

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund

# Jahresbericht 2023/2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«übrige Fonds für alternative Anlagen»  
mit besonderem Risiko für qualifizierte Schweizer  
Anleger und Anleger mit Domizil in der Schweiz



## Impressum

### Fondsleitung

Solutions & Funds SA  
(Zweigniederlassung Zürich)  
Schweizergasse 10  
8001 Zürich  
solutionsandfunds.ch

### Portfolio Management

IFS Independent Financial Services AG (IFS)  
Habsburgerstrasse 12  
6003 Luzern

### Sponsor

Daneo Partners AG  
Oberneuhofstrasse 3  
6340 Baar

### Servicer

Artemon Property Finance AG  
Alfred-Escher-Strasse 5  
8002 Zürich

### Depotbank

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
8001 Zürich

### Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

### Kontakt

Mario Almer  
T +41 79 527 34 28  
mario.almer@daneopartners.ch

Daniel Franc  
T +41 79 380 92 88  
daniel.franc@daneopartners.ch

Der Daneo Partners Umbrella ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko, der qualifizierten Anlegern vorbehalten ist, die das Schweizer Bürgerrecht besitzen oder ihr Domizil in der Schweiz haben. Die Teilvermögen investieren einschliesslich und in erheblichem Umfang in Darlehen im Immobilienbereich (Private Real Estate Debt) und dabei vorwiegend aber nicht ausschliesslich in nachrangige Hypotheken. Die Risiken sind somit nicht mit denen von Effektenfonds oder übrige Fonds für traditionelle Anlagen vergleichbar. Die Anleger werden ausdrücklich auf die im Prospekt erläuterten Risiken und auf die geringere Liquidität, die geringere Risikoverteilung und erschwerte Bewertbarkeit der meistens nicht kotierten und nicht gehandelten Anlagen des Anlagefonds aufmerksam gemacht. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, Kapitalverluste einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen.

# 01

**Vorwort: Ein erfolgreiches  
Jahr in bewegten Märkten.**  
Seite 04 – 05

# 02

**Jahresrückblick im Fokus:  
Managerkommentar 2024.**  
Seite 06 – 09

# 03

**Fakten und Zahlen im Überblick**  
Seite 10 – 19

Kennzahlen — 12  
Vermögensrechnung — 13  
Erfolgsrechnung — 14  
Vermögensaufstellung — 16-17  
Umsätze — 18

# 04

**Unsere Bewertungsgrundsätze**  
Seite 20 – 21

# 05

**Kurzbericht der gesetzlichen  
Prüfgesellschaft**  
Seite 22 – 24

# 01

## *Vorwort: Ein erfolgreiches Jahr in bewegten Märkten.*

Gerne präsentieren wir Ihnen den Jahresbericht 2023/2024 des Daneo Swiss Residential Property Debt Funds. Auf den folgenden Seiten finden Sie detaillierte Einblicke in die Performance, die getroffenen Anlageentscheidungen und die Marktentwicklung, die das zweite Geschäftsjahr des Fonds geprägt haben.

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

im Rückblick auf das zweite operative Jahr des Daneo Swiss Residential Property Debt Funds («DSRPDF»), freuen wir uns, Ihnen einen erneut sehr erfreulichen Jahresabschlussbericht präsentieren zu dürfen. Trotz anspruchsvollen Marktbedingungen haben wir es erneut geschafft, solide Ergebnisse zu erzielen und unser Ziel einer nachhaltigen und stabilen Rendite für unsere Anlegerinnen und Anleger zu erreichen.

Dank weiteren Zuflüssen an Investorengeldern konnten wir unser Darlehensportfolio weiter ausbauen und diversifizieren. Eine selektive Darlehensauswahl und sorgfältige Risikosteuerung stehen unverändert im Zentrum unseres Handels.

Und schliesslich liegt der Erfolg auch in der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren geschätzten Anlegerinnen und Anlegern. Ihr Vertrauen ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, stets die besten Entscheidungen im Sinne Ihrer finanziellen Ziele zu treffen. Wir danken Ihnen herzlich für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen.

Wir bleiben weiterhin wachsam gegenüber den Entwicklungen auf den Finanz- und Immobilienmärkten, um auch in einem sich verändernden Umfeld erfolgreich zu sein.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



Mario Almer  
Daneo Partners AG  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Daniel Franc  
Daneo Partners AG  
Verwaltungsrat

# 2024

## *Jahresrückblick* im Fokus: Managerkommentar 2024.

Der Fonds erzielte im zweiten Geschäftsjahr eine äusserst solide Rendite von 6.3% nach Abzug sämtlicher Kosten. Mit diesem Resultat konnte das angestrebte Performanceziel von brutto 6% deutlich übertroffen werden. Die Schweizerische Nationalbank signalisierte, in den kommenden Quartalen weitere Zinssenkungen vorzunehmen. Entsprechend erwarten wir eine Reduktion insbesondere der Zinsen der Geldmarkthypotheken, was einen stabilisierenden Effekt auf Transaktionspreise haben sollte. Während im letzten Geschäftsjahr infolge der steigenden Zinsen bei Neufinanzierungen insbesondere die Tragbarkeit ein entscheidender Faktor spielte, rückt jetzt infolge der tieferen Zinsen bei gleichzeitig weiterhin hohen Transaktionspreisen die Belehnungshöhe wieder vermehrt in den Fokus.

### Marktbericht

Der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz profitiert weiterhin von stabilen Fundamentaldaten. Die rückläufige Bautätigkeit und eine anhaltend hohe Migration führen zu einer ungebrochen hohen Nachfrage, was sich in einem signifikanten Nachfragedruck widerspiegelt. Die Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken und beläuft sich per 1. Juni 2024 auf 1.08%, was 51'974 Wohnungen entspricht. In den bevölkerungsstarken Regionen ist diese Quote sogar noch niedriger.

Ein wichtiger positiver Faktor bleibt die Zinsstrategie der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Die SNB entschied im September 2024, den Leitzins um weitere 0.25% auf 1.00% zu senken. Damit ist die geldpolitische Normalisierung in der Schweiz deutlich fortgeschrittener als in den USA und der Eurozone. Darüber hinaus signalisierte die SNB, dass in den kommenden Quartalen weitere Zinssenkungen notwendig sein dürfen, um die Preisstabilität weiter zu sichern. Entsprechend erwarten wir eine Reduktion insbesondere der Zinsen der Geldmarkthypotheken, was einen stabilisierenden Effekt auf Transaktionspreise haben sollte.

Die Anzahl der inserierten Mietwohnung war in den ersten beiden Quartalen 2024 weiterhin rückläufig. Ebenfalls hat auch die Anzahl neugebauter Wohnungen weiter abgenommen. Entsprechend bleibt Wohnraum in der Schweiz knapp, was die Angebotsmieten kurz- bis mittelfristig in die Höhe treibt. Gleichzeitig hat die Anzahl der Baugesuche in den letzten 12 Monaten zugenommen, was mittelfristig sicherlich mehr Schwung in die Neubautätigkeit bringt und den Mietwohnungsmangel zumindest etwas entspannen dürfte. Basierend auf dieser Marktsituation verzeichnen Mehrfamilienhäuser eine Steigerung der Transaktionspreise. Schweizweit sind im 2. Quartal 2024 die Preise für Renditeimmobilien im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4% gestiegen.

### Anlagepolitik

Der Daneo Swiss Residential Property Debt Fund (DSRPDF) stellt grundpfandgesicherte, nachrangige Darlehen an Immobilieninvestoren in der Schweiz bereit. Als Sicherheit dienen ausschliesslich Renditeliegenschaften in der Schweiz, wobei der Schwerpunkt auf Wohnliegenschaften liegt. Mit einer Zielrendite von brutto 6% p.a. in CHF und einer durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von zwei Jahren bietet die Anlagestrategie ein äusserst attraktives Ertrags- und Risikoverhältnis mit soliden und regelmässigen Cashflows. Die Zinserträge werden einmal jährlich ausgeschüttet.

Der Fonds bietet Anlegern eine interessante Ergänzungsstrategie zu traditionellen Obligationenanlagen in Schweizer Franken.

## Performance

Der Fonds erzielte im zweiten Geschäftsjahr eine äusserst solide Rendite von 6.3% nach Abzug sämtlicher Kosten. Seit Lancierung vor zwei Jahren beläuft sich die Fondsrendite inkl. Dividenden und nach Abzug sämtlicher Kosten auf erfreuliche 10.4% (5.1% p.a.). Die Portfolioentwicklung war mit Neuzeichnung und einer inzwischen breiteren Diversifikation auf allen relevanten Kennzahlen ebenfalls erfreulich. Aufgrund erfreulicher und substanzieller Neugeldzuflüsse im dritten Quartal halten wir per Geschäftsjahresende (30. September 2024) einen kurzfristig erhöhten Anteil an Liquidität, welche sich aus Bankguthaben und Anteilen an einem Geldmarktfonds zusammensetzt. In den bevorstehenden Monaten werden wir diese in weitere Finanzierungen allokalieren und damit wieder eine vollständige Investitionsquote erreichen. Das Portfolio ist äusserst stabil und diversifiziert aufgestellt. Die Bruttorendite des Portfolios beträgt aktuell 7.0% p.a., die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungen liegt bei 24 Monaten und die durchschnittliche Darlehenshöhe beträgt CHF 2.1 Mio.



«Mit einer Rendite von 6.3% im zweiten Geschäftsjahr übertrafen wir unser Performanceziel und lieferten stabile Ergebnisse für unsere Anleger.»

Simon Tschupp, Mitglied des Investment Committee

## Ausblick

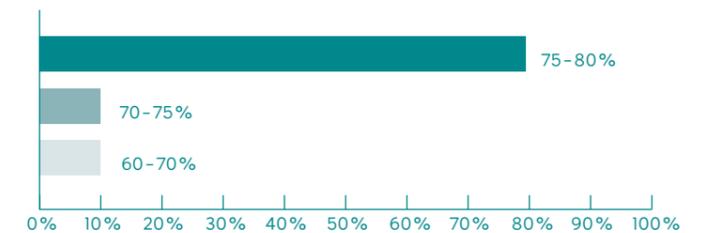
Wir haben eine interessante, gut gefüllte Finanzierungs-pipeline und prüfen aktuell eine Vielzahl an Finanzierungsanfragen von professionellen Immobilieninvestoren. Verschiedene Finanzierungsanfragen stehen bereits kurz vor der Kreditbewilligung. Entsprechend erwarten wir einen höheren Diversifikationsgrad bezüglich regionaler Aufteilung und Schuldner und eine deutlich zunehmende Investitionsquote. Dabei achten wir auf eine sinnvolle Staffelung des Fälligkeitsprofils. Wir erwarten stabile und weiterhin äusserst attraktive Renditen im dritten Geschäftsjahr.

# 03

## Fakten und Zahlen im Überblick.

Per Ende des zweiten Geschäftsjahres des DSRPDF (30. September 2024) besteht das Portfolio aus 21 Darlehen über insgesamt CHF 44.9 Mio. sowie einem zu diesem Zeitpunkt erhöhten Liquiditätsanteil, welche sich zusammensetzt aus Bankguthaben und Anteilen an einem Geldmarktfonds, bei einem NAV von CHF 51.8 Mio. Über die letzten 12 Monate konnte das Portfolio erfolgreich weiter ausgebaut und diversifiziert werden, wobei insgesamt vier Darlehen vollständig zurückgeführt wurden. Die folgenden Zahlen und Grafiken zeigen das Portfolio per 30. September 2024.

**Verteilung Belehnung in %**  
Die durchschnittliche Belehnung (Loan to Value, LTV) des Portfolios beträgt gewichtet 76.6% bei einem zulässigen Maximalwert von 80%.

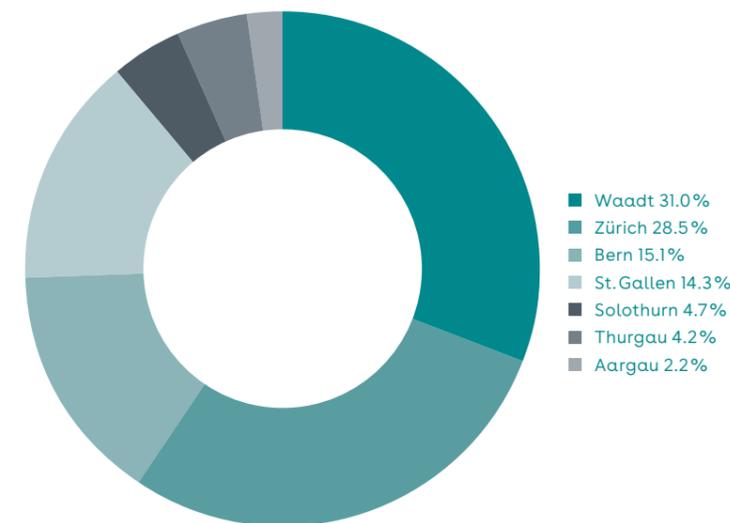


# 94.4%

5.6% gemischte Nutzung

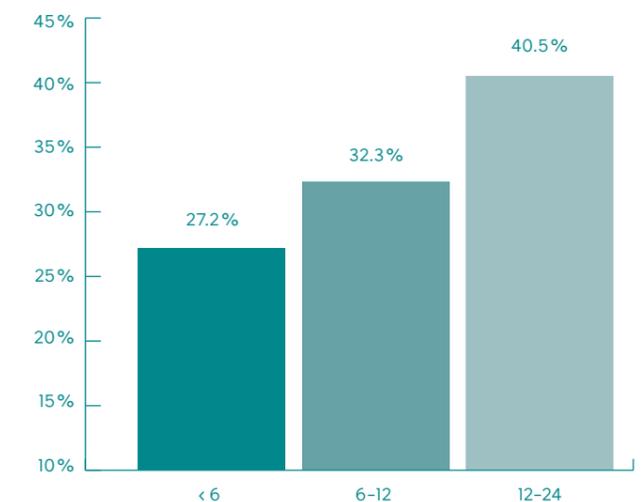
### Wohnen

Bei 94.4% zur Besicherung dienenden Liegenschaften handelt es sich um Wohnrenditeliegenschaften. Die gemischte Nutzung bezieht sich auf eine Wohnliegenschaft mit Restaurant in der Stadt Zürich.



**Kantonale Verteilung Immobilien in %**  
Die den Darlehen zugrundeliegenden Immobilien befinden sich mit einem Anteil von 69.0% mehrheitlich in der Deutschschweiz. Die übrigen Liegenschaften befinden sich in der Region Lausanne.

**Restlaufzeit in Monaten**  
Das Portfolio zeigt eine ausgeglichene Verteilung der Restlaufzeiten, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit gewichtet 10.4 Monate beträgt.



# Kennzahlen

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund   DS	30.09.2023	30.09.2024
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	34.22	51.77
Ausstehende Anteile	329 510.969	486 388.388
Inventarwert pro Anteil in CHF	103.84	106.44
Performance für das Rechnungsjahr	3.94%	6.33%
TER	1.34% <sup>1</sup>	1.18%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung während dem Rechnungsjahr	1.01% <sup>1</sup>	1.02%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank während dem Rechnungsjahr	0.09% <sup>1</sup>	0.08%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	3.85	5.40
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer pro Anteil	-1.35	-1.89
Nettoausschüttung aus Ertrag pro Anteil	2.50	3.51

<sup>1</sup> während der Periode 12.09.2022–30.09.2023 (annualisiert)

# Vermögensrechnung

	30.09.2023 CHF	30.09.2024 CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
Sichtguthaben	210 719.19	1 919 034.75
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
Darlehen	33 974 606.61	45 027 251.83
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	0.00	4 746 352.65
Sonstige Vermögenswerte	127 755.97	269 378.89
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>34 313 081.77</b>	<b>51 962 018.12</b>
Andere Verbindlichkeiten	-96 102.09	-191 816.05
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>34 216 979.68</b>	<b>51 770 202.07</b>

Anzahl Anteile im Umlauf (Daneo Swiss Residential Property Debt Fund   DS)	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000 <sup>1</sup> 329 510.969
Ausgegebene Anteile	329 510.969 156 877.419
Zurückgenommene Anteile	0.000 0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	329 510.969 486 388.388

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen am Beginn der Berichtsperiode	0.00 <sup>1</sup>	34 216 979.68
Saldo aus Anteilverkehr	32 934 096.58	15 924 528.84
Gesamterfolg	1 282 883.10	3 076 772.30
Distribution	0.00	-1 448 078.75
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>34 216 979.68</b>	<b>51 770 202.07</b>

<sup>1</sup> Per 12.09.2022

# Erfolgsrechnung (inkl. Ertragsausgleich)

	12.09.2022 - 30.09.2023 CHF	01.10.2023 - 30.09.2024 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge der Effekten		
davon Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen und sonstige Forderungswertpapiere und -rechte	1 376 639.04	2 524 945.48
Sonstige Erträge	230 636.16	320 216.26
Einkauf in die laufenden Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	156 324.55	437 956.63
<b>Total Erträge</b>	<b>1 763 599.75</b>	<b>3 283 118.37</b>
<b>Aufwand</b>		
Passivzinsen	-2 214.80	-316.34
Prüfaufwand	-26 284.25	-22 409.75
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	-269 601.74	-439 864.29
davon an die Depotbank	-25 272.51	-34 086.97
Sonstige Aufwendungen	-31 949.96	-11 903.66
<b>Total Aufwände</b>	<b>-355 323.26</b>	<b>-508 581.01</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>1 408 276.49</b>	<b>2 774 537.36</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	29 194.88
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 408 276.49</b>	<b>2 803 732.24</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-125 393.39	273 040.06
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1 282 883.10</b>	<b>3 076 772.30</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 408 276.49	2 774 537.36
Vortrag aus dem Vorjahr	0.00	139 659.26
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1 408 276.49	2 914 196.62
zur Ausschüttung vorgesehen	1 268 617.23	2 626 497.30
Vortrag auf neue Rechnung	139 659.26	287 699.32

# Vermögensaufstellung

zum 30.09.2024

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 30.09.24	Käufe / Zugänge	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamt- fondsvermögens
<b>Effekten</b>	<b>CHF</b>					<b>49 773 604.48</b>	<b>95.79</b>
<b>Darlehen</b>	<b>CHF</b>					<b>45 027 251.83</b>	<b>86.65</b>
AG   18 Monate   1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.002	1 001 857.36	1.93
BE   12 Monate   1.40 Mio.	CHF	1 400 000.00	1 400 000		1.000	1 400 000.00	2.69
BE   18 Monate   2.70 Mio.	CHF	2 700 000.00	2 700 000		1.000	2 701 132.64	5.20
BE   24 Monate   1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00			1.004	1 004 066.49	1.93
BE   30 Monate   1.70 Mio.	CHF	1 700 000.00			1.000	1 699 213.86	3.27
SG   18 Monate   3.90 Mio.	CHF	3 900 000.00			1.000	3 899 845.54	7.51
SG   30 Monate   2.50 Mio.	CHF	2 500 000.00			0.998	2 495 562.44	4.80
SO   12 Monate   1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.000	1 000 000.00	1.92
SO   18 Monate   1.10 Mio.	CHF	1 100 000.00	1 100 000		1.001	1 101 525.20	2.12
TG   30 Monate   1.90 Mio.	CHF	1 900 000.00			0.999	1 897 914.91	3.65
VD   24 Monate   1.50 Mio.	CHF	1 500 000.00			1.004	1 506 525.03	2.90
VD   36 Monate   1.50 Mio.	CHF	1 500 000.00			1.002	1 503 524.32	2.89
VD   36 Monate   3.10 Mio.	CHF	3 100 000.00			1.010	3 129 552.94	6.02
VD   36 Monate   3.40 Mio.	CHF	3 400 000.00			1.010	3 432 412.91	6.61
VD   6 Monate   4.40 Mio.	CHF	4 400 000.00	4 400 000		1.000	4 400 000.00	8.47
ZH   12 Monate   1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.000	1 000 000.00	1.92
ZH   12 Monate   1.50 Mio.	CHF	1 500 000.00			1.000	1 500 593.16	2.89
ZH   12 Monate   2.50 Mio.	CHF	2 500 000.00	2 500 000		1.000	2 500 000.00	4.81
ZH   30 Monate   2.40 Mio.	CHF	2 400 000.00			1.000	2 399 601.54	4.62
ZH   30 Monate   3.30 Mio.	CHF	3 300 000.00	3 300 000		1.009	3 328 399.41	6.41
ZH   36 Monate   2.10 Mio.	CHF	2 100 000.00			1.012	2 125 524.08	4.09
<b>Anteile anderer Kollektiver Kapitalanlagen (KKA), die nicht an einer Börse gehandelt werden</b>	<b>CHF</b>					<b>4 746 352.65</b>	<b>9.13</b>
Swiss Life Funds (CH) Money Market Swiss Francs A Cap	CHF	46 500.00	142 400	95 900	102.072	4 746 352.65	9.13
<b>Bankguthaben</b>	<b>CHF</b>	<b>1 919 034.75</b>				<b>1 919 034.75</b>	<b>3.69</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	269 378.89				269 378.89	0.52
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>					<b>51 962 018.12</b>	<b>100.00</b>
<b>Andere Verbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>-191 816.05</b>				<b>-191 816.05</b>	<b>-0.37</b>
<b>Nettofondsvermögen</b>						<b>51 770 202.07</b>	<b>99.63*)</b>

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

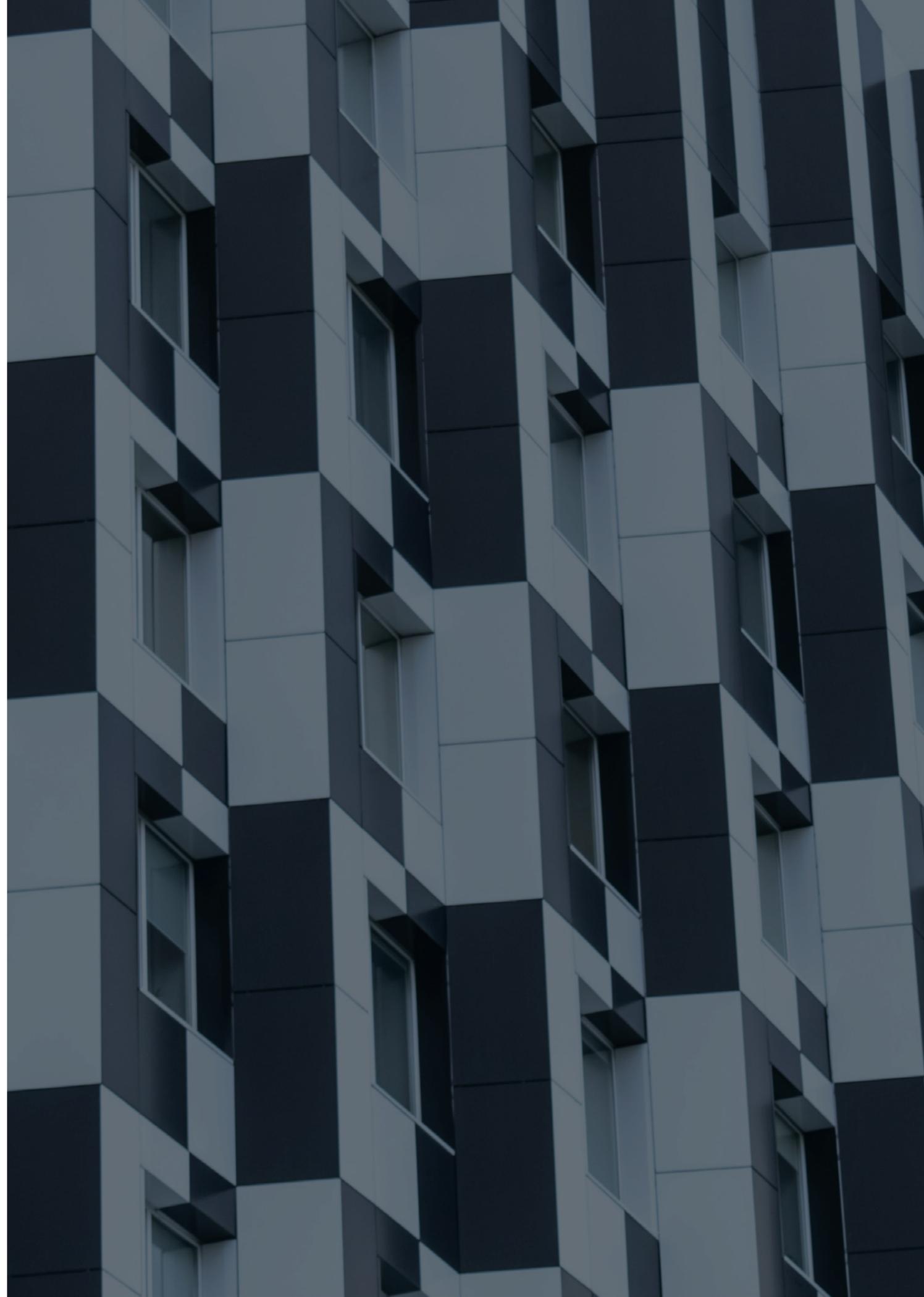
\*\*) bei den zwischen zwei | erwähnten Anzahl Monate handelt es sich um die Gesamtlaufzeit der Darlehen

# Darlehenstransaktionen ohne Bestand per Stichtag (ungeprüft)

Die während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, die per 30.09.2024 nicht mehr in der Vermögensaufstellung enthalten sind.

Gattungsbezeichnung	Währung	Käufe	Verkäufe
<b>Effekten</b>			
<b>Darlehen</b>			
AG   18 Monate   3.50 Mio.	CHF	3 500 000	3 500 000
SG   18 Monate   1.00 Mio.	CHF		1 000 000
ZH   18 Monate   1.70 Mio.	CHF		1 700 000
ZH   6 Monate   4.90 Mio.	CHF		4 900 000

\*) bei den zwischen zwei | erwähnten Anzahl Monate handelt es sich um die Gesamtlaufzeit der Darlehen



# 04

## Unsere Bewertungs- grundsätze

### Bewertung von Darlehensforderungen

Nachrangige Darlehen werden zum Zeitpunkt der Investition auf Einzelkreditebene zum Verkehrswert bewertet. Bei Änderungen im Zinsumfeld oder sobald der Darlehensnehmer mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen nachrangigen Darlehen in Verzug befindet oder sich anderweitig eine Verschlechterung der Bonität abzeichnet, wird die Fondsleitung angemessene Bewertungskorrekturen am Verkehrswert vornehmen und im Einzelfall neu bewerten. Bei der ersten Vergabe eines nachrangigen Darlehens entspricht der Nominalwert in der Regel dem Verkehrswert. Bei einer Sacheinlage entspricht die Bewertung dem Verkehrswert, der nicht zwingend mit dem Nominalwert übereinstimmt.

### Bewertung der Liegenschaften, die den nachrangigen Darlehen zugrunde liegen

Die Liegenschaften/Sicherheiten werden zum Verkehrswert bewertet, d.h. zu denjenigen Preisen, die bei einem sorgfältigen Verkauf auf dem Markt im Zeitpunkt der Schätzung erzielt würden.

Renditeliegenschaften werden typischerweise mittels der Ertragswertmethode oder der Discounted Cashflow (DCF) Methode bewertet. Die Ertragswertmethode stellt den Wert einer Liegenschaft als den kapitalisierten Mietertrag/-wert dar, welcher in Zukunft nachhaltig erzielbar ist. Die DCF-Methode bestimmt den Wert einer Liegenschaft als Summe aller zukünftigen auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Mieterträge/-wert. Die Berechnungen erfolgen auf der Basis von Nettomietzinsen (ohne Nebenkosten). Beide Methoden können jeweils zur Anwendung kommen.

Diese Bewertung bildet zugleich die Grundlage für die Festlegung des Belehnungswertes.

Zusätzlich zur Bewertung der Liegenschaften/Sicherheit durch den Verwalter von Kollektivvermögen erfolgt eine Plausibilisierung und Bestätigung der Marktkonformität durch einen externen unabhängigen Schätzungsexperten. Diese Bewertung hat vor jedem Neuabschluss von Darlehensverträgen und bei jeder Neubewertung von Liegenschaften zu erfolgen. Eine potentielle Kreditanfrage darf nur weiterverfolgt werden, wenn die Marktkonformität bestätigt wird.

### Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 9. September 2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 3. Juli 2024 publiziert wurden. Die neuen Fondsdokumente sind per 12. September 2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen:

#### **§ 15 Risikoverteilung :**

(...) Vom 12. September 2024 bis zum 12. September 2025 werden die Anlagen auf mindestens 8 unterschiedliche Darlehensnehmer und maximal 40% des Gesamtvermögens des Teilvermögens bei einem einzelnen Darlehensnehmer (inklusive mit diesen verbundenen Gesellschaften) verteilt.

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per September 2024 zu entnehmen.



# *Kurzbericht der gesetzlichen Prüfgesellschaft*

## Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondslei- tung Solutions & Funds SA, Zweig- niederlassung Zürich

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Daneo Swiss Residential Property Debt Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 2, 12 bis 14, 16 bis 17 und 21) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung 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 kollektiv-anlagengesetzlichen 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 Prüfer

Joachim Fink

Zürich, 9. Dezember 2024