

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund | DS

31.12.2022

Anlagestrategie

Die Anlagepolitik des Fonds sieht die Bereitstellung von grundpfandbesicherten nachrangigen Darlehen an professionelle Immobilieninvestoren in der Schweiz vor. Als Sicherheit dienen ausschliesslich Renditeliegenschaften in der Schweiz. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Wohnliegenschaften. Mit einer avisierten Brutto-Zielrendite von 6% p.a. in CHF und einer durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von rund 2 Jahren bietet die Anlagestrategie ein sehr attraktives Ertrags-/ Risikoverhältnis mit soliden regelmässigen Cashflows. Die Zinserträge werde einmal jährlich an die Investoren ausgeschüttet. Der Fonds bietet institutionellen und qualifizierten Anlegern eine interessante Ergänzungsstrategie zu traditionellen Obligationenanlagen in Schweizerfranken.

Eckdaten

Fondsmanager	Independent Financial Services AG
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	ZKB
Valorennummer	117432930
ISIN	CH1174329305
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Fondsvermögen	CHF 22.9 Mio
TER in %	n.a.
Ausschüttungsfrequenz	Jährlich
Max. Ausgabekommission in %	3
Max. Rücknahmekommission in %	3
NAV (Stichtag)	CHF 100.73

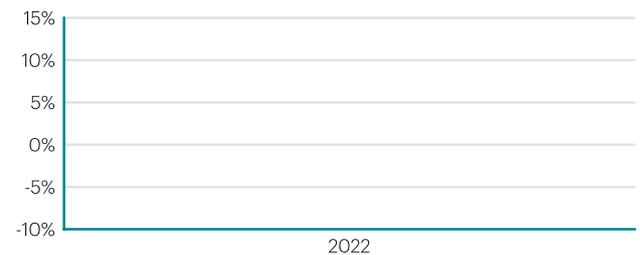
Top 5 der grössten Kredite in %

SG 18 Monate 3.90 Mio.	25.0%
SG 24 Monate 2.50 Mio.	16.0%
ZH 24 Monate 2.40 Mio.	15.4%
TG 24 Monate 1.90 Mio.	12.2%
BE 18 Monate 1.70 Mio.	10.9%
Total	79.5%

Laufzeit und Belehnung

Ø Laufzeit in Monaten	22.6
Ø Restlaufzeit in Monaten	20.2
Ø Belehnungsgrad (LTV) in %	78.5
Ø Belehnungsgrad Vorrang in %	63.7

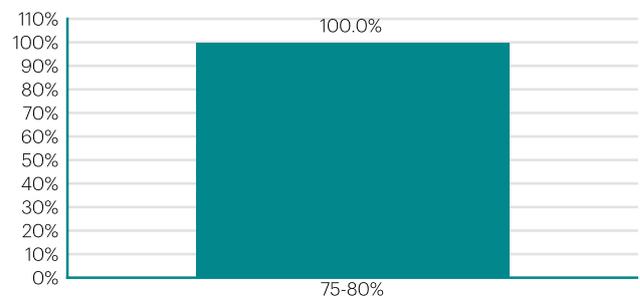
Performance in CHF *



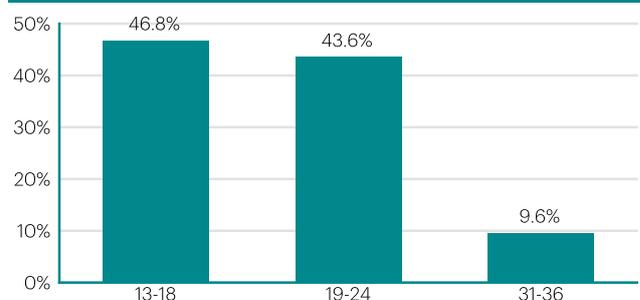
Netto-Performance in %

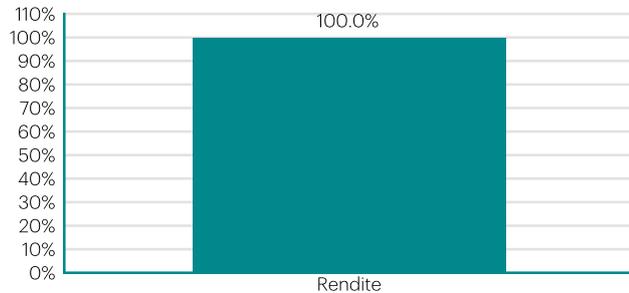
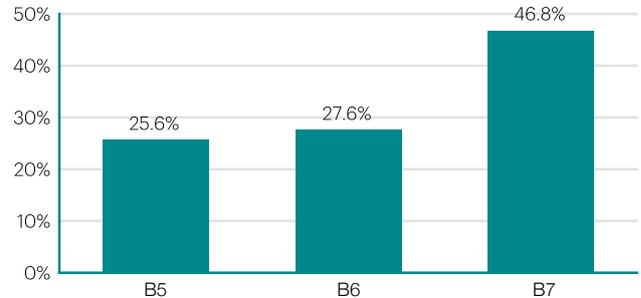
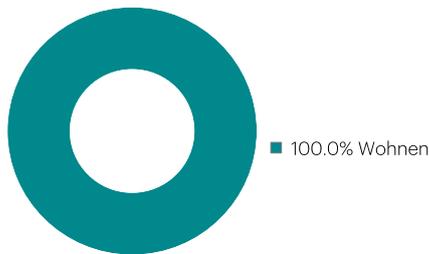
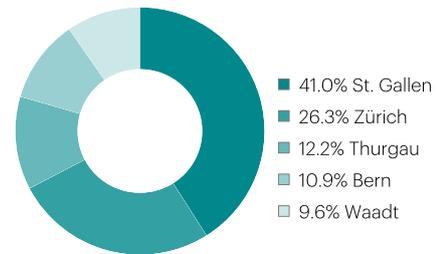
	YTD	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	seit Lancierung
Klasse	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0.7

Belehnung (LTV) in %



Restlaufzeiten in Monaten



Vermögensaufteilung in %

Kredit-Ratings in %

Liegenschaftsnutzung in %

Kantonale Verteilung Immobilien in %

Managerkommentar
Rückblick Q4 2022:

Der Start des Portfolioaufbaus wurde im vergangenen Quartal mit den ersten sieben Finanzierungen erfolgreich vollzogen. Ein besonderes Augenmerk richteten wir im Prüf- und Auswahlprozess den Themen Zinserhöhungen und Immobilienbewertungen. Zum Ende der Berichtsperiode war das Portfolio über sechs Finanzierungen in der Deutschschweiz und eine aus der Region Lausanne diversifiziert. Die aktuelle Bruttorendite auf dem Portfolio (exkl. Liquidität) beträgt 6.3% und die durchschnittliche Laufzeit rund 23 Monate. Die durchschnittliche Darlehenshöhe beträgt CHF 2.2. Mio. Es ist uns damit gelungen, bereits nach kurzer Zeit eine Grunddiversifikation im Portfolio zu schaffen. Die Nettoperformance des Fonds beträgt im Q4 rund 0.8% und liegt damit aufgrund der Aufbauphase und der erhöhten Liquiditätsquote noch unterhalb der von uns anvisierten längerfristigen Zielrendite (netto) von rund 5% p.a.

Ausblick Q1 2023:

Trotz der insgesamt negativen Stimmung an den Märkten und den trüben Wirtschaftsaussichten bleiben wir bezüglich der Wertentwicklung des Portfolios insgesamt konstruktiv. In der Pipeline befinden sich aktuell 18 Finanzierungsanfragen von professionellen Immobilieninvestoren im Umfang von insgesamt CHF 26 Mio. Entsprechend erwarten wir, dass sich die erhöhte Liquiditätsquote im Februar und März mit attraktiven neuen Darlehen reduzieren wird. Wir gehen davon aus, dass sich die Zinserhöhungen der SNB auch in unseren zukünftigen Finanzierungen mehrheitlich durchsetzen lassen.

* Daten nicht ausreichend zu diesem Zeitpunkt. Die jährliche Performance wird ab September 2023 angezeigt.

Wichtige rechtliche Hinweise: Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Anteilen des Fonds / von Fondsanteilen oder von Anlageinstrumenten, zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss von Rechtsgeschäften dar. Allfällige Zeichnungen von Anteilen des Fonds sollten in jedem Fall ausschliesslich auf der Grundlage des aktuellen Verkaufsprospekts des Fonds (der "Prospekt"), des Fondsvertrags und des letzten Jahres- und Halbjahresberichts des Fonds sowie nach Einholung einer Beratungsdienstleistung eines unabhängigen Finanz-, Rechts-, Buchhaltungs- und Steuerexperten erfolgen. Darüber hinaus sollten Sie, bevor Sie eine Vereinbarung in Bezug auf eine in diesem Dokument erwähnte Anlage treffen, Ihre eigenen Anlageberater in Bezug auf deren Eignung befragen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung des Fonds. Die Performancedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen gegebenenfalls anfallenden Kommissionen und Gebühren. Datenquelle: Solutions & Funds SA, sofern nicht anders angegeben.