DANEO PARTNERS

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund

Jahresbericht 2024/2025

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: Wachstum trotz Marktveränderungen.**
Seite 04 – 05

02 **Jahresrückblick im Fokus: Managerkommentar 2025.**
Seite 06 – 09

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

Kennzahlen — 12
Vermögensrechnung — 13
Erfolgsrechnung — 14
Verwendung des Erfolgs — 15
Vermögensaufstellung — 16 - 18
Darlehenstransaktionen ohne Bestand per Stichtag — 19

04 **Unsere Bewertungsgrundsätze**
Seite 20 – 21

05 **Kurzbericht der gesetzlichen Prüfgesellschaft**
Seite 22 - 24

01

Vorwort: Wachstum trotz Markt-veränderungen

Gerne präsentieren wir Ihnen den Jahresbericht 2024/2025 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 dritte Geschäftsjahr des Fonds geprägt haben.



Mario Almer
Daneo Partners AG
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Franc
Daneo Partners AG
Verwaltungsrat

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

im Rückblick auf das bereits dritte operative Jahr des Daneo Swiss Residential Property Debt Funds («DSRPDF»), freuen wir uns, Ihnen einen erneut erfreulichen Jahresabschlussbericht präsentieren zu dürfen. Trotz Zinssenkungen der SNB und erheblichen Änderungen der Rahmenbedingungen der Banken durch Basel III, erzielte der Fonds wiederum ein solides Jahresergebnis und damit eine stabile und nachhaltige Rendite für unsere Anlegerinnen und Anleger.

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.



02

Jahresrückblick im Fokus: Managerkommentar 2025.

Die Schweizerische Nationalbank senkte im Jahr 2025 den Leitzins auf null Prozent, um der geringen Inflation und der sich abschwächenden Konjunktur entgegenzuwirken. Trotz des anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds zeigt sich der Schweizer Mietwohnungsmarkt weiterhin stabil, da die Nachfrage das begrenzte Angebot übersteigt und die Leerwohnungsziffer weiter zurückgeht. Der Fonds konnte in diesem Umfeld seine Strategie erfolgreich umsetzen und eine attraktive Rendite für die Anleger erwirtschaften. Das Portfolio ist breit diversifiziert, solide strukturiert und zeichnet sich durch eine stabile Ertragsbasis sowie eine ausgewogene Laufzeitenstruktur aus. Für das kommende Geschäftsjahr erwartet der Fonds aufgrund hoher Kapitalzusagen, einer gut gefüllten Finanzierungspipeline und anhaltendem Investoreninteresse ein weiteres Wachstum des Fondsvolumens sowie stabile, langfristig attraktive Renditen.

Marktbericht

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins im Juni 2025 auf 0 % gesenkt. Auslöser waren insbesondere die im Jahresvergleich tiefe Inflationsrate (+0.1 % im Juni 2025), eine sich abzeichnenden konjunkturellen Abschwächung, primär ausgelöst durch geopolitische Spannungen und unberechenbare US-Zollmassnahmen, sowie der weiterhin starke Franken. Damit setzte sie die seit März 2024 laufende Lockerung der Geldpolitik fort. Damals betrug der Satz noch 1.75 %. Die damit gesunkenen Finanzierungskosten verstärken den Preisauftrieb sowohl bei Wohneigentum als auch bei Renditeliegenschaften. Gleichzeitig steigt die Attraktivität festverzinslicher Anlagen, welche aufgrund ihrer Strategie ein Premium erwirtschaften können.

Der Rückgang des Beschäftigungswachstum 2024 hat sich auch im 2. Quartal 2025 fortgesetzt. Die Zahl der Vollzeitäquivalente stieg um rund 10400 und liegt damit unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (12100 VZÄ). Parallel ist auch die Arbeitslosenquote leicht gestiegen. Sie belief sich per Ende September 2025 auf 2.8 % (2.5 % Ende September 2024) und entspricht damit dem 10-jährigen Durchschnitt.

Nach Jahren mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum zeichnet sich auch hier eine Verlangsamung ab. Während die Zahl der ständigen Einwohner 2024 noch mit 1 % gewachsen ist, erwartet das Bundesamt für Statistik (BfS) für 2025 ein Wachstum von 0.8 %. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die sich abschwächende Zuwanderung infolge eines weniger expansiven Arbeitsmarkt sowie die weiterhin rückläufige Geburtenrate. Trotzdem wächst die Bevölkerung weiterhin und löst daher Nachfrageimpulse auf dem Wohnungsmarkt aus, wenn auch etwas weniger stark als in den vergangenen zwei Jahren.

Trotz dieser sich leicht abkühlenden Fundamentaldaten bleibt die Nachfrage im Schweizer Mietwohnungsmarkt robust. Nach wie vor übersteigt das Nachfragewachstum die Angebotsausweitung. Dies spiegelt sich in der Preisdynamik wider. Die Angebotsmieten sind im Q2 2025 im Vergleich zum Q2 2024 um 2.7 % gestiegen. Verstärkend wirkt zudem die weiterhin gedämpfte Neubautätigkeit. Auch wenn wir aufgrund der stabilisierten Baupreise und der tiefen Zinsniveaus eine Zunahme der Baubewilligungen sehen, ist diese im Vergleich zum langjährigen Mittelwert nach wie vor niedrig. Entsprechend ist auch die Schweizer Leerwohnungsziffer per 1. Juni 2025 ist im Vergleich zum Vorjahr (1.08 %) weiter gesunken und beläuft sich auf 1.0 %. Dies entspricht 48455 Wohnungen. In bevölkerungsstarken Kantonen ist diese Ziffer meist sogar noch niedriger (bspw. Kanton Zürich 0.48 %, resp. 3815 Wohnungen).

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

Das dritte Geschäftsjahr war massgeblich durch die geldpolitische Kehrtwende der Schweizerischen Nationalbank (SNB) geprägt. Nach einer Leitzinserhöhung auf 2.0% per Ende 2023 leitete die SNB einen sukzessiven Zinssenkungszyklus ein, der bis Ende 2024 zu einer Reduktion auf 0.5% führte. Aktuell notiert der Leitzins bei 0.0%, wobei auch die Risikoprämien auf einem historisch niedrigen Niveau verharren.

Neben dem makroökonomischen Umfeld wirkten sich insbesondere unsere stringente Kreditvergabepolitik sowie das erfreuliche Engagement neuer Investoren auf die Performanceentwicklung des Fonds aus. Generell verzeichneten wir eine erfreuliche Portfoliodynamik, die sich in einer breiteren Diversifikation und positiven Entwicklung sämtlicher relevanter Kennzahlen widerspiegelt. Die Anlagestrategie generierte im dritten Geschäftsjahr eine Nettorendite von 4.16% nach Abzug sämtlicher Kosten. Seit Fondslancierung im September 2022 beläuft sich die kumulierte Nettorendite inklusive Ausschüttungen auf 14.80%, was einer annualisierten Rendite von 4.63% p.a. entspricht.

Zum Bilanzstichtag am 30. September 2025 weist der Fonds eine temporär erhöhte Liquiditätsquote auf. Diese resultiert aus substanziellen Mittelzuflüssen im Jahresverlauf sowie unserer konservativen Kreditvergabe- und Preisgestaltungspolitik.

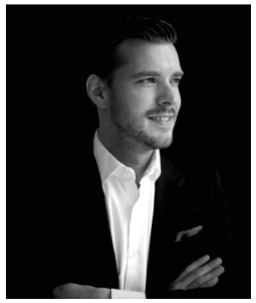
Das Portfolio präsentiert sich in seiner Struktur als hochgradig stabil und breit diversifiziert. Die aktuelle Bruttorendite beträgt 6.6% p.a., bei einer durchschnittlichen Finanzierungslaufzeit von 27 Monaten und einer mittleren Darlehenssumme von CHF 2.0 Mio.

Ausblick

Im Rahmen unserer kontinuierlichen Kapitalmarktkommunikation befinden wir uns in fortgeschrittenem Austausch mit diversen institutionellen Investoren. Das Interesse an unserer Anlagelösung hat sich signifikant intensiviert, was sich bereits in verbindlichen Kapitalzusagen für den bevorstehenden Jahreswechsel niederschlägt. Vor diesem Hintergrund ist von einem substanziellen Wachstum des Fondsvolumens im kommenden Geschäftsjahr auszugehen.

Auch unsere Finanzierungspipeline ist gut gefüllt und umfasst eine Vielzahl qualifizierter Anfragen professioneller Immobilieninvestoren. Mehrere dieser Anfragen befinden sich in der finalen Phase der Kreditprüfung und stehen kurz vor Bewilligung. Infolgedessen erwarten wir eine weitere Erhöhung des Diversifikationsgrades – sowohl hinsichtlich regionaler Allokation als auch Schuldnerstruktur – sowie eine signifikante Steigerung der Investitionsquote.

Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements legen wir besonderen Wert auf eine ausgewogene Staffelung des Fälligkeitsprofils, um eine nachhaltige Liquiditätssteuerung sicherzustellen. Für das bevorstehende Geschäftsjahr prognostizieren wir stabile und weiterhin überdurchschnittlich attraktive Renditen, die sich im Bereich unserer langfristigen Zielrendite von 6% p.a. sowie einer Ausschüttungsrendite von rund 5% bewegen dürften.



«Auch unsere Finanzierungspipeline ist gut gefüllt und umfasst eine Vielzahl qualifizierter Anfragen professioneller Immobilieninvestoren.»

Simon Tschupp, Mitglied des Investment Commitee

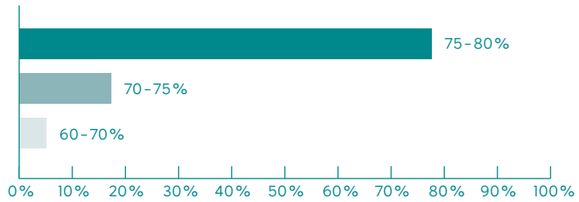


03

Fakten und Zahlen im Überblick.

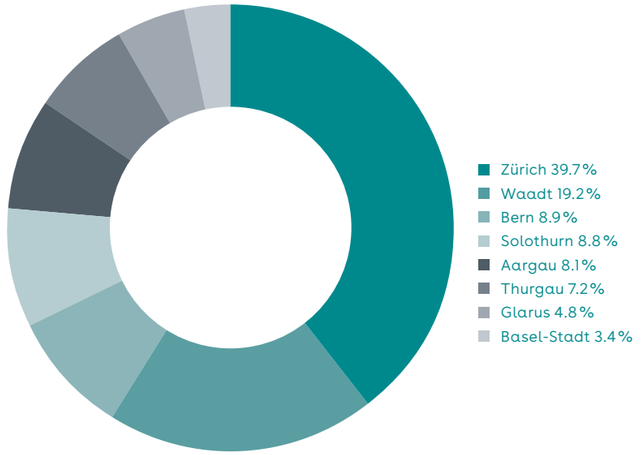
Per Ende des dritten Geschäftsjahres des DSRPDF (30.09.2025) besteht das Portfolio aus 21 Darlehen über insgesamt CHF 41.6 Mio. sowie einem zu diesem Zeitpunkt erhöhten Liquiditätsanteil bei einem NAV von CHF 56.5 Mio. Über die letzten 12 Monate konnte das Portfolio erfolgreich weiter diversifiziert werden, wobei insgesamt sieben Darlehen vollständig zurückgeführt wurden. Die folgenden Zahlen und Grafiken zeigen das Portfolio per 30.09.2025.

Verteilung Belehnung in %
Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Portfolios beträgt gewichtet 77.1% bei einem zulässigen Maximalwert von 80%.



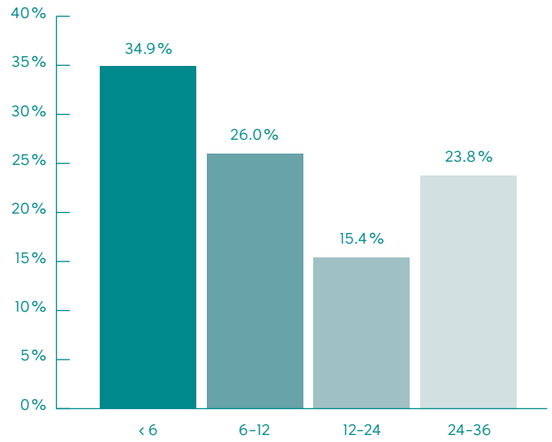
100%

Wohnen
Bei allen zur Besicherung dienenden Liegenschaften handelt es sich um Wohnrenditeliegenschaften.



Kantonale Verteilung Immobilien in %
Die den Darlehen zugrundeliegenden Immobilien befinden sich mit einem Anteil von 80.9% 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 13.9 Monate beträgt.



Kennzahlen

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund | DS	30.09.2024	30.09.2025
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	51.77	51.23
Ausstehende Anteile	486 388.388	486 388.388
Inventarwert pro Anteil in CHF	106.44	105.33
Performance für das Rechnungsjahr	6.33 %	4.16 %
TER	1.18 %	1.33 %
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung während dem Rechnungsjahr [4]	1.02 %	1.14 %
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank während dem Rechnungsjahr [4]	0.08 %	0.10 %
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	5.40	4.88
Abzüglich 35 % schweizerische Verrechnungssteuer pro Anteil	-1.89	-1.71
Nettoausschüttung aus Ertrag pro Anteil	3.51	3.17

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund | DI	30.09.2024	30.09.2025
Nettofondsvermögen in Mio. CHF [1]		2.56
Ausstehende Anteile		25 000.000
Inventarwert pro Anteil in CHF		102.47
Performance für das Rechnungsjahr		2.47 %
TER [3]		1.54 %
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung während dem Rechnungsjahr [4]		1.33 %
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank während dem Rechnungsjahr [4]		0.09 %
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		2.72
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer pro Anteil		-0.95
Nettoausschüttung aus Ertrag pro Anteil		1.77

Daneo Swiss Residential Property Debt Fund | DP	30.09.2024	30.09.2025
Nettofondsvermögen in Mio. CHF [2]		2.72
Ausstehende Anteile		26 125.000
Inventarwert pro Anteil in CHF		104.17
Performance für das Rechnungsjahr		4.17 %
TER		1.74 %
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung während dem Rechnungsjahr [4]		1.53 %
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank während dem Rechnungsjahr [4]		0.09 %
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		4.35
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer pro Anteil		-1.52
Nettoausschüttung aus Ertrag pro Anteil		2.83

[1] Anteilsklasse DI Aktivierung per 31.12.2024
[2] Anteilsklasse DP Aktivierung per 30.09.2024
[3] während der Periode 31.12.2024–30.09.2025 (annualisiert)
[4] Maximale Vergütungssätze sind im Fondsvertrag § 19 aufgeführt

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.
Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen für geldwerte Vorteile («soft commissions») geschlossen.

Vermögensrechnung

	30.09.2024 CHF	30.09.2025 CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
Sichtguthaben	1 919 034.75	4 568 554.10
Geldmarktinstrumente	0.00	1 000 747.00
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
Darlehen	45 027 251.83	41 741 146.00
Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen und sonstige Forderungswertpapiere und -rechte	0.00	4 830 880.00
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	4 746 352.65	4 530 857.81
Sonstige Vermögenswerte	269 378.89	45 272.50
Gesamtfondsvermögen	**51 962 018.12**	**56 717 457.41**
Andere Verbindlichkeiten	-191 816.05	-201 531.94
Nettofondsvermögen	**51 770 202.07**	**56 515 925.47**

Anzahl Anteile im Umlauf (Anteilsklasse «DS»)		**Anzahl**
Stand am Beginn der Berichtsperiode	329 510.969	486 388.388
Ausgegebene Anteile	156 877.419	0.000
Zurückgenommene Anteile	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	486 388.388	486 388.388

Anzahl Anteile im Umlauf (Anteilsklasse «DI»)	**Anzahl**
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000
Ausgegebene Anteile	25 000.000
Zurückgenommene Anteile	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	25 000.000

Anzahl Anteile im Umlauf (Anteilsklasse «DP»)	**Anzahl**
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000
Ausgegebene Anteile	26 125.000
Zurückgenommene Anteile	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	26 125.000

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen am Beginn der Berichtsperiode	34 216 979.68	51 770 202.07
Saldo aus Anteilverkehr	15 924 528.84	5 117 477.03
Gesamterfolg	3 076 772.30	2 254 743.67
Distribution	-1 448 078.75	-2 626 497.30
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**51 770 202.07**	**56 515 925.47**

Erfolgsrechnung (inkl. Ertragsausgleich)

	01.10.2023 - 30.09.2024 CHF	01.10.2024 - 30.09.2025 CHF
Erträge		
Erträge der Geldmarktinstrumente		1 668.00
Erträge der Effekten		
davon Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen und sonstige Forderungswertpapiere und -rechte	2 524 945.48	2 817 407.32
Sonstige Erträge	320 216.26	145 104.01
Einkauf in die laufenden Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	437 956.63	31 619.47
Total Erträge	**3 283 118.37**	**2 995 798.80**
Aufwand		
Passivzinsen	-316.34	0.00
Prüfaufwand	-22 409.75	-23 782.00
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	-439 864.29	-624 923.73
davon an die Depotbank	-34 086.97	-52 354.84
Sonstige Aufwendungen	-11 903.66	-29 213.96
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse «DI»*	0.00	1 008.63
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse «DP»*	0.00	4 892.28
Total Aufwände	**-508 581.01**	**-724 373.62**
Nettoertrag	**2 774 537.36**	**2 271 425.18**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	29 194.88	26 270.18
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse «DI»*	0.00	-1 008.63
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse «DP»*	0.00	-4 892.28
Realisierter Erfolg	**2 803 732.24**	**2 291 794.45**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	273 040.06	-37 050.78
Gesamterfolg	**3 076 772.30**	**2 254 743.67**

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

Verwendung des Erfolgs

	01.10.2023 - 30.09.2024 CHF	01.10.2024 - 30.09.2025 CHF
Nettoergebnis pro Anteilsklasse		
Nettoergebnis Anteilsklasse «DS»	2 774 537.36	2 089 538.73
Nettoergebnis Anteilsklasse «DI»	N/A	68 066.26
Nettoergebnis Anteilsklasse «DP»	N/A	113 820.19
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse «DS»		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2 774 537.36	2 089 538.73
Vortrag aus dem Vorjahr	139 659.26	287 699.32
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**2 914 196.62**	**2 377 238.05**
zur Ausschüttung vorgesehen	-2 626 497.30	-2 373 575.33
Vortrag auf neue Rechnung	**287 699.32**	**3 662.72**
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse «DI»		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	N/A	68 066.26
Vortrag aus dem Vorjahr	N/A	0.00
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**N/A**	**68 066.26**
zur Ausschüttung vorgesehen	N/A	-68 000.00
Vortrag auf neue Rechnung	**N/A**	**66.26**
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse «DP»		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	N/A	113 820.19
Vortrag aus dem Vorjahr	N/A	0.00
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**N/A**	**113 820.19**
zur Ausschüttung vorgesehen	N/A	-113 643.75
Vortrag auf neue Rechnung	**N/A**	**176.44**

Vermögensaufstellung

zum 30.09.2025

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 30.09.25	Käufe / Zugänge	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamt-fondsvermögens
Effekten	**CHF**					**52 103 630.81**	**91.87**
Darlehen	**CHF**					**41 741 146.00**	**73.59**
Hypotheken	CHF					41 741 146.00	73.59
AG | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF	650 000.00		350 000	1.003	651 944.46	1.15
AG | 36 Monate | 2.70 Mio.	CHF	2 700 000.00	2 700 000		1.005	2 712 354.41	4.78
BE | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.002	1 001 791.89	1.77
BE | 18 Monate | 2.70 Mio.	CHF	2 700 000.00			1.003	2 707 865.62	4.77
BS | 24 Monate | 1.40 Mio.	CHF	1 400 000.00	1 400 000		1.001	1 401 429.83	2.47
GL | 24 Monate | 2.00 Mio.	CHF	2 000 000.00	2 000 000		1.004	2 008 348.08	3.54
SO | 12 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.000	1 000 000.00	1.76
SO | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF	550 000.00		450 000	1.003	551 417.89	0.97
SO | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1 000 000.00	1 000 000		1.001	1 001 160.11	1.77
SO | 18 Monate | 1.10 Mio.	CHF	1 100 000.00			1.003	1 103 252.21	1.95
TG | 18 Monate | 3.00 Mio.	CHF	3 000 000.00	3 000 000		1.000	3 001 081.90	5.29
VD | 36 Monate | 1.50 Mio.	CHF	1 500 000.00			1.001	1 501 662.04	2.65
VD | 36 Monate | 3.10 Mio.	CHF	3 100 000.00			1.005	3 116 077.15	5.49
VD | 36 Monate | 3.40 Mio.	CHF	3 400 000.00			1.005	3 417 633.00	6.03
ZH | 12 Monate | 1.50 Mio.	CHF	1 500 000.00	1 500 000		1.000	1 500 000.00	2.64
ZH | 12 Monate | 2.40 Mio.	CHF	2 400 000.00	2 400 000		1.000	2 400 000.00	4.23
ZH | 30 Monate | 3.00 Mio.	CHF	3 000 000.00	3 000 000		1.002	3 006 374.84	5.30
ZH | 30 Monate | 3.30 Mio.	CHF	3 300 000.00			1.008	3 325 876.54	5.86
ZH | 36 Monate | 2.00 Mio.	CHF	2 000 000.00	2 000 000		1.003	2 005 630.74	3.54
ZH | 36 Monate | 2.10 Mio.	CHF	2 100 000.00			1.010	2 121 249.75	3.74
ZH | 36 Monate | 2.20 Mio.	CHF	2 200 000.00	2 200 000		1.003	2 205 995.54	3.89
Hypotheken- und Finanzierungsinstitute	**CHF**						
0.25 % Swiss Pfandbriefe 0.25 PZ 25 S496 2017-01.12.25 Series 496	CHF	800 000.00	4 800 000	4 000 000	100.010	800 080.00	1.41
1.625 % Swiss Pfandbriefe 1.625 PZ 26 S563 2022-07.04.26 Series 563	CHF	4 000 000.00	4 000 000		100.770	4 030 800.00	7.11
Anteile anderer Kollektiver Kapitalanlagen (KKA), die nicht an einer Börse gehandelt werden	**CHF**					**4 530 857.81**	**7.99**
Swiss Life Funds (CH) Money Market Swiss Francs	CHF	44 300.00	44 300	46 500	102.277	4 530 857.81	7.99
Geldmarktinstrumente, die an einem anderen geregelten, für das Publikum offenen Markt gehandelt werden	**CHF**					**1 000 747.00**	**1.76**
0 % Geldmarkt-Buchforderung 0 EIDG26 3.8103GMBF 2025-05.01.26 Serie 3.8103	CHF	1 000 000.00	1 000 000		100.075	1 000 747.00	1.76
Bankguthaben	**CHF**	**4 568 554.10**				**4 568 554.10**	**8.05**
Sonstige Vermögenswerte	CHF	45 272.50				45 272.50	0.08
Gesamtfondsvermögen	**CHF**					**56 717 457.41**	**100.00**
Sonstige Verbindlichkeiten	**CHF**	**-201 531.94**				**-201 531.94**	**-0.36**
Nettofondsvermögen						**56 515’925.47**	**99.64*)**

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

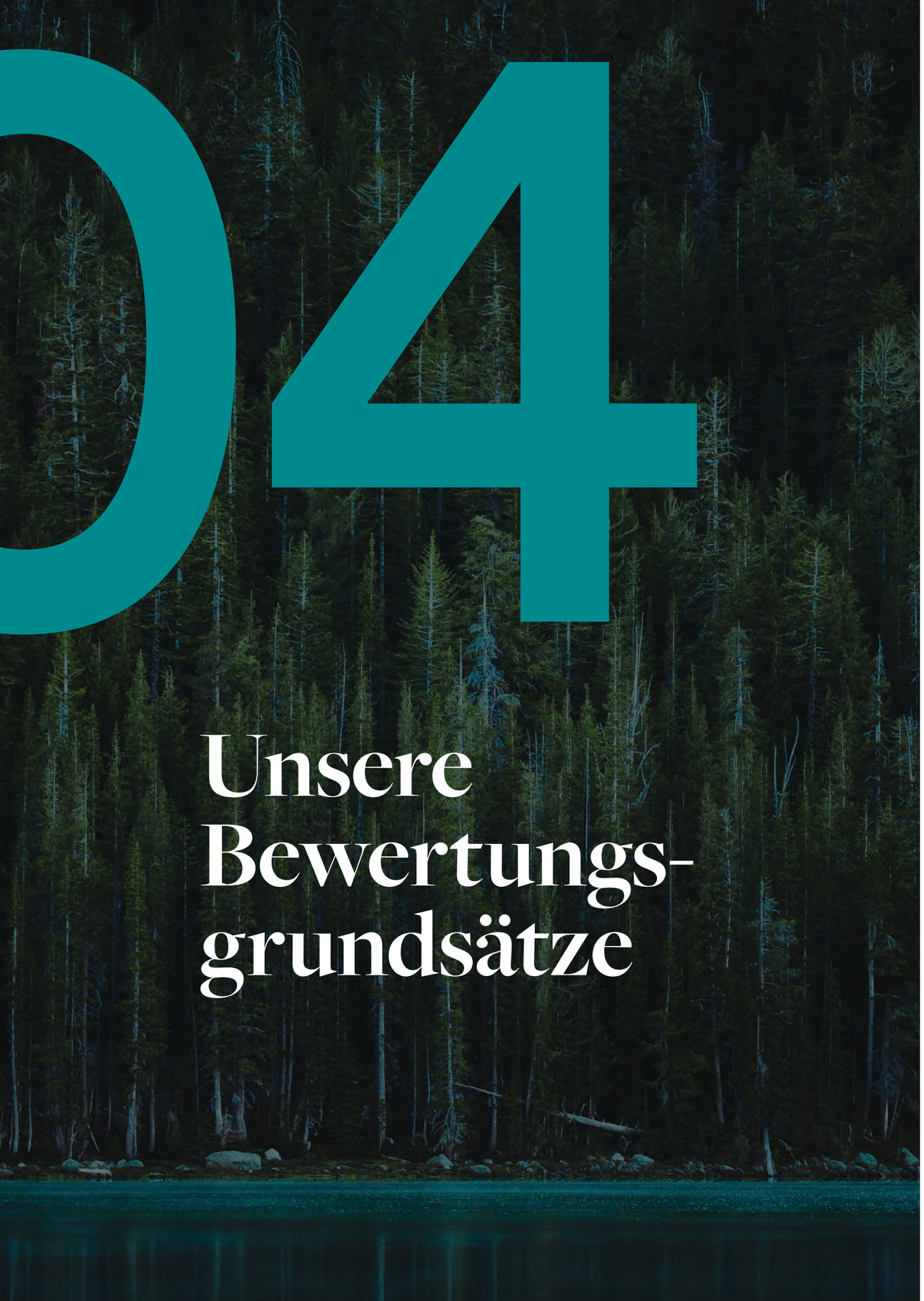
Für die Hypotheken gemäss Vermögensrechnung/Inventar i. H. v. CHF 41 741 146 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i. H. v. CHF 48 150 000 entgegengenommen.

Bewertungskategorien gemäss Art. 84 Abs. 2 der Kollektivanlagenverordnung-FINMA (KKV-FINMA)	Marktwert CHF	% des Gesamtfondsvermögens
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden	10 362 484.81	18.27
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Bst. a verfügbar sind: bewertet anhand von am Markt beobachtbaren Parametern		
c) Anlagen, die anhand von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden	41 741 146.00	73.59

Darlehenstransaktionen ohne Bestand per Stichtag

Die während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, sofern sie nicht mehr im Bestandsverzeichnis am 30.09.2025 enthalten sind.

Gattungsbezeichnung	Währung	Käufe	Verkäufe
Effekten			
Geldmarktinstrumente			
0 % Geldmarkt-Buchforderung 0 EIDG25 3.8066GMBF 2025-17.04.25 Serie 3.8066	CHF	4 000 000	4 000 000
0 % Geldmarkt-Buchforderung 0 EIDG25 3.8083GMBF 2025-14.08.25 Serie 3.8083	CHF	4 400 000	4 400 000
Darlehen			
BE | 12 Monate | 1.40 Mio.	CHF		1 400 000
BE | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1 000 000
BE | 30 Monate | 1.70 Mio.	CHF		1 700 000
SG | 30 Monate | 2.50 Mio.	CHF		2 500 000
SO | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF		3 900 000
TG | 30 Monate | 1.90 Mio.	CHF		1 900 000
VD | 12 Monate | 4.40 Mio.	CHF		4 400 000
VD | 24 Monate | 1.50 Mio.	CHF		1 500 000
ZH | 12 Monate | 2.50 Mio.	CHF		2 500 000
ZH | 18 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1 000 000
ZH | 18 Monate | 1.50 Mio.	CHF		1 500 000
ZH | 30 Monate | 2.40 Mio.	CHF		2 400 000



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 30. September 2024 wurde die Daneo Swiss Residential Propterty Debt Fund I DP (Anteilsklasse «DP») und am 31. Dezember 2024 wurde die Daneo Swiss Residential Propterty Debt Fund I DI (Anteilsklasse «DI») aktiviert.

Am 15. April 2025 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt, wie sie am 22. April 2025 publiziert wurden. Die neuen Fondsdokumente sind per 22. April 2025 in Kraft getreten.

Die Details zu den Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per April 2025 zu entnehmen.

Um eine Verwässerung der Anlegerperformance durch überschüssige Liquidität zu vermeiden, begann der Fonds, in verzinsliche Anlagen wie Geldmarktpapiere und Hypothekaranleihen zu investieren. Am 17. April 2025 wurde eine Geldmarktforderung fällig. Der Portfoliomanager reinvestierte den Erlös. Durch diese Transaktion wurde die Emittentenlimite des Fonds von 10 % überschritten, da bereits eine weitere Anleihe desselben Emittenten im Bestand war. Der Verstoss wurde am folgenden Handelstag umgehend behoben. Dem Fonds wurde ein geringfügiger Gewinn gutgeschrieben.



Kurzbericht der gesetzlichen Prüfgesellschaft

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Daneo Partners Umbrella – Daneo Swiss Residential Property Debt Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2025, 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 2, 12 bis 17, 21) 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 dazugehörenden 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 Prüfer

Patrick Strobl
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 8. Dezember 2025