

ONE Real Estate Debt Fund | DF

30.09.2023

Managerkommentar

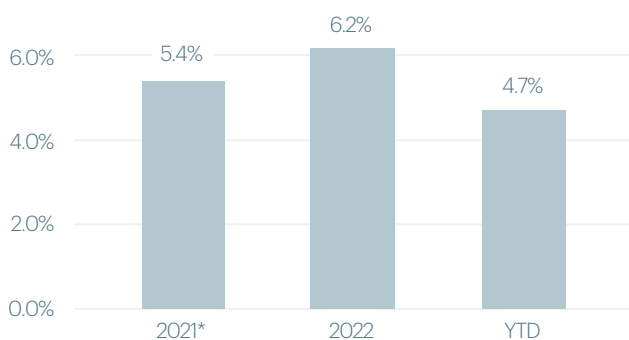
Die Kreditnachfrage hat nach den Sommerferien deutlich angezogen. Das im laufenden Jahr geprüfte Kreditvolumen erreichte Ende September bereits das Niveau des gesamten Vorjahrs.

Im vergangenen Quartal konnten sechs neue Finanzierungen mit einem Volumen von CHF 10 Mio. abgeschlossen und die Kreditnehmerbasis erweitert werden. Das Fondsvolumen ist per Ende September mit 48 Krediten auf über CHF 174 Mio. angestiegen, während sich die Zinserträge um CHF 0.23 Mio. erhöht haben. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Kreditportfolios hat sich um 3 Monate auf kurze 10 Monate verkürzt. Der durchschnittliche LTV hat sich um 0.5% auf neu 75.3% reduziert. Mit der Performance der ersten drei Quartale dürfte die Netto-Zielrendite von >5.50% auch im Jahr 2023 erreicht werden.

Vor dem Hintergrund des erhöhten Zinsniveaus, setzen wir weiterhin auf eine selektive Kreditvergabe mit Fokus auf Qualität der Sicherungsobjekte und Solvenz der Kreditnehmer.

Netto-Performance

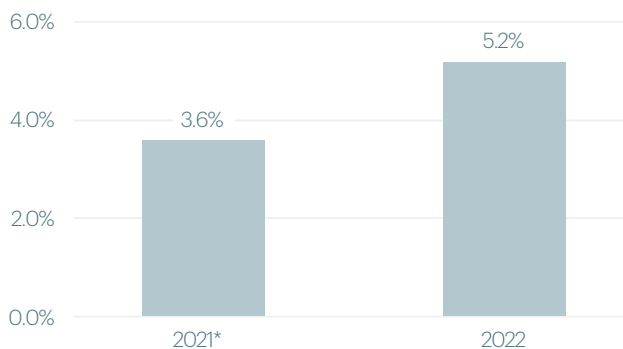
seit Lancierung 16.9%



*11 Monate

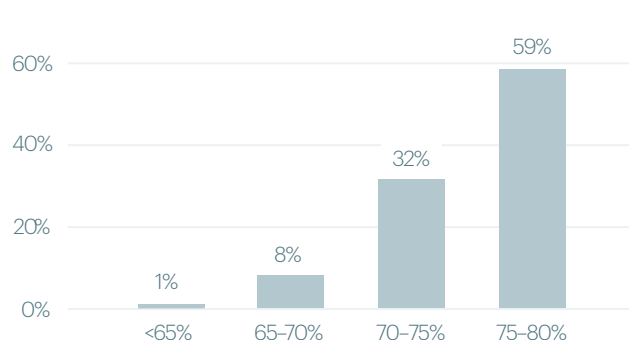
Ausschüttungsrendite

Ausschüttungsquote 70%



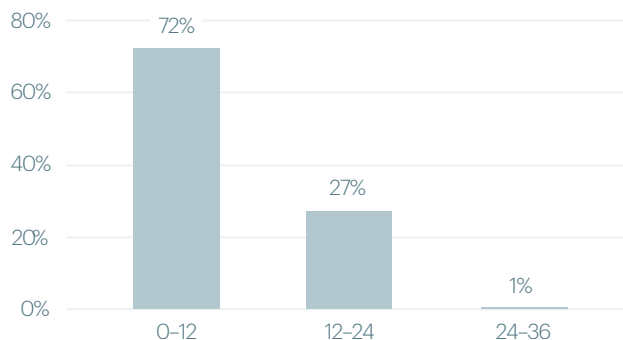
Belehnung (LTV)

gew. Durchschnitt 75%



Restlaufzeit in Monaten

gew. Durchschnitt 10 Monate



Anlagestrategie

Der ONE Real Estate Debt Fund bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten, vorwiegend nachrangigen Immobilienkredit-Portfolio (Hypotheken) zu beteiligen.

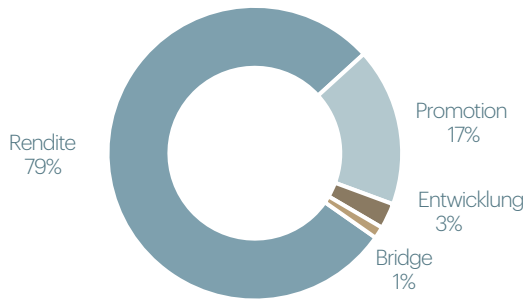
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Kredite, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Kredite sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

Der ONE Real Estate Debt Fund erwirtschaftet durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn-/Gewerbeimmobilien und Promotionen, attraktive Renditen in CHF.

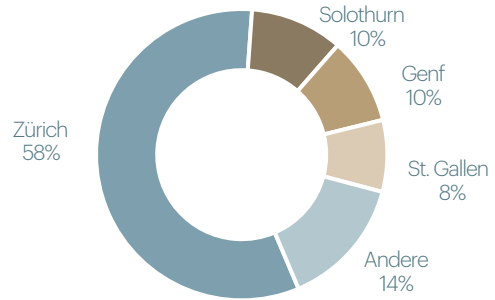
Eckdaten

Fondsmanager	Property One Investors AG
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Nettofondsvermögen	CHF 174.2 Mio.
TER (2022)	1.86%
Ausschüttungsfrequenz	Jährlich
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
ISIN	CH0537282839
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
NAV (Stichtag)	CHF 106.46

Kredite nach Segment



Sicherungsobjekte nach kantonaler Verteilung



Das Kreditportfolio des OREDF ist breit diversifiziert und setzt den Fokus auf die Ballungszentren Zürich und Genf. Die Kredite sind mehrheitlich mit Renditeliegenschaften im Wohnsegment besichert, welche historisch einen tieferen Risikocharakter ausweisen.

Top 5 Kredite

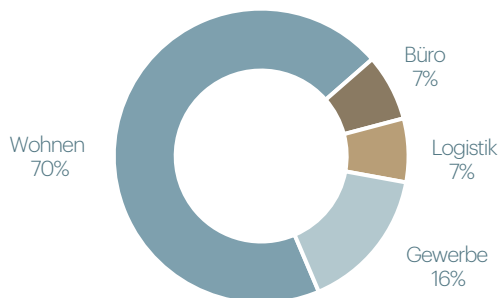
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	Anteil am NAV
ZH	8 Monate	20 Mio.	74%	Rendite	11%
SG	18 Monate	10 Mio.	79%	Rendite	6%
ZH	11 Monate	8 Mio.	71%	Rendite	5%
ZH	8 Monate	8 Mio.	78%	Rendite	4%
SO	14 Monate	7 Mio.	77%	Rendite	4%
Total		53 Mio.			30%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Ø gew. Restlaufzeit	Betrag	Ø gew. LTV	Anz. Kredite	Anteil am NAV
ZH	18 Monate	23 Mio.	75%	4	13%
ZH	8 Monate	20 Mio.	74%	1	11%
ZH	12 Monate	17 Mio.	73%	6	10%
ZH	11 Monate	15 Mio.	75%	3	8%
SG/TG/SO	24 Monate	14 Mio.	78%	2	8%
Total		88 Mio.		16	50%

Das kontinuierliche Wachstum des Fonds erhöht die Diversifikation bezüglich Kreditnehmer und Investoren.

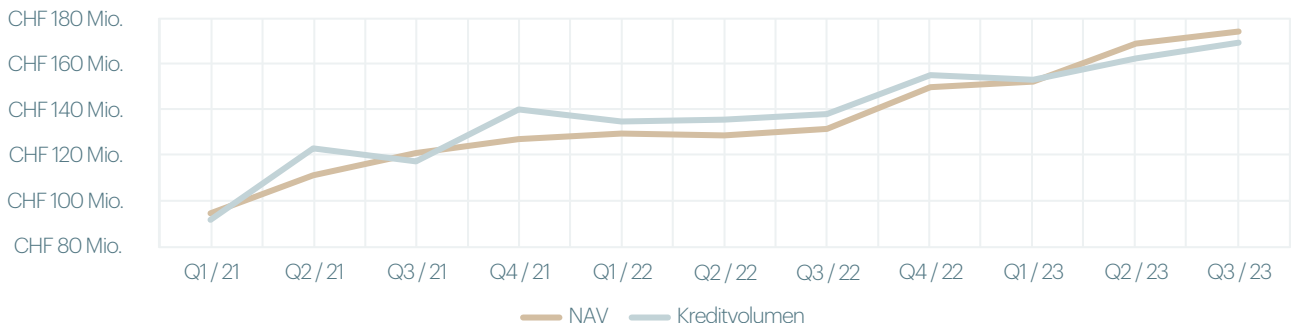
Sicherungsobjekte nach Nutzungsart



Portfolio Kennzahlen

	Dez 21	Dez 22	Sep 23
Kreditvolumen	CHF 140 Mio.	CHF 155 Mio.	CHF 169 Mio.
Anzahl Kredite	38	44	48
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	60%	58%	58%
Ø Belehnung total (LTV)	76%	75%	75%
Duration	1.22 Jahre	1.22 Jahre	0.82 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.15%	6.30%	7.51%

NAV und Kreditvolumen



Seit der Lancierung im Februar 2021 konnte das Kreditvolumen von CHF 93 Mio. auf aktuell CHF 169 Mio. gesteigert werden. Bis heute sind keine Ausfälle in Krediten oder Zinsen zu verzeichnen.

Die ONE Financing Umbrella ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko. 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 Umbrella-Fonds aufmerksam gemacht. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, Kapitalverluste einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen.

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Werbe- und Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zur Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen des Anlagefonds/von Anlagefondsanteilen 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 Anlagefonds (der «Prospekt»), des Fondsvertrags und des letzten Jahresberichts des Anlagefonds 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, ihren eigenen Anlageberater in Bezug auf deren Eignung befragen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung des Anlagefonds. Die Performanceindikatoren berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen gegebenenfalls anfallenden Kommissionen und Gebühren. Jegliche Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, sowie Gewähr auf Richtigkeit, werden abgelehnt. Datenquelle: Property One Investors AG, sofern nicht anders angegeben. Hersteller: Dieses Dokument wurde im Auftrag von Property One Investors AG, Zug, Verwalter von Kollektivvermögen, erstellt. Die Property One Investors AG verfügt über eine Bewilligung und ist durch die Aufsichtsbehörde FINMA überwacht.