

ONE Real Estate Debt Fund

31. Dezember 2023

Managerkommentar

Der ONE Real Estate Debt Fund blickt auf sein drittes erfolgreiches Geschäftsjahr ohne Ausfälle an Zins- und Rückzahlungen zurück. Die Netto-Jahresperformance im Jahr 2023 hat die Zielrendite von 5.50% erneut deutlich übertroffen.

Die Kreditnachfrage nahm im letzten Quartal des Jahres 2023 nochmals signifikant zu und übertraf mit einem Volumen von CHF 210 Mio. bisherige Quartale. Aufgrund guter Qualität der Kreditnachfrage wurden insgesamt sieben neue Kredite mit einem Volumen von CHF 33 Mio. abgeschlossen. Das Kreditvolumen des Fonds hat sich damit um netto CHF 14 Mio. auf neu CHF 183.4 Mio. erhöht. Der durchschnittliche LTV steht auf unverändert moderaten 75%, während sich die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios aufgrund verstärkter Nachfrage nach Bridge-Finanzierungen verkürzt hat.

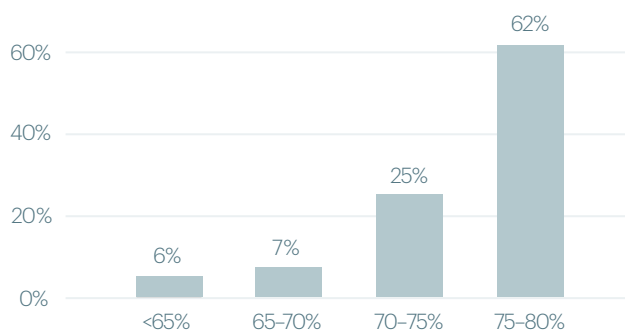
Die robuste Kreditpipeline von Property One bildet eine solide Basis für Kreditfälligkeiten, neue Kredite und Wachstum des Fonds. Das Portfoliomanagement fokussiert sich dabei unter Beibehaltung seiner selektiven Kreditvergabe weiterhin auf Kapitalerhalt und Erreichung einer attraktiven Netto-Rendite.

Netto-Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2023	Netto-Performance	5.85%	6.05%	6.30%
	Ausschüttungsrendite (folgt im April 2024)	tbd	tbd	tbd
2022	Netto-Performance	5.70%	5.97%	6.18%
	Ausschüttungsrendite	5.12%	5.08%	5.20%
2021 (11 Monate)	Netto-Performance	4.99%	5.19%	5.38%
	Ausschüttungsrendite	3.45%	3.51%	3.59%
	NAV pro Anteil per 31. Dezember 2023	CHF 108.03	CHF 108.72	CHF 109.17
	Total Expense Ratio (TER 2022)	1.86%	1.63%	1.45%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

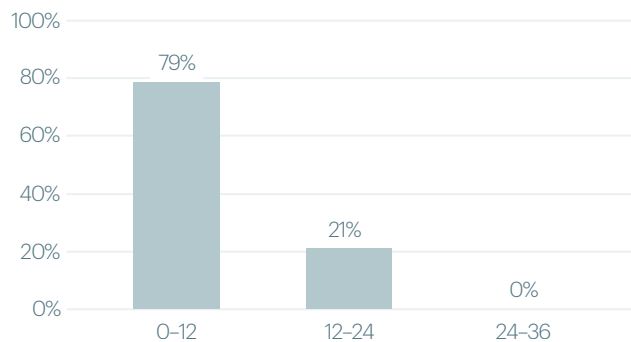
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 75%



Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 7 Monate



Anlagestrategie

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

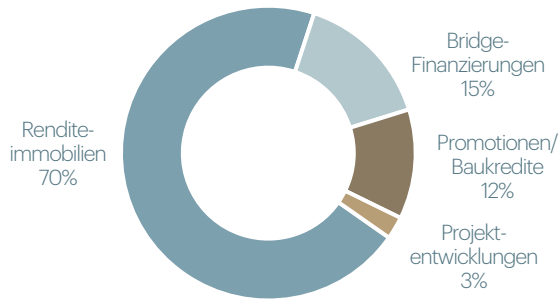
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Kredite, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Kredite sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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

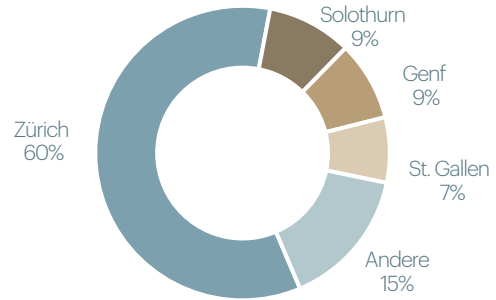
Eckdaten

Fondsmanager	Property One Investors AG
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Nettofondsvermögen	CHF 179.7 Mio.
Kreditvolumen	CHF 183.4 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Kredite nach Segment



Sicherungsobjekte nach kantonaler Verteilung



Top 5 Kredite

Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	Anteil am NAV
BE	1 Monate	15 Mio.	80%	Bridge	8%
ZH	3 Monate	13 Mio.	68%	Rendite	7%
SG/TG/SO	15 Monate	10 Mio.	79%	Rendite	6%
ZH	8 Monate	8 Mio.	71%	Rendite	4%
ZH	5 Monate	8 Mio.	78%	Rendite	4%
Total		54 Mio.			29%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Ø gew. Restlaufzeit	Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	Anteil am NAV
ZH	15 Monate	23 Mio.	75%	4	13%
BE	2 Monate	17 Mio.	75%	2	9%
ZH	13 Monate	15 Mio.	75%	6	8%
ZH	8 Monate	15 Mio.	75%	3	8%
SG/TG/SO	21 Monate	14 Mio.	78%	2	8%
Total		84 Mio.		17	46%

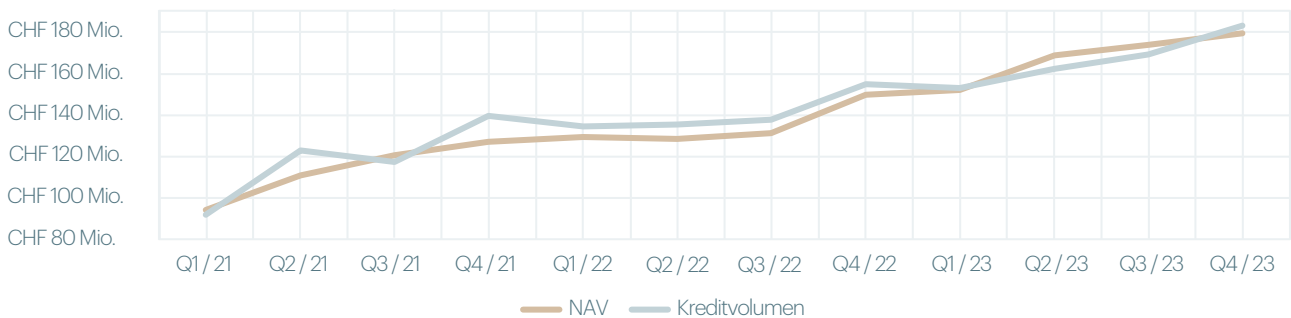
Sicherungsobjekte nach Nutzungsart



Portfolio Kennzahlen

	Dez 21	Dez 22	Dez 23
Anzahl Kredite	38	44	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	60%	58%	53%
Ø Belehnung total (LTV)	76%	75%	75%
Duration	1.22 Jahre	1.22 Jahre	0.59 Jahre
SARON (3M)	0.00%	0.28%	1.71%
Ø gew. Zinssatz	6.15%	6.30%	7.10%

NAV und Kreditvolumen



Der ONE Real Estate Debt Fund verzeichnet seit Lancierung (Februar 2021) keine Ausfälle an Zins- oder Rückzahlungen (zero default rate).

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 Performanceangaben 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.