

# ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31. März 2024

## Managerkommentar

Die hohe Nachfrage aus dem Vorquartal für nachrangige Hypotheken setzte sich im ersten Quartal 2024 fort. Insgesamt wurde ein Kreditvolumen von rund CHF 245 Mio. geprüft. Die Qualität der Anfragen hat sich im Vergleich zu Vorquartalen erneut verbessert.

Das Kreditvolumen des Fonds stieg in der Berichtsperiode um CHF 8.0 Mio. auf CHF 191.4 Mio. Die Zunahme ergibt sich aus acht neuen Hypotheken im Volumen von CHF 39 Mio. Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Portfolios reduzierte sich leicht auf 74%. Die kurze Duration von gut sechs Monaten ist auf eine anhaltend starke Nachfrage nach Hypotheken mit kurzen Laufzeiten, insbesondere Bridge-Finanzierungen, zurückzuführen. Rund 73% des Kreditportfolios sind mit Renditeliegenschaften besichert.

Der Anstieg des Referenzzinssatzes wird im zweiten Quartal 2024 zu höheren Mieteinnahmen der Sicherungsobjekte für Renditeliegenschaften führen. Damit erhöhen sich auch deren Bewertungen und die Tragbarkeit der laufenden Darlehen verbessert sich. Zudem wirkt sich die Stabilisierung der Zinsmärkte positiv auf das Transaktionsvolumen am Schweizer Immobilienmarkt aus.

Das Portfoliomanagement rechnet mit einer weiterhin anziehenden Kreditnachfrage. Im Einklang mit der bewährten Zero-Default-Strategie (keine Ausfälle an Zins- und Rückzahlungen) wird an der vorsichtigen und selektiven Kreditvergabe festgehalten.

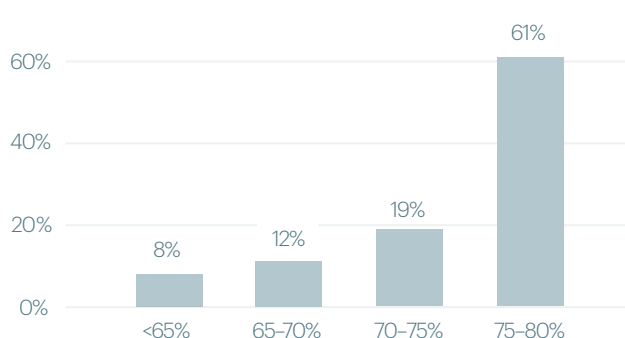
## Netto-Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2024 (YTD)	<b>Netto-Performance</b>	<b>1.69%</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.78%</b>
	Ausschüttungsrendite	tbd	tbd	tbd
2023	<b>Netto-Performance</b>	<b>6.01%</b>	<b>6.22%</b>	<b>6.47%</b>
	Ausschüttungsrendite	5.15%	4.96%	5.85%
2022	<b>Netto-Performance</b>	<b>5.70%</b>	<b>5.97%</b>	<b>6.18%</b>
	Ausschüttungsrendite	5.12%	5.08%	5.20%
2021 (11 Monate)	<b>Netto-Performance</b>	<b>4.99%</b>	<b>5.19%</b>	<b>5.38%</b>
	Ausschüttungsrendite	3.45%	3.51%	3.59%

NAV pro Anteil per 31. März 2024	CHF 111.11	CHF 110.60	CHF 109.86
Total Expense Ratio (TER 2023)	1.76%	1.56%	1.35%
ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

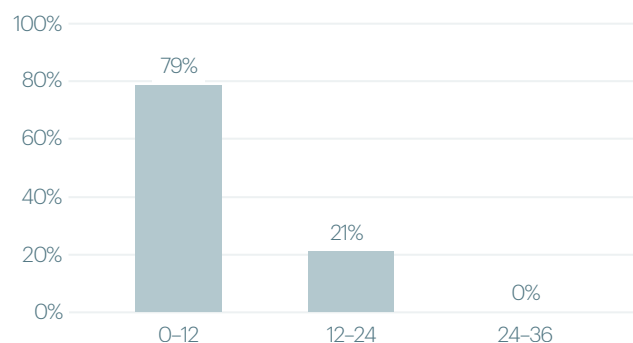
## Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 74%



## Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 6 Monate



## Anlagestrategie

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

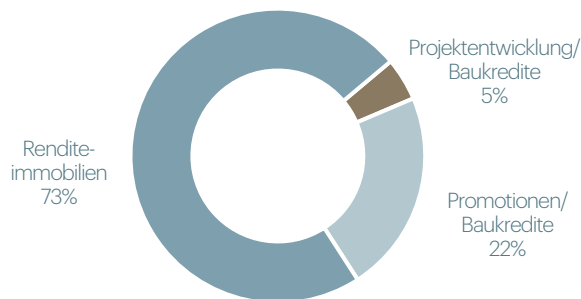
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheiken, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypotheiken sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 182.90 Mio.
Kreditvolumen	CHF 191.38 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

## Hypotheiken nach Segment



## Hypotheiken nach kantonaler Verteilung

Zürich	54.6%
Schwyz	9.8%
Solothurn	9.4%
St. Gallen	6.6%
Aargau	5.9%
Thurgau	3.5%
Genf	3.1%
Basel-Landschaft	2.0%
Bern	1.7%
Andere	3.4%

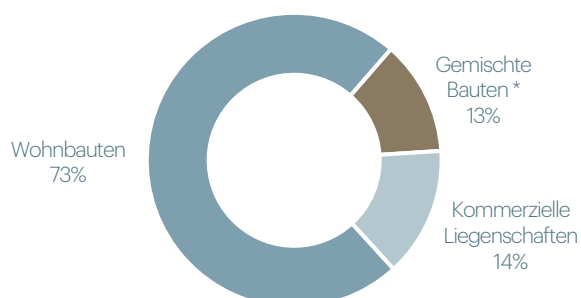
## Top 5 Hypotheiken

Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	8%
ZH	2 Mt.	13 Mio.	68%	Rendite	7%
SG/TG/SO	12 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	5%
SZ	5 Mt.	8 Mio.	71%	Rendite	4%
ZH	5 Mt.	8 Mio.	71%	Rendite	4%
<b>Total</b>		<b>55 Mio.</b>			<b>28%</b>

## Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV
ZH	7 Mt.	23 Mio.	74%	4	12%
ZH	7 Mt.	17 Mio.	74%	6	9%
SG/TG/SO	10 Mt.	17 Mio.	78%	2	9%
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	1	8%
ZH	5 Mt.	15 Mio.	75%	3	8%
<b>Total</b>		<b>88 Mio.</b>		<b>16</b>	<b>46%</b>

## Hypotheiken nach Nutzungsart

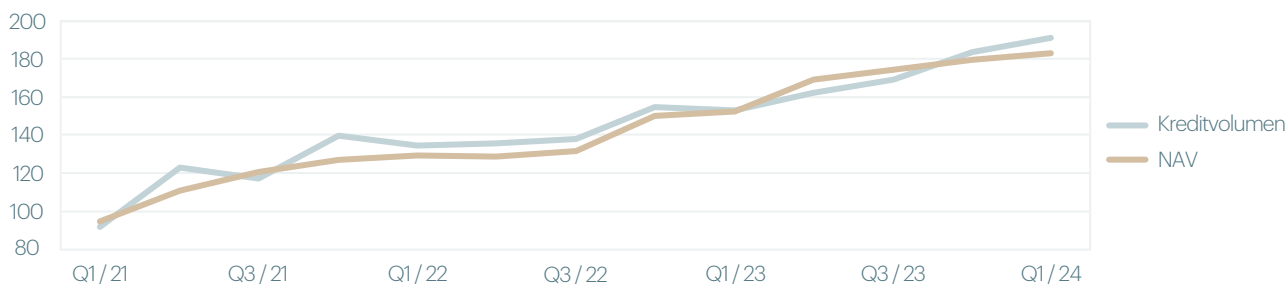


## Portfolio Kennzahlen

	Dez 22	Dez 23	Mär 24
Anzahl Hypotheiken	44	52	56
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	58%	53%	59%
Ø Belehnung total (LTV)	75%	75%	74%
Duration	1.2 Jahre	0.6 Jahre	0.5 Jahre
SARON (3M)	0.28%	1.71%	1.70%
Ø gew. Zinssatz	6.30%	7.10%	7.47%

\* Wohnanteil 30-70%

## NAV und Kreditvolumen (in Mio. CHF)



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 Performance-daten 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.