

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

30. September 2024

Managerkommentar

Erfahrungsgemäss ist das 3. Quartal aufgrund der Sommerferien und der damit verbundenen geringeren Transaktionsaktivität auf dem Immobilienmarkt das Quartal mit dem geringsten Wachstum an Neufinanzierungen. Dennoch blieb die Nachfrage nach Finanzierungen im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich hoch. Im zurückliegenden Quartal wurden unter Beibehaltung der selektiven Kreditvergabepolitik acht neue Finanzierungen mit einem Volumen von total CHF 38.4 Mio. abgeschlossen, wovon eine Finanzierung erst im Q4 2024 ausgezahlt wird. Per Ende September beläuft sich das Kreditvolumen auf gesamthaft CHF 172.5 Mio. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Kreditportfolios liegt unverändert bei gut 6 Monaten bzw. unter Berücksichtigung der vertraglichen Verlängerungsoptionen bei fast 11 Monaten.

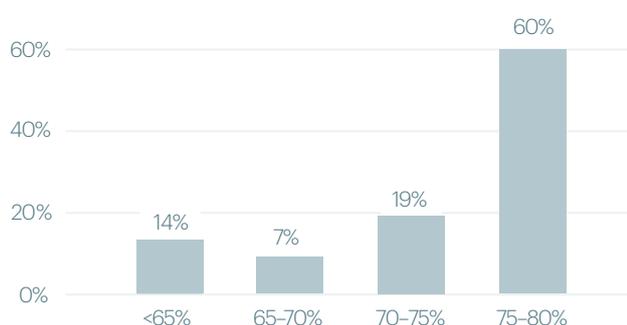
Die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank führen zu tieferen SARON-Sätzen. Da alle Hypotheken des OREDF auf dem SARON basieren, ermöglicht dies, bei Neuabschlüssen und Prolongationen wieder höhere Zinsmargen durchzusetzen. Dank der robusten Kreditpipeline und der rückläufigen Zinsen, welche die Attraktivität von Immobilieninvestitionen begünstigen, blicken wir zuversichtlich auf das 4. Quartal, das in Bezug auf den Abschluss neuer Finanzierungen rückblickend gesehen zumeist das stärkste Quartal war.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2024 (YTD)	Netto-Performance	4.75%	4.91%	5.11%
	Ausschüttungsrendite	tbd	tbd	tbd
2023	Netto-Performance	6.01%	6.22%	6.47%
	Ausschüttungsrendite	5.15%	4.96%	5.85%
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 30. Sep. 2024		CHF 107.60	CHF 108.67	CHF 108.36
Total Expense Ratio (TER 2023)		1.76%	1.56%	1.35%
ISIN		CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

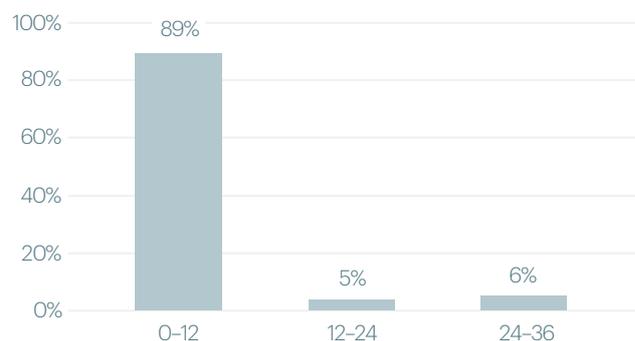
Belehnung (LTV)

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 (Hypothesen) zu beteiligen.

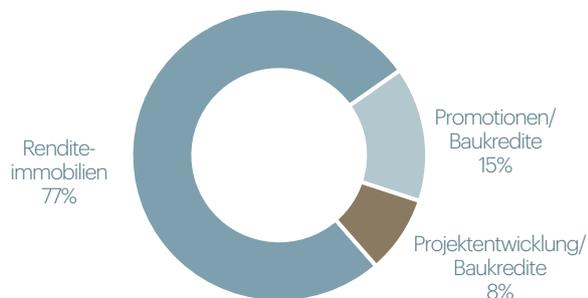
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypothesen, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypothesen sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 176.03 Mio.
Kreditvolumen	CHF 172.49 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypothesen nach Segment



Hypothesen nach kantonomer Verteilung

Zürich	55.6%
Aargau	10.0%
Solothurn	8.7%
Genf	5.3%
Schwyz	4.5%
St. Gallen	4.0%
Bern	3.0%
Thurgau	3.0%
Zug	1.7%
Andere	4.2%

Top 5 Hypothesen

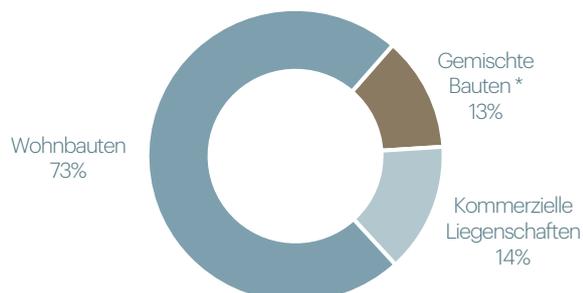
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	9%
SG/TG/SO	6 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	6%
ZH	9 Mt.	10 Mio.	59%	Rendite	6%
SZ	2 Mt.	8 Mio.	60%	Rendite	5%
ZH	5 Mt.	8 Mio.	78%	Rendite	5%
Total		52 Mio.			31%

* Kreditvolumen

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
ZH	6 Mt.	16 Mio.	75%	4	9%
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	1	9%
ZH	5 Mt.	15 Mio.	73%	6	9%
ZH	6 Mt.	15 Mio.	65%	2	9%
ZH	17 Mt.	14 Mio.	77%	3	8%
Total		76 Mio.		16	44%

Hypothesen nach Nutzungsart

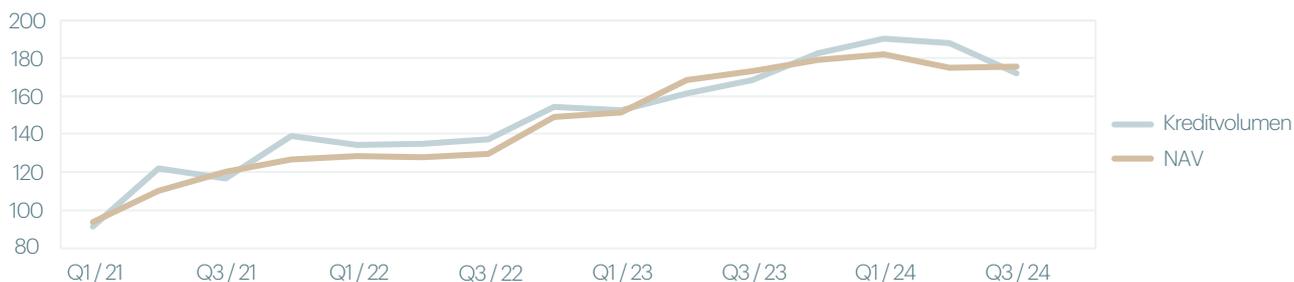


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Dez 22	Dez 23	Sep 24
Anzahl Hypothesen	44	52	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	58%	53%	61%
Ø Belehnung total (LTV)	75%	75%	74%
Duration	1.2 Jahre	0.6 Jahre	0.5 Jahre
Duration inkl. Optionen	n/a	0.9 Jahre	0.9 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.30%	7.10%	7.04%
SARON (3M)	0.28%	1.71%	1.26%

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).

Der 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.