

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31. Dezember 2024

Managerkommentar

Das geprüfte Kreditvolumen ist im Jahr 2024 stark angestiegen, wobei insbesondere das vierte Quartal erneut saisonale Stärke zeigte. Die bewusst konservative Kreditselektion führte auch im Geschäftsjahr 2024 zu einer Abschlussquote im niedrigen zweistelligen Prozentbereich. Die grosse Nachfrage nach Krediten erlaubte es dem Portfoliomanagement, die verhältnismässig hohen Kreditrückzahlungen gezielt in gut besicherte und gleichwohl renditestarke Kredite zu reinvestieren.

Das Kreditvolumen des OREDF erhöhte sich auf CHF 176.8 Mio. per Ende Dezember. Die durchschnittliche Belehnung (LTV) reduzierte sich marginal auf 73.4%, während die Restlaufzeit des Portfolios auf gut acht Monate bzw. unter Berücksichtigung der vertraglichen Verlängerungsoptionen auf 12 Monate anstieg. Die Netto-Jahresrendite im Gesamtjahr 2024 übertraf die Zielrendite von 5.5% erneut deutlich und liegt für die DI-Shareklasse bei 6.84%. Die Investoren des OREDF dürfen sich somit auch im 2025 auf eine ordentliche Ausschüttung freuen.

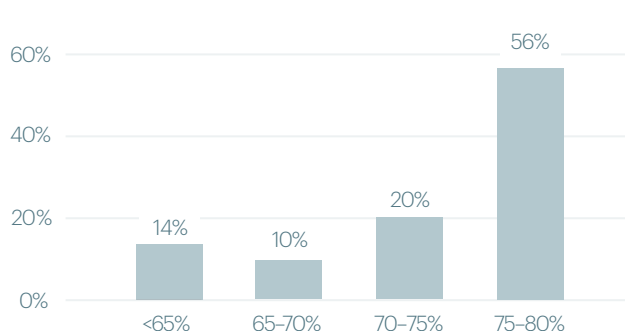
Die Aussichten für das angelaufene Jahr sind vielversprechend. Property One verfügt über eine hervorragende Marktpositionierung und die Kreditpipeline ist bereits mit zahlreichen qualitativ hochstehenden Kreditanfragen gefüllt. Die Nachfrage nach Finanzierungen von alternativen Kreditgebern dürfte weiter zunehmen, nicht zuletzt durch die in Kraft getretenen Basel III-Richtlinien und das tiefere Zinsniveau.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2024	Netto-Performance	6.63%	6.84%	7.12%
	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 31. Dez. 2024		CHF 109.45	CHF 110.59	CHF 110.33
Total Expense Ratio (TER 2023)		1.76%	1.56%	1.35%
ISIN		CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

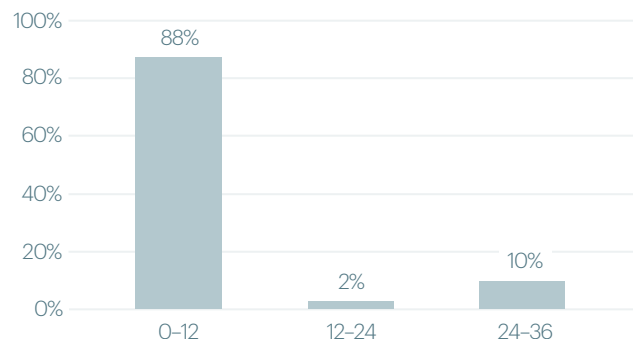
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 73%



Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 8 Monate



Anlagestrategie

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

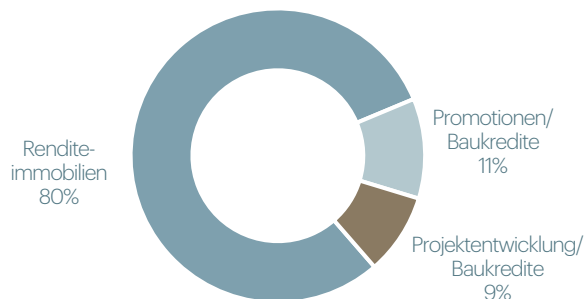
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypotheken sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 181.64 Mio.
Kreditvolumen	CHF 176.78 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypotheke nach Segment



Hypotheke nach kantonaler Verteilung

Zürich	43.0%
Luzern	12.2%
Aargau	10.7%
Solothurn	8.0%
Genf	5.7%
Thurgau	4.6%
Bern	4.6%
Schwyz	4.2%
St. Gallen	2.8%
Andere	4.2%

Top 5 Hypothesen

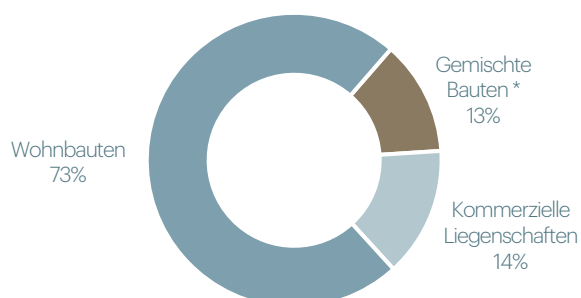
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
LU	4 Mt.	20 Mio.	71%	Rendite	11%
AG	7 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	9%
SG/TG/SO	3 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	6%
ZH	6 Mt.	10 Mio.	59%	Rendite	6%
ZH	11 Mt.	8 Mio.	69%	Rendite	5%
Total		64 Mio.			37%

* Kreditvolumen

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
LU	4 Mt.	20 Mio.	71%	1	11%
ZH	8 Mt.	17 Mio.	73%	4	10%
AG	7 Mt.	16 Mio.	76%	1	9%
ZH	7 Mt.	15 Mio.	65%	2	8%
ZH	27 Mt.	13 Mio.	75%	3	7%
Total		81 Mio.		11	45%

Hypotheke nach Nutzungsart

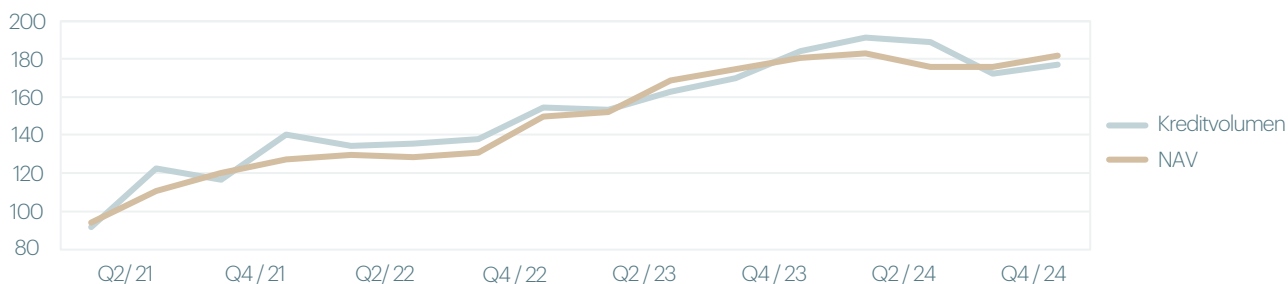


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Dez 22	Dez 23	Dez 24
Anzahl Hypothesen	44	52	47
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	58%	53%	52%
Ø Belehnung total (LTV)	75%	75%	73%
Duration	1.2 Jahre	0.6 Jahre	0.7 Jahre
Duration inkl. Optionen	n/a	0.9 Jahre	1.0 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.30%	7.10%	6.90%
SARON (3M)	0.28%	1.71%	1.02%

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.