

# ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31. März 2025

## Managerkommentar

Der ONE Real Estate Debt Fund verzeichnete einen sehr guten Jahresauftakt. Im ersten Quartal wurden Finanzierungen in Höhe von CHF 29.7 Mio. ausbezahlt. Erfreulich ist zudem die kontinuierliche Erweiterung der Investorenbasis mit Zeichnungen von insgesamt CHF 8.9 Mio., wodurch sich der NAV per 31. März 2025 auf CHF 191.9 Mio. erhöhte. Die Erträge aus dem Fonds werden im April an die Anleger ausgeschüttet.

Infolge des erneut tieferen Zinsniveaus ist der hypothekarische Referenzzinssatz im März von 1.75% auf 1.50% gesunken, wodurch für diejenigen Mietwohnungen, deren Mietvertrag auf einem höheren Referenzzinssatz basiert, ab Juli Mietzinssenkungen geltend gemacht werden können. Da die Senkung vom Portfoliomanagement bereits antizipiert und bei den Kreditbeurteilungen berücksichtigt wurde, führt diese Entwicklung zu keiner wesentlichen Verschlechterung bei den laufenden Krediten. Demgegenüber führen die derzeit niedrigen Zinsen zu einem erhöhten Anlagedruck und einer damit einhergehenden steigenden Nachfrage nach Immobilieninvestitionen, was sich positiv auf die Bewertungen der Sicherungsobjekte auswirkt.

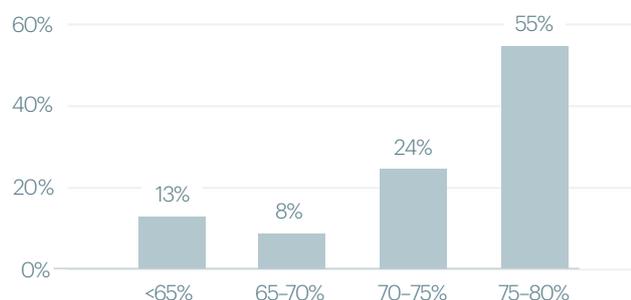
Die hohe Kreditnachfrage, die seit dem Inkrafttreten von Basel III per 1. Januar 2025 weiter gestiegen ist, ist am Markt deutlich spürbar. Dies ermöglicht dem Portfoliomanagement, die Strategie der selektiven Kreditvergabe fortzusetzen und in hochwertige, renditestarke Hypotheken zu investieren. Die Kreditpipeline ist gegenwärtig gut gefüllt, so dass ein starkes zweites Quartal erwartet werden kann.

## Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
<b>2025</b> (YTD)	<b>Netto-Performance</b>	<b>1.51%</b>	<b>1.56%</b>	<b>1.61%</b>
	Ausschüttungsrendite	tbd	tbd	tbd
<b>2024</b>	<b>Netto-Performance</b>	<b>6.63%</b>	<b>6.84%</b>	<b>7.12%</b>
	Ausschüttungsrendite	5.85%	6.11%	6.53%
<b>2023</b>	<b>Netto-Performance</b>	<b>6.01%</b>	<b>6.22%</b>	<b>6.47%</b>
	Ausschüttungsrendite	5.15%	4.96%	5.85%
<b>2022</b>	<b>Netto-Performance</b>	<b>5.70%</b>	<b>5.97%</b>	<b>6.18%</b>
	Ausschüttungsrendite	5.12%	5.08%	5.20%
<b>2021</b> (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 2025		CHF 111.10	CHF 112.32	CHF 112.11
Total Expense Ratio (TER 2024)		1.72%	1.51%	1.31%
ISIN		CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

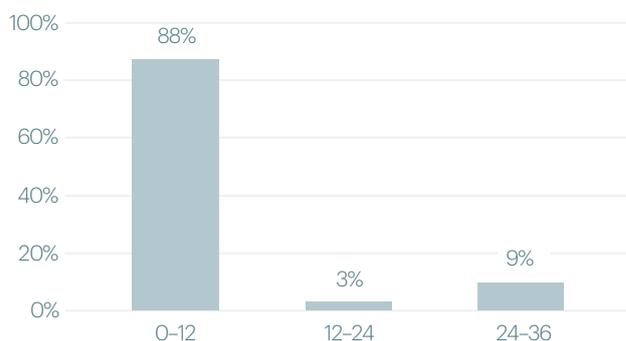
## Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 73%



## 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 (Hypothesen) zu beteiligen.

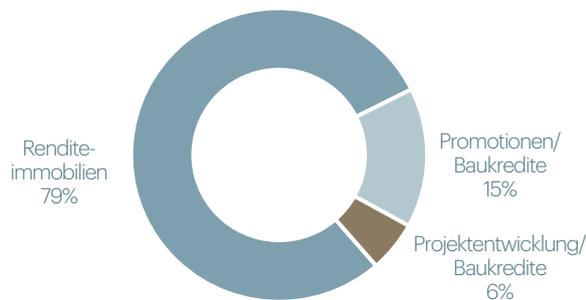
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypothesen, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypothesen sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 191.91 Mio.
Kreditvolumen	CHF 187.61 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

## Hypothesen nach Segment



## Hypothesen nach kantonomer Verteilung

Zürich	38.5%
Aargau	14.8%
Luzern	11.8%
Solothurn	7.7%
Schwyz	6.1%
Genf	5.5%
Bern	4.4%
Thurgau	4.4%
St. Gallen	2.7%
Andere	4.1%

## Top 5 Hypothesen

Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
LU	1 Mt.	23 Mio.	71%	Rendite	12%
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	9%
SZ	3 Mt.	12 Mio.	62%	Promotion	6%
SG/TG/SO	6 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	5%
ZH	3 Mt.	10 Mio.	59%	Rendite	5%
<b>Total</b>		<b>71 Mio.</b>			<b>37%</b>

\* Kreditvolumen

## Top 5 Kreditnehmer

Ort	Ø gew. Restlaufzeit	Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
LU	1 Mt.	23 Mio.	71%	1	12%
AG/ZH	6 Mt.	20 Mio.	68%	2	11%
ZH	6 Mt.	17 Mio.	73%	4	9%
AG	4 Mt.	16 Mio.	76%	1	9%
SZ	3 Mt.	12 Mio.	62%	1	6%
<b>Total</b>		<b>88 Mio.</b>		<b>9</b>	<b>47%</b>

## Hypothesen nach Nutzungsart

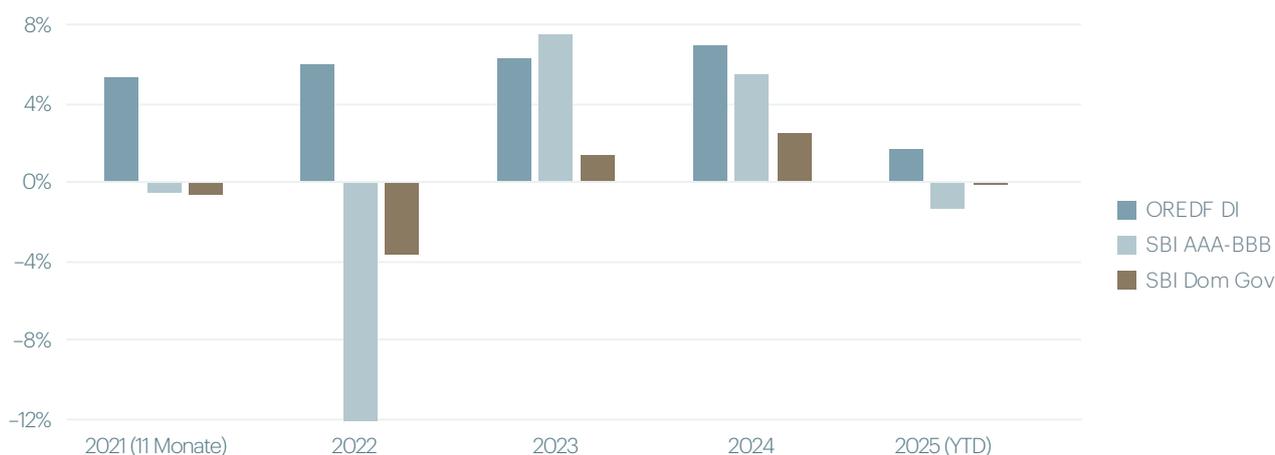


\* Wohnanteil 30-70%

## Portfolio Kennzahlen

	Mär 25	Dez 24	Dez 23
Anzahl Hypothesen	45	47	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	52%	52%	53%
Ø Belehnung total (LTV)	73%	73%	75%
Duration	0.6 Jahre	0.7 Jahre	0.6 Jahre
Duration inkl. Optionen	0.9 Jahre	1.0 Jahre	0.9 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.70%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.50%	1.02%	1.71%

## Performancevergleich



Der ONE Real Estate Debt Fund verzeichnet seit Lancierung (Februar 2021) keine Ausfälle an Zins- und 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.