PROPERTY ONE
ASSET MANAGER.

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

30. Juni 2025

Managerkommentar

Im zweiten Quartal 2025 setzte sich das dynamische Wachstum des OREDF fort. Aufgrund der anhaltend hohen Kreditnachfrage konnte das Portfolio – trotz unseres weiterhin strikt selektiven Kreditvergabeprozesses – um 8 neue Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 34.1 Mio. erweitert werden. Die Rückzahlungen aus auslaufenden Finanzierungen fielen mit CHF 13.5 Mio. geringer aus als in den Vorquartalen. Insgesamt konnten Neugelder in Höhe von CHF 29.0 Mio. aufgenommen werden, was den grössten Kapitalzufluss seit der Lancierung des OREDF darstellt. Diese positive Entwicklung unterstreicht die wachsende Bedeutung alternativer Finanzierungsgeber auf dem Schweizer Markt und das erhebliche Potenzial dieser Assetklasse.

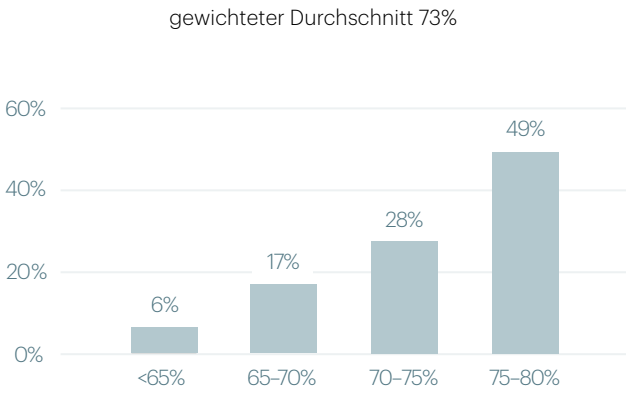
Per 30. Juni erhöhte sich das kumulierte Kreditvolumen auf CHF 209.8 Mio. Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Gesamtportfolios liegt mit 73.3% weiterhin auf einem konservativen Niveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt aktuell 7 Monate; unter Einbezug vertraglich vereinbarter Verlängerungsoptionen erhöht sie sich auf 11 Monate.

Im April erfolgte die jährliche Ausschüttung. Analog zum Vorjahr wurden 70% der Erträge an unsere Investoren ausgeschüttet – das entspricht einem Gesamtbetrag von CHF 12.6 Mio. Die Pipeline ist weiterhin gut gefüllt. Es befinden sich bereits mehrere Finanzierungen in fortgeschrittener Prüfung bzw. in der finalen Umsetzungsphase und werden voraussichtlich im Q3 ausbezahlt werden. Vor dem Hintergrund der robusten Pipeline und eines positiven Marktumfelds blicken wir zuversichtlich auf das zweite Halbjahr und sind optimistisch, die angestrebten Wachstums- und Ertragsziele zu erreichen.

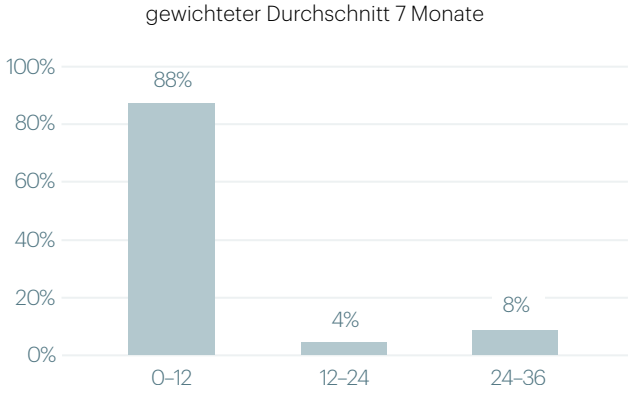
Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2025 (YTD)	**Netto-Performance**	**2.92%**	**3.04%**	**3.13%**
	Ausschüttungsrendite	tbd	tbd	tbd
2024	**Netto-Performance**	**6.63%**	**6.84%**	**7.12%**
	Ausschüttungsrendite	5.85%	6.11%	6.53%
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	CHF 106.16	CHF 107.09	CHF 106.47
	Total Expense Ratio (TER 2024)	1.72%	1.51%	1.31%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

Belehnung (LTV)



Restlaufzeit in Monaten



Anlagestrategie

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

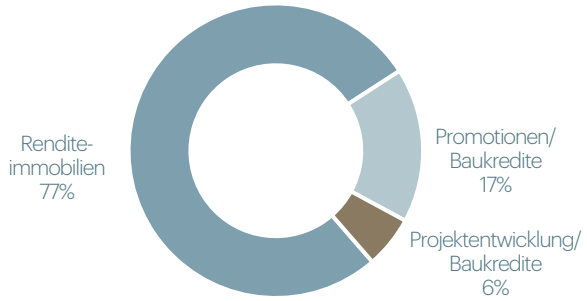
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypotheken sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 190.96 Mio.
Kreditvolumen	CHF 209.78 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypotheken nach Segment



Hypotheken nach kantonaler Verteilung

Zürich	40.1%
Aargau	15.7%
Luzern	10.7%
Solothurn	7.2%
Schwyz	5.6%
Bern	5.1%
Genf	5.0%
Thurgau	4.9%
St. Gallen	2.5%
Andere	3.2%

Top 5 Hypotheken

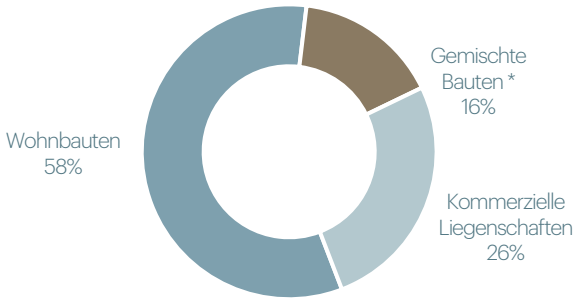
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
LU	3 Mt.	23 Mio.	71%	Rendite	11%
AG	1 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	8%
ZH	12 Mt.	15 Mio.	67%	Rendite	7%
SZ	2 Mt.	12 Mio.	62%	Promotion	6%
SG/TG/SO	3 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	5%
Total		**76 Mio.**			**37%**

* Kreditvolumen

Top 5 Kreditnehmer

Ort	ø gew. Restlaufzeit	Betrag	ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
AG/ZH	10 Mt.	30 Mio.	72%	3	14%
LU	3 Mt.	23 Mio.	71%	1	11%
ZH	6 Mt.	17 Mio.	73%	3	8%
AG	1 Mt.	16 Mio.	76%	1	8%
SZ	2 Mt.	12 Mio.	62%	1	6%
Total		**98 Mio.**		**9**	**47%**

Hypotheken nach Nutzungsart

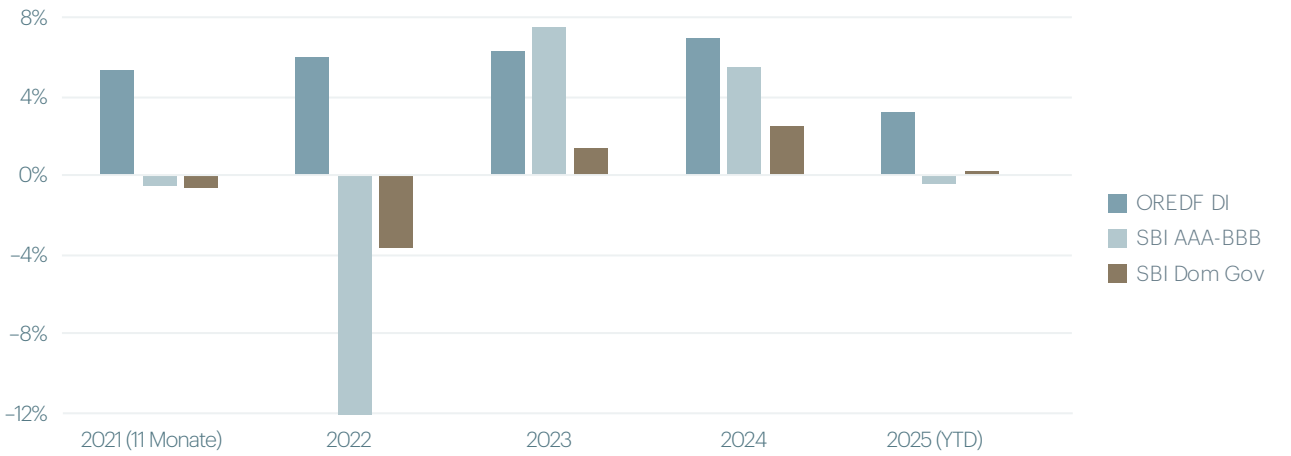


* Wohnanteil 30–70%

Portfolio Kennzahlen

	Jun 25	Dez 24	Dez 23
Anzahl Hypotheken	47	47	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	51%	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	6.55%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.25%	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 unabhängigewn 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 Performancedaten 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.