

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

30. Juni 2024

Managerkommentar

Das Marktumfeld im Bereich der Hypothekendarfinanzierungen erfährt aktuell eine Veränderung. Die klassischen Hypothekendarbietler bauen bestehende Engagements, insbesondere im Segment der Projektentwicklungen und Renditeobjekte, nur zurückhaltend aus. Mit Blick auf die Finalisierung der Basel III-Richtlinien (gültig ab 01.01.2025) wird dies weiter zunehmen und wir sehen uns mit einer attraktiven und robusten Pipeline an Kreditanfragen von rund CHF 150 Mio. konfrontiert. Folglich werden wir im Rahmen der nächsten Zeichnungsfenster frisches Kapital in den Fonds aufnehmen.

Im zweiten Quartal konnten sämtliche Hypothekarrückzahlungen in Höhe von CHF 20 Mio. erfolgreich reinvestiert werden. Der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) ist per 30.06.2024 voll investiert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios hat sich leicht erhöht (plus 1 Monat) und beläuft sich auf 7 Monate. Unter Berücksichtigung der vertraglichen Verlängerungsoptionen liegt die durchschnittliche Restlaufzeit bei 11 Monaten. Im April erfolgte die jährliche Ausschüttung (70% der Erträge) in Höhe von rund CHF 10 Mio. an unsere Investoren. Dies entspricht, abhängig von der jeweiligen Anteilsklasse, einer Ausschüttungsrendite von 5.0 bis 5.9%.

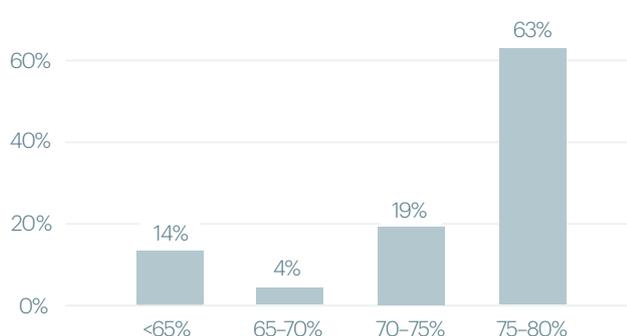
Die jüngsten Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) haben positive Auswirkungen auf die Tragbarkeit der laufenden Hypotheken und tragen mittelfristig zu einer positiven Bewertung der Sicherungsobjekte im OREDF bei. Durch die kurze Restlaufzeit wird das Zinsrisiko aufgrund der sinkenden Zinsen als gering eingestuft.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2024 (YTD)	Netto-Performance	3.32%	3.43%	3.51%
	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. Juni 2024		CHF 106.06	CHF 107.06	CHF 106.61
Total Expense Ratio (TER 2023)		1.76%	1.56%	1.35%
ISIN		CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

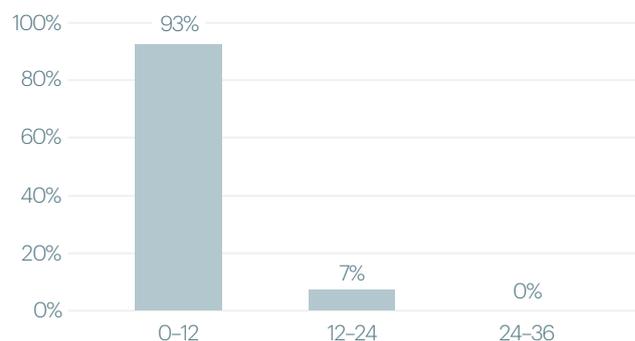
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 74%



Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 7 Monate



Anlagestrategie

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

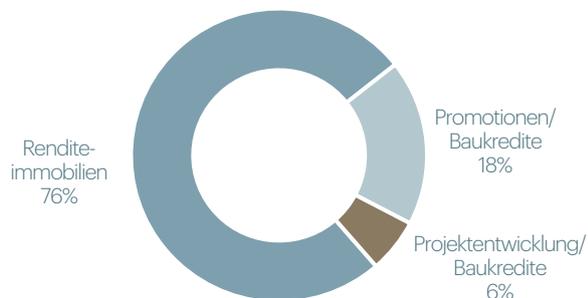
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypothesen, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypothesen sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 175.88 Mio.
Kreditvolumen	CHF 188.77 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	7 Mt.	16 Mio.	76%	Rendite	8%
SG/TG/SO	9 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	5%
ZH	12 Mt.	10 Mio.	59%	Rendite	5%
SZ	5 Mt.	8 Mio.	60%	Rendite	4%
ZH	8 Mt.	8 Mio.	71%	Rendite	4%
Total		52 Mio.			26%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV
ZH	9 Mt.	23 Mio.	75%	4	12%
ZH	7 Mt.	19 Mio.	74%	6	10%
SG/TG/SO	7 Mt.	17 Mio.	78%	2	9%
AG	7 Mt.	16 Mio.	76%	1	8%
ZH	10 Mt.	15 Mio.	65%	2	8%
Total		90 Mio.		15	47%

Hypothesen nach Nutzungsart

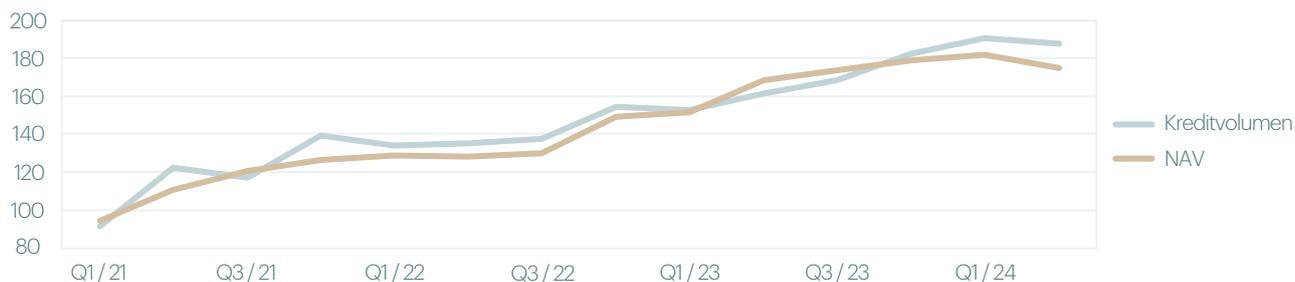


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Dez 22	Dez 23	Jun 24
Anzahl Hypothesen	44	52	56
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%	7.22%
SARON (3M)	0.28%	1.71%	1.51%

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.