

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

30. September 2025

Managerkommentar

Im dritten Quartal 2025 setzte der OREDF seinen Wachstumskurs erfolgreich fort. Das Kreditportfolio konnte um 7 neue Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen von CHF 58.1 Mio. erweitert werden.

Zudem wurde ein bedeutender Meilenstein erreicht: Zum ersten Mal seit Lancierung überschritt das Fondsvolumen die Marke von CHF 200 Mio. und liegt per 30. September bei CHF 219.8 Mio. Diese Entwicklung unterstreicht die zunehmende Relevanz und Attraktivität des OREDF sowie der gesamten Anlageklasse – sowohl für Investoren als auch für Projektentwickler.

Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Gesamtportfolios bleibt mit 73.8% auf moderatem Niveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios erhöhte sich leicht auf 9 Monate; unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsoptionen liegt sie bei 13 Monaten.

Unsere Pipeline präsentiert sich weiterhin stabil und vielversprechend. Mehrere Finanzierungen, die sich derzeit in der abschliessenden Umsetzungsphase befinden, werden voraussichtlich im kommenden Quartal ausgezahlt.

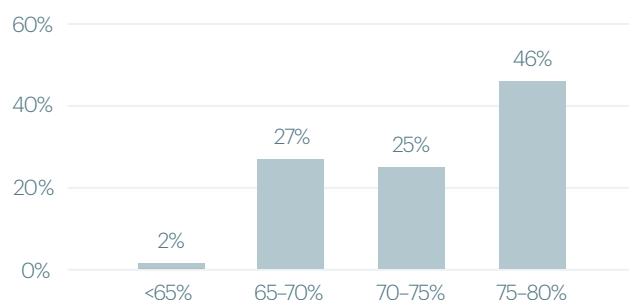
Das positive Marktumfeld sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach alternativen Finanzierungsmodellen stimmen uns optimistisch für das vierte Quartal sowie die Erreichung unserer Wachstums- und Ertragsziele. Wir sind überzeugt, dass der OREDF weiterhin von der wachsenden Bedeutung alternativer Kreditgeber profitieren wird.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2025 (YTD)	Netto-Performance	4.62%	4.81%	5.02%
	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 107.60	CHF 108.59	CHF 108.02
	Total Expense Ratio (TER 2024)	1.72%	1.51%	1.31%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

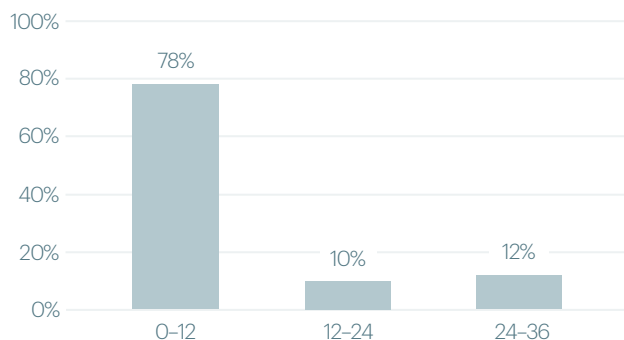
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 74%



Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 9 Monate



Anlagestrategie

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

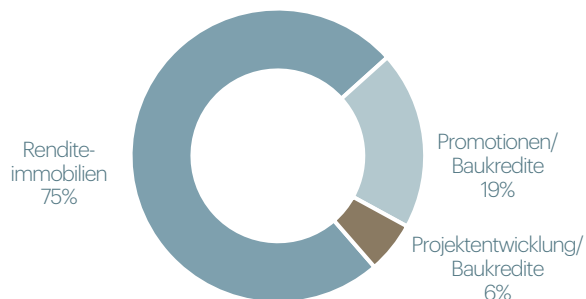
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypotheken sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 219.81 Mio.
Kreditvolumen	CHF 212.04 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Kommissionen	Ausgabekommission: 1.00% Rücknahmekommission: 0.00%
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypotheke nach Segment



Hypotheke nach Kanton

Zürich	40.3%
Aargau	15.1%
Schwyz	9.0%
Solothurn	7.2%
Bern	6.5%
Genf	4.9%
Thurgau	4.9%
Basel-Stadt	4.1%
St. Gallen	2.4%
Andere	5.6%

Top 5 Hypotheke

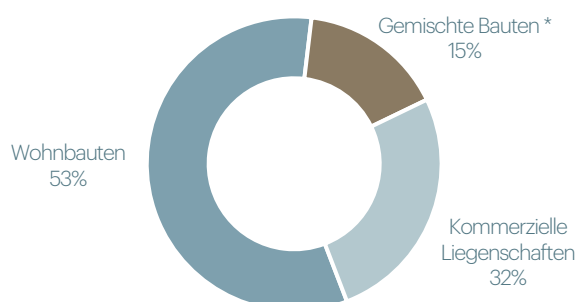
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
SZ	26 Mt.	20 Mio.	67%	Promotion	9%
AG/GR	8 Mt.	19 Mio.	72%	Rendite	9%
ZH	9 Mt.	15 Mio.	67%	Rendite	7%
ZH	2 Mt.	10 Mio.	69%	Rendite	5%
SG/TG/SO	6 Mt.	10 Mio.	79%	Rendite	5%
Total		74 Mio.			35%

* Kreditvolumen

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Ø gew. Restlaufzeit	Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
AG/ZH	7 Mt.	30 Mio.	72%	3	14%
SZ	26 Mt.	20 Mio.	67%	1	9%
ZH	3 Mt.	19 Mio.	72%	3	9%
AG/GR	8 Mt.	19 Mio.	72%	1	9%
ZH	4 Mt.	11 Mio.	76%	4	5%
Total		99 Mio.		12	46%

Hypotheke nach Nutzungsart

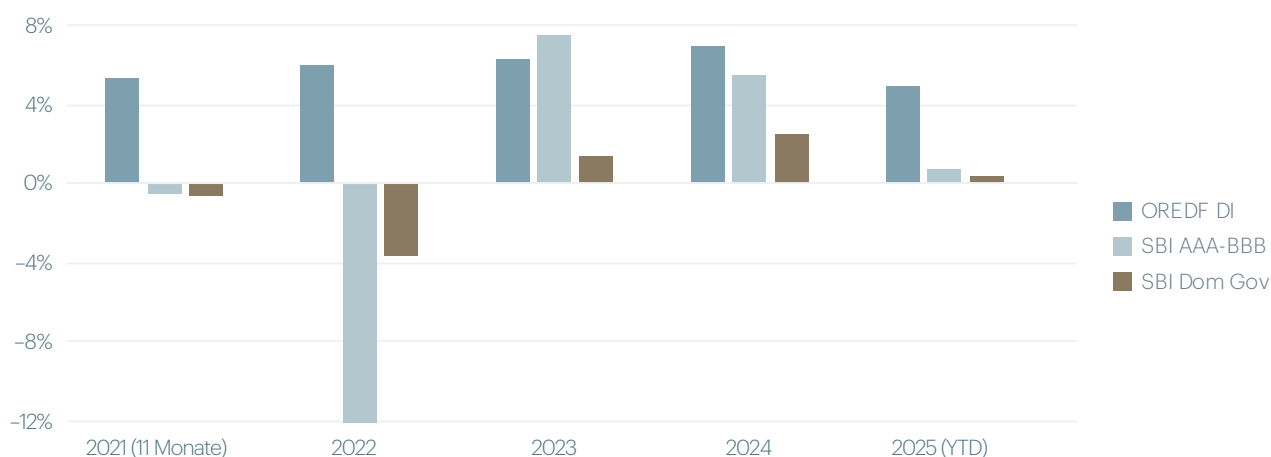


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Sep 25	Dez 24	Dez 23
Anzahl Hypotheke	47	47	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	52%	52%	53%
Ø Belehnung total (LTV)	74%	73%	75%
Duration	0.7 Jahre	0.7 Jahre	0.6 Jahre
Duration inkl. Optionen	1.1 Jahre	1.0 Jahre	0.9 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.62%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.01%	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.