

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31. Dezember 2025

Managerkommentar

Der OREDF konnte erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit einer Jahresperformance von 6.08% (Klasse DI) abschließen und übertraf damit die angestrebte Zielrendite von 5.50%. Das Fondsvermögen wuchs im Jahresverlauf deutlich und erreichte per 31. Dezember 2025 CHF 235 Mio. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten Finanzierungen in Höhe von insgesamt CHF 171 Mio. abgeschlossen werden.

Der SARON sank 2025 um mehr als 1.20% und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert. Infolgedessen fielen die Erträge aus dem SARON von CHF 2.6 Mio. auf CHF 0.3 Mio. Unter anderem durch gezielte Margenerhöhungen bei Neuabschlüssen und Verlängerungen konnten diese Effekte jedoch teilweise abgefedert werden, sodass die Gesamtperformance weiterhin über der angestrebten Zielrendite blieb.

Gleichzeitig ermöglichte die generelle Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung, insbesondere von Projektentwicklungen, mehrere Finanzierungen im ersten Rang – stets zu Zweitrangkonditionen – erfolgreich abzuschliessen. Solche Bridge-Finanzierungen sind besonders attraktiv, da sie hohe Margen, kurze Laufzeiten und die Grundpfandsicherheit im ersten Rang kombinieren.

Mit Abschluss des Geschäftsjahrs 2025 lieferte der OREDF im fünften Jahr in Folge stabile, planbare Erträge bei geringer Volatilität. Die weiter zunehmende Investoren nachfrage spiegelt das Vertrauen in den Fonds und diese Anlageklasse wider.

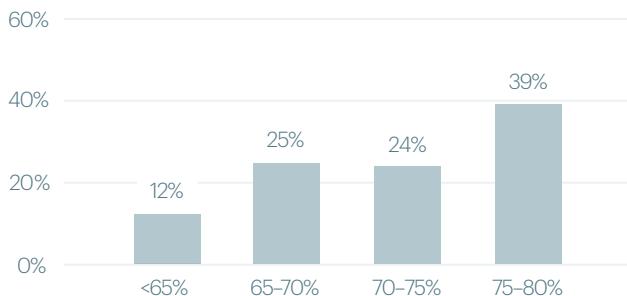
Per Jahresende präsentiert sich die Pipeline weiterhin robust: Finanzierungsanfragen im Gesamtvolumen von über CHF 51 Mio. befinden sich aktuell in Prüfung oder Bewilligung. Der OREDF geht mit solidem Fundament ins neue Jahr. Der Fonds verfolgt auch 2026 konsequent seine definierte Anlagestrategie, bleibt auf selektive Kreditvergabe fokussiert und wird weiterhin die Chancen des attraktiven Marktumfelds nutzen.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2025	Netto-Performance	5.86%	6.08%	6.28%
	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 109.19	CHF 110.25	CHF 109.72
	Total Expense Ratio (TER 2024)	1.72%	1.51%	1.31%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

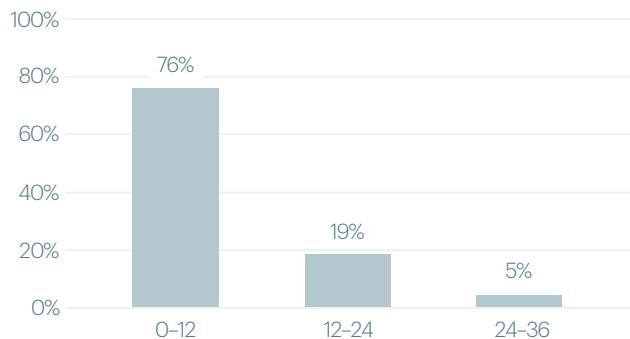
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 71%



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 (Hypothesen) zu beteiligen.

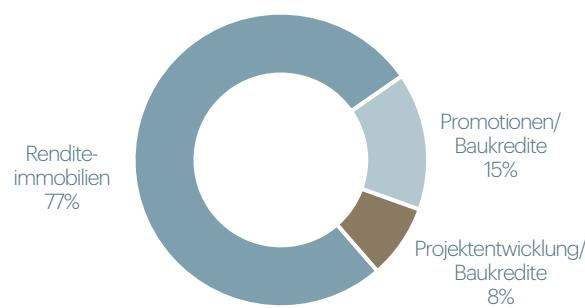
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypotheken sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 235.47 Mio.
Kreditvolumen	CHF 244.76 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Kommissionen	Ausgabekommission: 1.00% Rücknahmekommission: 0.00%
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypotheken nach Segment



Hypotheken nach Kanton

Zürich	38.4%
Aargau	14.1%
Basel-Stadt	13.5%
Bern	8.3%
Schwyz	7.8%
Solothurn	6.3%
Thurgau	4.2%
St. Gallen	2.1%
Luzern	1.7%
Andere	3.6%

Top 5 Hypotheken

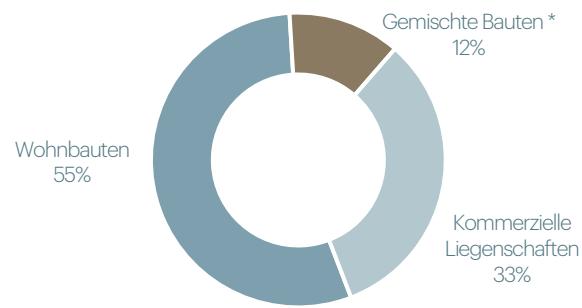
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
BS	4 Mt.	23 Mio.	48%	Rendite	9%
SZ	23 Mt.	20 Mio.	67%	Promotion	8%
AG/GR	5 Mt.	19 Mio.	72%	Rendite	8%
ZH	6 Mt.	15 Mio.	67%	Rendite	6%
BE	30 Mt.	13 Mio.	72%	Entwicklung	5%
Total		90 Mio.			36%

* Kreditvolumen

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Ø gew. Restlaufzeit	Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
BE/BL/ BS/ZH	4 Mt.	30 Mio.	54%	4	12%
AG/ZH	6 Mt.	28 Mio.	72%	3	11%
BS/VD/ZH	8 Mt.	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	23 Mt.	20 Mio.	67%	1	8%
ZH	5 Mt.	19 Mio.	72%	3	8%
Total		117 Mio.		14	47%

Hypotheken nach Nutzungsart

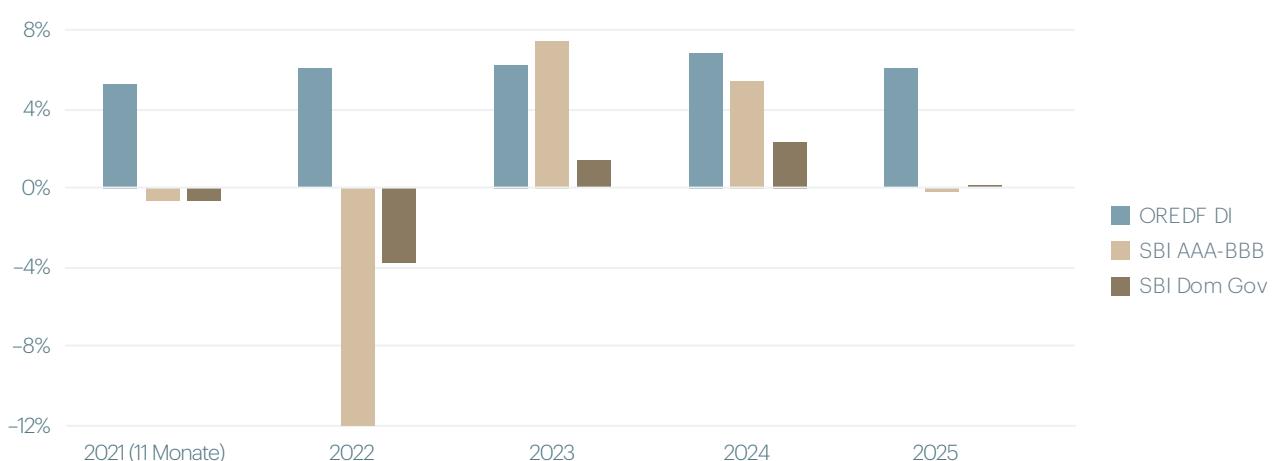


* Wohnanteil 30–70%

Portfolio Kennzahlen

	Dez 25	Dez 24	Dez 23
Anzahl Hypotheken	49	47	52
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	48%	52%	53%
Ø Belehnung total (LTV)	71%	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	6.70%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.00%	1.02%	1.71%

Performancevergleich



Der ONE Real Estate Debt Fund verzeichnet seit seiner Lancierung (Februar 2021) keine realisierten Zins- oder Kreditausfälle (zero realised default rate). Per Stichtag weist das Portfolio einen einzelnen Non-Performing Loan (NPL) mit einem Zahlungsverzug von über 90 Tagen aus. Das entsprechende Kreditvolumen umfasst rund 2% des Gesamtportfolios. Das Sicherungsobjekt wird durch Property One sowie einen unabhängigen Bewertungsexperten weiterhin als voll werthaltig eingeschätzt, weshalb keine Wertberichtigung (Impairment) erforderlich ist. Ein negativer Einfluss auf NAV und Fondsperformance wird nicht erwartet.

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 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.