

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

31. März 2026

Managerkommentar

Der OREDF ist positiv ins Jahr 2026 gestartet und erzielte im ersten Quartal eine erfreuliche Performance von 1.53% (Klasse DI). Das Fondsvolumen erhöhte sich weiter und belief sich per 31. März 2026 auf CHF 264 Mio. Zum Cut-off im März gingen zudem Neuzeichnungen in Höhe von rund CHF 43 Mio. ein, die aufgrund attraktiver Investitionsoportunitäten am Markt aufgenommen werden konnten; deren Effekt wird im Reporting des zweiten Quartals sichtbar. Besonders erfreulich ist, dass ein bedeutender Anteil dieser Zuflüsse von institutionellen Investoren stammt, was die zunehmende Etablierung dieser Assetklasse unterstreicht.

Im Berichtszeitraum wurden Darlehen im Umfang von CHF 35.1 Mio. ausbezahlt, während sich die Rückzahlungen auf rund CHF 31.1 Mio. beliefen. Die Restlaufzeit des Portfolios beträgt im Durchschnitt 8 Monate und erhöht sich unter Berücksichtigung vertraglicher Verlängerungsoptionen auf 11 Monate. Der durchschnittliche LTV liegt bei 72.4%.

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung dürfen sich Investoren im April auf eine ordentliche Ausschüttung von 5.10% (Klasse DI) freuen.

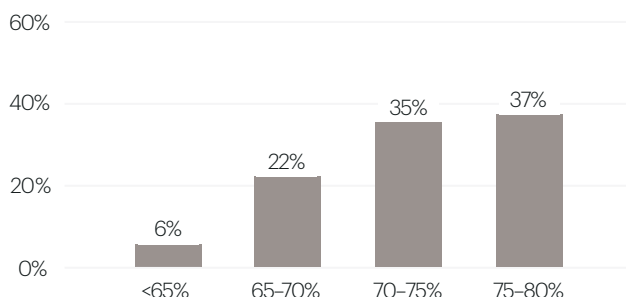
Abschliessend weisen wir auf den am 30. April 2026 bevorstehenden Depotbankwechsel von der Zürcher Kantonalbank zu der State Street Bank International GmbH hin. Die entsprechende Mitteilung wurde am 12. März 2026 durch unsere Fondsleitung, die Solutions & Funds SA, veröffentlicht. Der Wechsel erfolgt im Rahmen der neuen strategischen Partnerschaft zwischen Solutions & Funds und der State Street Bank.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2026 (YTD)	Netto-Performance	1.48%	1.53%	1.59%
	Ausschüttungsrendite	tbd	tbd	tbd
2025	Netto-Performance	5.86%	6.08%	6.28%
	Ausschüttungsrendite	4.79%	5.10%	6.09%
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%
	NAV pro Anteil	CHF 110.81	CHF 111.94	CHF 111.47
	Total Expense Ratio (TER 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

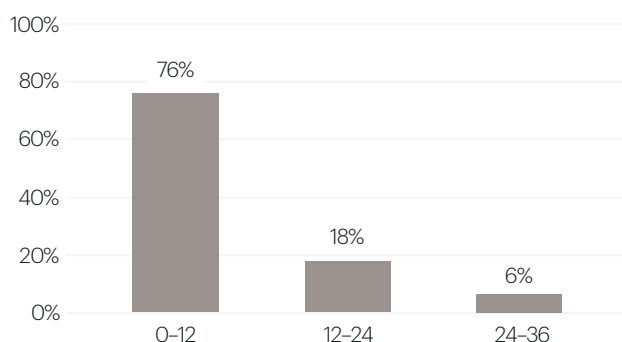
Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 72%



Restlaufzeit in Monaten

gewichteter Durchschnitt 8 Monate



Anlagestrategie

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

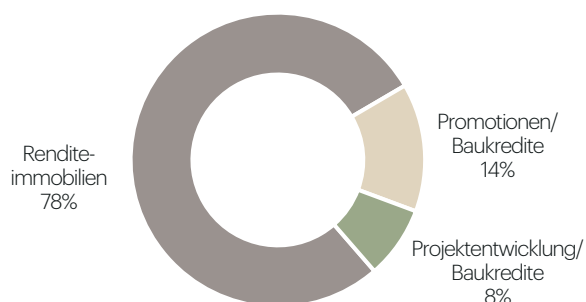
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypothesen, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypothesen sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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 263.55 Mio.
Kreditvolumen	CHF 250.75 Mio.
Zeichnung/Kündigung Anteile	quartalsweise/halbjährlich
Kommissionen	Ausgabekommission: 1.00% Rücknahmekommission: 0.00%
Basiswährung	CHF
Domizil	Schweiz
Bewertung/Ausschüttung	quartalsweise/jährlich

Hypothesen nach Segment



Hypothesen nach Kanton

Zürich	45.7%
Aargau	13.5%
Bern	8.0%
Schwyz	7.4%
Solothurn	6.0%
Basel-Stadt	5.8%
St. Gallen	5.7%
Thurgau	2.7%
Luzern	1.6%
Andere	3.6%

Top 5 Hypothesen

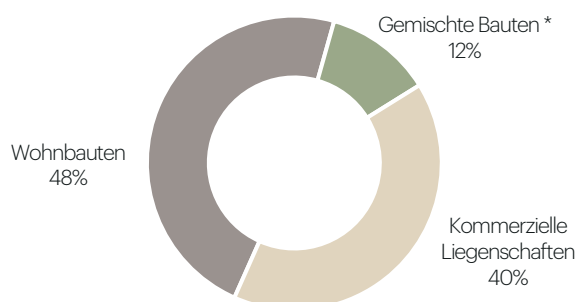
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
ZH	1 Mt.	25 Mio.	72%	Rendite	10%
SZ	20 Mt.	20 Mio.	67%	Promotion	8%
AG/GR	2 Mt.	19 Mio.	72%	Rendite	8%
ZH	3 Mt.	15 Mio.	67%	Rendite	6%
BE	27 Mt.	13 Mio.	72%	Entwicklung	5%
Total		92 Mio.			37%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
AG/ZH	3 Mt.	28 Mio.	72%	3	11%
ZH	1 Mt.	25 Mio.	72%	1	10%
ZH	7 Mt.	20 Mio.	72%	3	8%
BS/VD/ZH	5 Mt.	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	20 Mt.	20 Mio.	67%	1	8%
Total		113 Mio.		11	45%

* Kreditvolumen

Hypothesen nach Nutzungsart

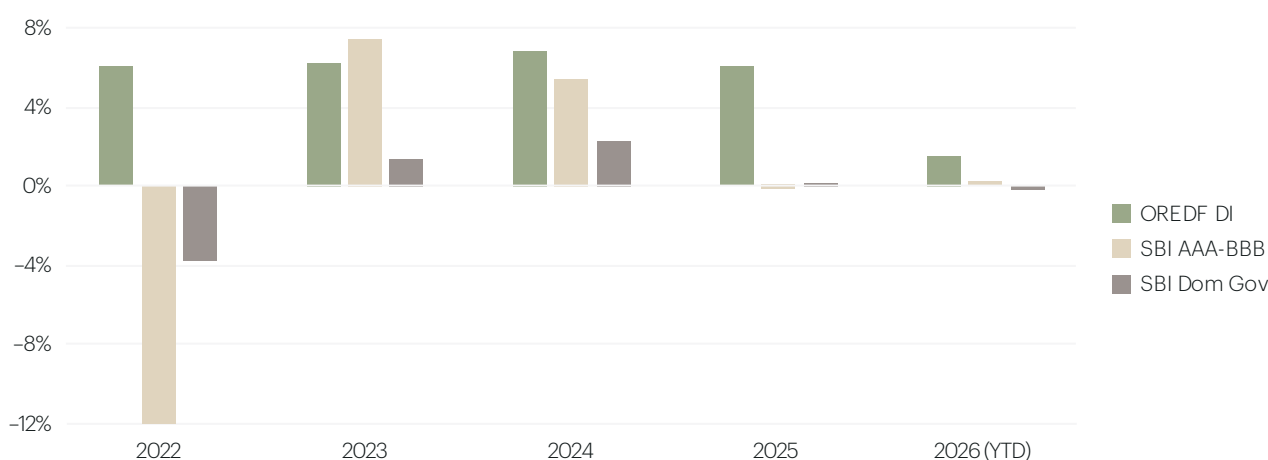


* Wohnanteil 30–70%

Portfolio Kennzahlen

	Mär 26	Dez 25	Dez 24
Anzahl Hypothesen	51	49	47
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	52%	48%	52%
Ø Belehnung total (LTV)	72%	71%	73%
Duration	0.6 Jahre	0.7 Jahre	0.7 Jahre
Duration inkl. Optionen	0.9 Jahre	1.1 Jahre	1.0 Jahre
Ø gew. Zinssatz	6.88%	6.70%	6.90%
SARON (3M)	0.00%	0.00%	1.02%

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 Hypothesen. 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.