

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

30. Juni 2026

Managerkommentar

Der OREDF konnte seine positive Entwicklung im zweiten Quartal 2026 konsequent fortsetzen. Dank der beachtlichen Neuzeichnungen zum Ende des ersten Quartals in Höhe von CHF 43 Mio., die massgeblich von institutionellen Investoren stammten, konnte das Fondsvolumen im Berichtsquartal weiter gesteigert werden und belief sich per 30. Juni 2026 auf CHF 293.61 Mio. Die Performance der Anteilsklasse DI lag im zweiten Quartal bei 1.33%, womit der Fonds weiterhin auf Kurs zur Erreichung seiner jährlichen Zielrendite bleibt.

Im Berichtszeitraum wurden neue Darlehen im Umfang von CHF 34.45 Mio. ausbezahlt. Demgegenüber standen Rückzahlungen aus auslaufenden Finanzierungen in Höhe von CHF 35.88 Mio. Trotz des dynamischen Marktumfelds hält das Portfoliomanagement an seiner bewährten Strategie der selektiven Kreditvergabe fest, wobei der Fokus weiterhin auf erstklassig besicherten Finanzierungen mit attraktiven Risikoprofilen liegt. Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Gesamtportfolios blieb mit 72.36% auf einem konservativen Niveau. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt aktuell sieben Monate und erhöht sich unter Berücksichtigung vertraglicher Verlängerungsoptionen auf 11 Monate.

Ein bedeutender operativer Meilenstein im zweiten Quartal war der erfolgreiche Abschluss des Depotbankwechsels zur State Street. Zudem erfolgte im April die angekündigte Ausschüttung von 5.10% (Klasse DI) an unsere Investoren.

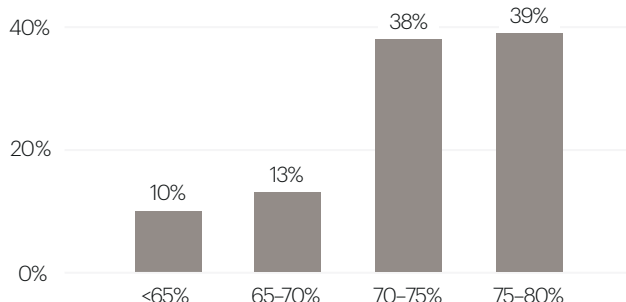
Die Pipeline für das zweite Halbjahr präsentiert sich weiterhin robust und vielversprechend mit einem Volumen an Kreditanfragen von über CHF 91 Mio. Vor diesem Hintergrund blicken wir optimistisch auf die kommenden Monate und sind überzeugt, dass der OREDF auch in einem tieferen Zinsumfeld weiterhin stabile Erträge für unsere Anleger erwirtschaften wird.

Performance

		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2026 (YTD)	Netto-Performance	2.84%	2.88%	2.98%
	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 106.99	CHF 107.73	CHF 106.22
	Total Expense Ratio (TER 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

Belehnung (LTV)

gewichteter Durchschnitt 72%



Anlagestrategie

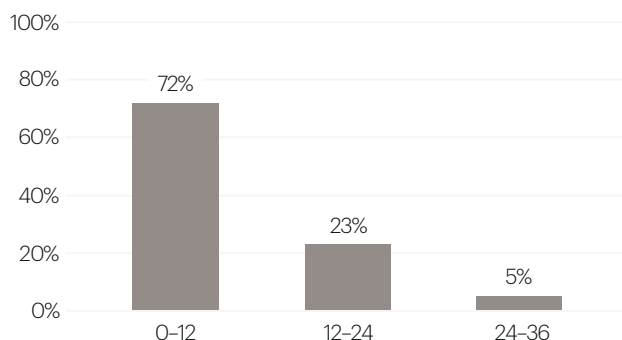
Der ONE Real Estate Debt Fund bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten, vorwiegend nachrangigen Immobilienkredit-Portfolio (Hypothesen) zu beteiligen.

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.

Restlaufzeit in Monaten

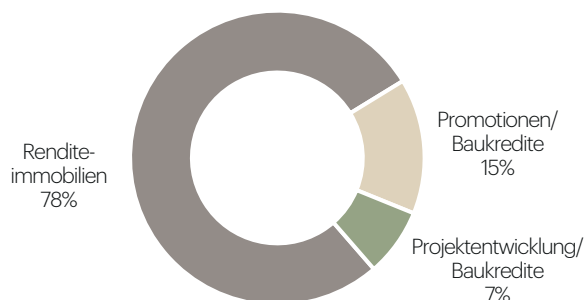
gewichteter Durchschnitt 7 Monate



Eckdaten

Fondsmanager	Property One Investors AG
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	State Street Bank
Nettofondsvermögen	CHF 293.61 Mio.
Kreditvolumen	CHF 252.19 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	43.9%
Aargau	13.9%
Bern	9.7%
Schwyz	8.8%
Solothurn	5.9%
Luzern	3.9%
St. Gallen	3.8%
Basel-Stadt	3.7%
Graubünden	3.4%
Andere	3.0%

Top 5 Hypothesen

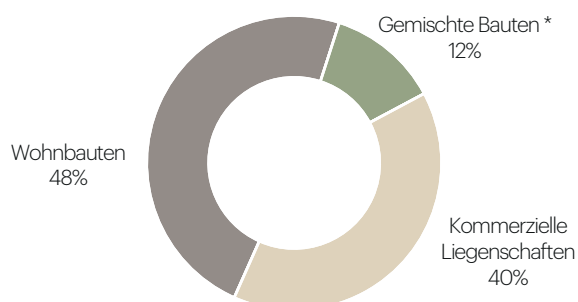
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
ZH	2 Mt.	25 Mio.	72%	Rendite	10%
SZ	17 Mt.	20 Mio.	71%	Promotion	8%
AG/GR	1 Mt.	19 Mio.	72%	Rendite	8%
ZH	1 Mt.	15 Mio.	67%	Rendite	6%
BE	24 Mt.	14 Mio.	80%	Entwicklung	6%
Total		93 Mio.			38%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
ZH	4 Mt.	27 Mio.	67%	5	11%
AG/ZH	1 Mt.	25 Mio.	71%	2	10%
ZH	2 Mt.	25 Mio.	72%	1	10%
BS/VD/ZH	7 Mt.	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	17 Mt.	20 Mio.	71%	1	8%
Total		117 Mio.		12	47%

* Kreditvolumen

Hypotheken nach Nutzungsart

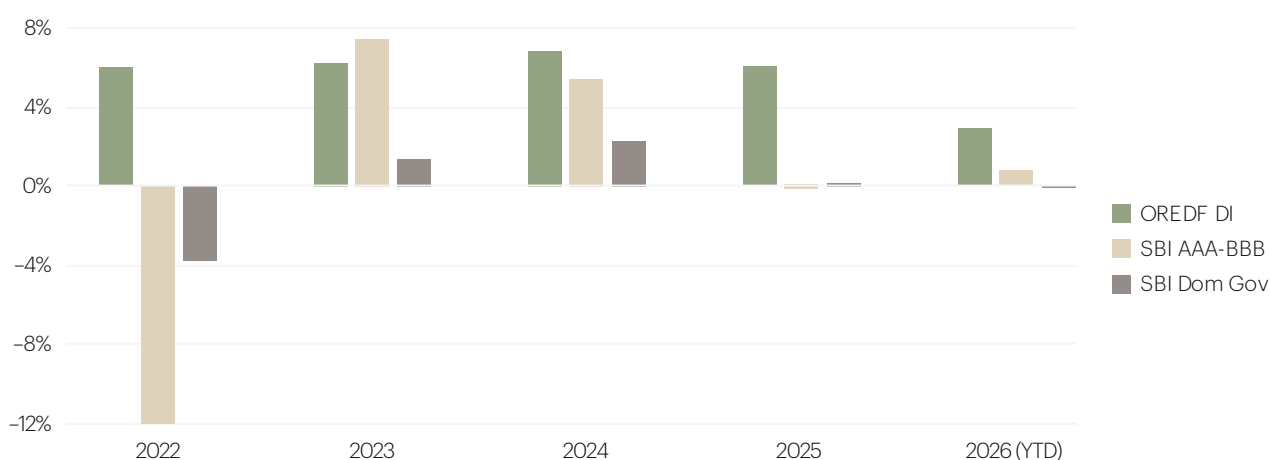


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Jun 26	Dez 25	Dez 24
Anzahl Hypotheken	53	49	47
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	50%	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	7.00%	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 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.