

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

30. September 2026

Managerkommentar

Der OREDF verzeichnete im dritten Quartal 2026 eine stabile Entwicklung. Das Fondsvolumen belief sich per 30. September 2026 auf CHF 290.84 Mio. Die Anteilsklasse DI erzielte im Berichtsquartal eine Performance von 1.43% und liegt damit weiterhin auf Kurs, die angestrebte jährliche Zielrendite zu erreichen.

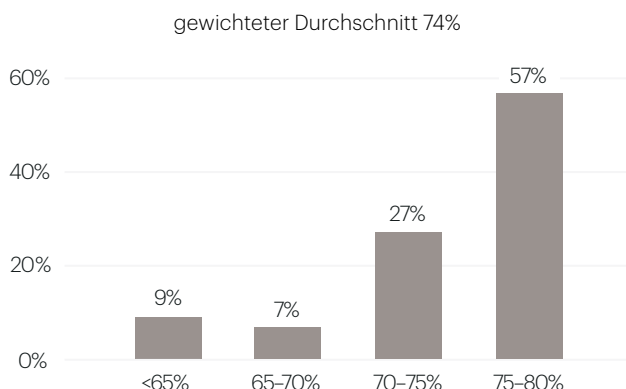
Trotz der saisonal bedingt geringeren Transaktionsaktivität während der Sommermonate konnten im Berichtsquartal mehrere grössere Finanzierungen abgeschlossen werden. Insgesamt wurden 10 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von CHF 71.6 Mio. ausbezahlt. Diese Abschlüsse unterstreichen die Fähigkeit des OREDF, sowohl kleinere als auch grössere Finanzierungen zeitnah und zu attraktiven Konditionen umzusetzen – ein Vorteil, der in der aktuellen Marktlage zunehmend nachgefragt wird. Demgegenüber standen Rückzahlungen aus auslaufenden Finanzierungen in Höhe von CHF 42.3 Mio.

Die durchschnittliche Belehnung (LTV) des Gesamtportfolios bleibt mit 73.9% deutlich unter der maximalen Belehnung. Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt weiterhin sieben Monate und erhöht sich unter Berücksichtigung vertraglicher Verlängerungsoptionen auf 12 Monate.

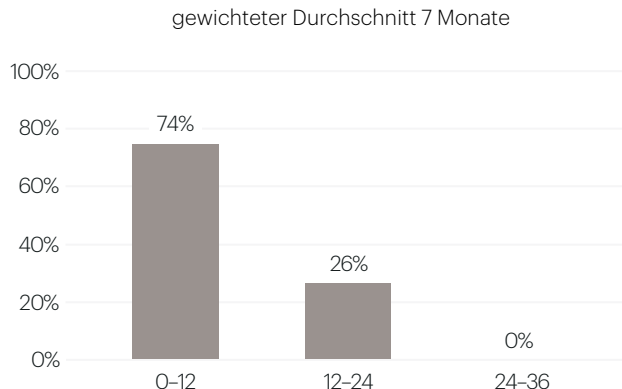
Auch im vierten Quartal 2026 hält das Portfoliomanagement am bewährten Grundsatz der selektiven Kreditvergabe mit Fokus auf erstklassig besicherte Finanzierungen unverändert fest.

Performance				
		Klasse DC	Klasse DI	Klasse DF
2026 (YTD)	Netto-Performance	4.25%	4.35%	4.50%
	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 108.46	CHF 109.27	CHF 107.79
	Total Expense Ratio (TER 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

Belehnung (LTV)



Restlaufzeit in Monaten



Anlagestrategie

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

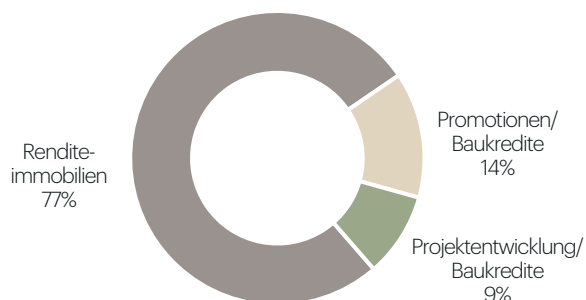
Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypothesen, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Hypothesen sind dabei immer mit einem Schuldbrief auf einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz besichert.

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	State Street Bank
Nettofondsvermögen	CHF 290.84 Mio.
Kreditvolumen	CHF 272.60 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	41.2%
Aargau	13.3%
Bern	9.2%
Schwyz	8.4%
Solothurn	6.7%
Luzern	3.7%
St. Gallen	3.6%
Basel-Stadt	3.5%
Graubünden	3.3%
Andere	7.1%

Top 5 Hypothesen

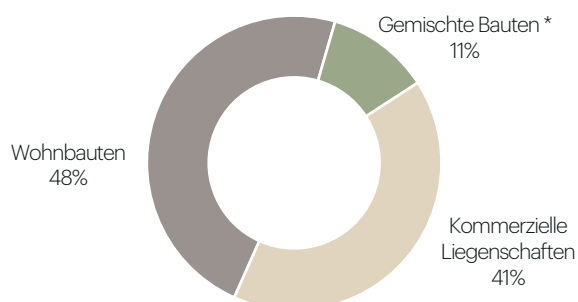
Ort	Restlaufzeit	Betrag	LTV	Segment	% KV*
ZH	3 Mt.	41 Mio.	79%	Rendite	15%
BE	21 Mt.	20 Mio.	80%	Entwicklung	7%
SZ	14 Mt.	20 Mio.	71%	Promotion	7%
AG/GR	NPL	19 Mio.	72%	Rendite	7%
ZH	5 Mt.	12 Mio.	67%	Rendite	4%
Total		112 Mio.			40%

Top 5 Kreditnehmer

Ort	Restlaufzeit	Ø gew. Betrag	Ø gew. LTV	Anzahl Kredite	% KV*
ZH	3 Mt.	41 Mio.	79%	1	15%
ZH	4 Mt.	27 Mio.	67%	5	10%
BE	21 Mt.	20 Mio.	80%	1	7%
BS/VD/ZH	11 Mt.	20 Mio.	78%	3	7%
SZ	14 Mt.	20 Mio.	71%	1	7%
Total		128 Mio.		11	46%

* Kreditvolumen

Hypotheken nach Nutzungsart

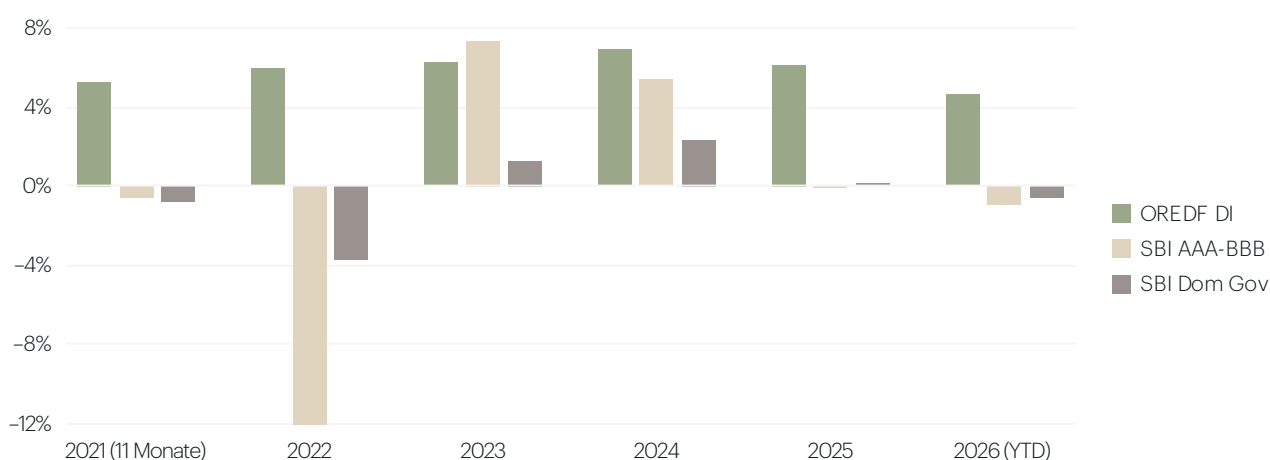


* Wohnanteil 30-70%

Portfolio Kennzahlen

	Sep 26	Dez 25	Dez 24
Anzahl Hypotheken	52	49	47
Ø Belehnung Vorrang (LTV)	52%	48%	52%
Ø Belehnung total (LTV)	74%	71%	73%
Duration	0.6 Jahre	0.7 Jahre	0.7 Jahre
Duration inkl. Optionen	1.0 Jahre	1.1 Jahre	1.0 Jahre
Ø gew. Zinssatz	7.24%	6.70%	6.90%
SARON (3M)	0.00%	0.00%	1.02%

Performancevergleich



Der ONE Real Estate Debt Fund verzeichnet seit seiner Lancierung im Februar 2021 keine realisierten Zins- oder Kreditausfälle (zero realised default rate). Per Stichtag weist das Portfolio zwei Non-Performing Loans (NPL) mit einem Zahlungsverzug von über 90 Tagen aus. Das entsprechende Kreditvolumen umfasst rund 8% des Gesamtportfolios. Die zugrunde liegenden Sicherungsobjekte bieten nach Beurteilung von Property One und einem unabhängigen Bewertungsexperten eine angemessene Besicherung der ausstehenden Kreditforderungen. Entsprechend ist keine Wertberichtigung (Impairment) erforderlich. Ein negativer Einfluss auf NAV und Fondspersformance 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.