ONE Financing Umbrella

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag
Juni 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«übrige Fonds für alternative Anlagen»
mit besonderem Risiko für qualifizierte Anleger

Der ONE Financing Umbrella ist ein vertraglicher Umbrella-Fonds 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 daher ausdrücklich auf die im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag 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.

Information Classification: Confidential

ONE Financing Umbrella

Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko für qualifizierte Anleger gemäss Artikel 25 ff. i.V.m. Artikel 71 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Er ist qualifizierten Anlegern vorbehalten, die das Schweizer Bürgerrecht besitzen oder ihr Domizil in der Schweiz haben.

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

ONE Financing Umbrella ist ein vertraglicher Umbrella-Fonds 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 daher 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.

Juni 2026

Fondsleitung
Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich)
Schweizergasse 10
8001 Zürich

Verwalter von Kollektivvermögen
Property One Investors AG
Chamerstrasse 18
6300 Zug

Depotbank
State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich
Kalanderplatz 5
8045 Zürich

Information Classification: Confidential

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I. Prospekt 5
1. Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen 5
1.1 Gründung des Umbrella-Fonds und der Teilvermögen in der Schweiz 5
1.2 Laufzeit 5
1.3 Für den Umbrella-Fonds relevante Steuervorschriften 5
1.4 Rechnungsjahr 6
1.5 Prüfgesellschaft 6
1.6 Anteile 6
1.7 Kotierung und Handel 6
1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen 6
1.9 Verwendung der Erträge 7
1.10 Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagebeschränkungen sowie Derivateeinsatz des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen 7
1.10.1 Anlageziel 7
1.10.2 Anlagepolitik 7
1.10.3 Anlagebeschränkungen 7
1.10.4 Der Einsatz von Derivaten 8
1.10.5 Information über die Sicherheitspolitik der Teilvermögen 9
1.10.6 Darstellung des Anlageprozesses bzw. Rollenverteilung der beteiligten Parteien 11
1.11 Nettoinventarwert 12
1.12 Vergütungen und Nebenkosten 12
1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags) 12
1.12.2 Total Expense Ratio (TER) 13
1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten 13
1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages) 14
1.12.5 Weitere Vergütungen und Nebenkosten 14
1.13 Einsicht der Berichte 15
1.14 Rechtsform des Umbrella-Fonds 15
1.15 Die wesentlichen Risiken 16
1.15.1 Allgemeine Risiken bei der Anlage in Hypotheken 16
1.15.2 Abhängigkeit der Teilvermögen von der Property One Investors AG 16
1.15.3 Verhalten eines Hypothekarkreditportfolios bei sich änderndem Zinsumfeld 17
1.15.4 Ungenügendes und fehlendes Angebot an geeigneten Hypothekarkrediten 17
1.15.5 Transparenz der Preisbildung im Schweizer Hypothekarmarkt 17
1.15.6 Steuerfolgen bei der Veräusserung von Hypothekarkrediten bzw. der zugrundeliegenden Liegenschaften 18
1.15.7 Eingeschränkte Rücknahmen von Fondsanteilen 18
1.15.8 Bewertungsrisiken 18
1.15.9 Kreditprüfungsprozess 19
1.15.10 Abwicklungsrisiken 19
1.16 Liquiditätsrisikomanagement 19
1.17 Angewandte Bewertungsmethoden 20
1.17.1 Bewertung der Liegenschaften, die den Hypotheken zugrunde liegen 20
1.17.2 Bewertung von Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen 20
1.17.3 Due Diligence Prozess für Kreditanfragen 20
2. Informationen über die Fondsleitung 22
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung 22
2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung 22

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane 22
2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital 23
2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben 24
2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte 25
3. Informationen über die Depotbank 25
3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank 25
3.2 Weitere Angaben zur Depotbank 25
4. Informationen über Dritte 27
4.1 Zahlstellen 27
4.2 Vertreiber 27
4.3 Prüfgesellschaft 27
4.4 Unabhängige Schätzungsexperten 27
4.5 Anlageentscheide 27
5. Weitere Informationen 27
5.1 Nützliche Hinweise 27
5.2 Publikationen des Umbrella-Fonds und der Teilvermögen 28
5.3 Verkaufsrestriktionen 28
5.4 Datenschutz 28
6. Weitere Anlageinformationen 29
6.1. Bisherige Ergebnisse 29
6.2. Profil des typischen Anlegers 29
7. Ausführliche Bestimmungen 29
8. Glossar ..... Erreur ! Signet non défini.
Anhang 1: ONE Financing Umbrella – ONE Real Estate Debt Fund 34
Teil II. Fondsvertrag 43
I. Grundlagen 43
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien 43
III. Richtlinien der Anlagepolitik 49
A Anlagegrundsätze 49
B Anlagetechniken und -instrumente 53
C Anlagebeschränkungen 57
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen 59
V. Vergütungen und Nebenkosten 62
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung 65
VII. Verwendung des Erfolges 66
VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen 66
IX. Umstrukturierung und Auflösung 67
X. Änderung des Fondsvertrages 71
XI. Unabhängige Schätzungsexperten 71
XII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand 71

Teil I. Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der jeweils letzte Jahresbericht sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Umbrella-Fonds resp. der Teilvermögen.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen

1.1 Gründung des Umbrella-Fonds und der Teilvermögen in der Schweiz

Der Fondsvertrag des ONE Financing Umbrella wurde von der Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich) als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der damaligen Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet. Der Fondsvertrag wurde erstmals am 1. Februar 2021 genehmigt.

1.2 Laufzeit

Der Umbrella-Fonds ist unbefristet.

1.3 Für den Umbrella-Fonds relevante Steuervorschriften

a. Allgemeine Bemerkungen

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers oder in dem Land, in dem der Anleger ebenfalls als Steuerzahler gilt (z.B. aufgrund der Staatsangehörigkeit).

Die Anleger werden darauf hingewiesen, dass das Domizil nicht unbedingt mit jenem der natürlichen oder der Rechtsperson zusammenfällt, in deren Namen die Fondsanteile gehalten werden. In bestimmten Fällen berücksichtigt die Steuerverwaltung in Anwendung des Transparenzgrundsatzes das Domizil des wirtschaftlich Berechtigten. Die Anleger sind dafür verantwortlich, die steuerlichen Auswirkungen ihrer Anlage festzustellen und zu tragen. Für diesbezügliche Auskünfte wird empfohlen die Dienste eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

b. Schweizerische Steuer

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer, sondern ist transparent, d.h. die Besteuerung erfolgt ausschliesslich und direkt bei den Anlegern.

Die in den Teilvermögen auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für das entsprechende Teilvermögen vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Information Classification: Confidential

Die Thesaurierung und Ausschüttung von Erträgen der Teilvermögen an in der Schweiz domizilierten Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 Prozent.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

c. FATCA

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen sind bei den US-Steuerbehörden als "registered deemed-compliant financial institution" im Sinne der Sections 1471 - 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse "FATCA") angemeldet.

d. Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen qualifizieren für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten als nicht meldendes Finanzinstitut.

1.4 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr der jeweiligen Teilvermögen läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Erfolgt die Lancierung während des Rechnungsjahres, kann bei der Aufsichtsbehörde ein verlängertes Geschäftsjahr beantragt werden. Das Rechnungsjahr endet sodann am 31. Dezember des Folgejahres.

1.5 Prüfgesellschaft

Die Prüfgesellschaft ist die PricewaterhouseCoopers SA, Zürich.

1.6 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen und deren spezifischen Merkmale sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts ausführlich beschrieben.

1.7 Kotierung und Handel

Die Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen und deren spezifischen Merkmale sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts ausführlich beschrieben. Keine dieser Anteilsklassen ist an einer Börse kotiert.

1.8 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Anteile an den Teilvermögen werden angewendet auf das Rechnungsjahr jeweils am letzten Bankwerktag eines Quartals ausgegeben und am letzten Bankwerktag eines Halbjahres zurückgenommen wobei für Rücknahmen die fondsvertragliche Kündigungsfrist der einzelnen Anteilsklassen sowie der erstmalige Kündigungszeitpunkt bzw. Rücknahmetag vorbehalten bleibt. Keine Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen an den Teilvermögen findet an den gesetzlichen Feiertagen in der Schweiz (Ostern, Pfingsten, Weihnachten, Neujahr, Nationalfeiertag, etc.) und den kantonalen Feiertagen des Kantons Zürich sowie an den Tagen,

anlässlich deren die Börsen oder Märkten der Hauptanlageländer der Teilvermögen geschlossen sind oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages vorliegen, statt.

Die Einreichefristen für Ausgabe- und Rücknahmeanträge der Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts erwähnt.

Die Methode für die Berechnung des Nettoinventarwertes (NIW) im Falle von Ausgaben oder Rücknahmen ist in den Anhängen dieses Fondsprospekts erklärt. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden immer auf 0.01 der jeweiligen Rechnungseinheit gerundet.

1.9 Verwendung der Erträge

Die Ausschüttung der Nettoerträge bzw. Thesaurierung erfolgt jeweils innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres.

In den Anhängen dieses Fondsprospektes ist stets angegeben, ob die Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen thesaurierenden oder ausschüttenden Charakter besitzen.

1.10 Anlageziel und Anlagepolitik, Anlagebeschränkungen sowie Derivateeinsatz des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

1.10.1 Anlageziel

Das Anlageziel der Teilvermögen besteht in der Erzielung einer angemessenen Rendite durch Investitionen hauptsächlich in Anlagen, welche Kreditrisiken des schweizerischen Hypothekarmarktes (Hypothekendarlehen) repräsentieren, und die mittels Schuldbrief besichert sind. Es wird angestrebt, dass die Rendite der Teilvermögen in Abhängigkeit der Anlagestrategie im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen, wie namentlich Staatsanleihen der schweizerischen Eidgenossenschaft oder vergleichbaren Hypothekeninvestments verhältnismässig höher ausfällt.

1.10.2 Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels investieren die Teilvermögen ihr Vermögen nach dem Grundsatz der Risikoverteilung vorwiegend in Hypothekendarlehen, welche in Verbindung mit Immobilienprojekten und Immobilien gewährt werden, und die mittels Schuldbrief besichert sind (vor- resp. nachrangige Darlehen/Hypotheken). Die jeweiligen Teilvermögen streben je nach Ausgestaltung ein Risikorenditeprofil an, das mit einer vor- resp. nachrangigen Hypothek vergleichbar ist und werden dabei eine gewisse ausgewogene Diversifikation nach geographischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie nach Nutzungsarten der als Sicherheiten dienenden Liegenschaften anstreben.

Daneben investiert die Fondsleitung das Vermögen der Teilvermögen in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

1.10.3 Anlagebeschränkungen

Die Teilvermögen investieren vorwiegend in hypothekarisch gesicherte Darlehen gemäss § 8 des Fondsvertrages mit den nachfolgenden Kriterien:

Information Classification: Confidential

a. Art und Lage der Liegenschaften, welche den Darlehen zugrunde liegen

Alle den Darlehen zugrundeliegenden Liegenschaften befinden sich in der Schweiz und umfassen Renditeobjekte mit kommerzieller, industrieller, gemischter, Büro- und Wohnnutzung, sowie Promotionsobjekte bzw. -projekte und Entwicklungsprojekte. Darlehen auf selbstgenutzte Wohnliegenschaften werden nicht gewährt.

b. Eigenschaften und Ausprägungen der Darlehen

- Alle Darlehen/Hypotheken werden mit Grundpfandrechten besichert.
- Die Höhe der einzelnen Darlehen/Hypotheken beträgt mindestens CHF 1 Mio. (vertraglicher Kreditrahmen)
- Die Darlehen/Hypotheken müssen an mindestens 10 unterschiedliche Darlehensnehmer vergeben werden. Darlehen an einen einzelnen Darlehensnehmer (oder verbundene Gesellschaften) dürfen nicht mehr als 25% des Gesamtfondsvermögens ausmachen.

c. Nettobelehnungsgrad im Zeitpunkt der Kreditvergabe

Der Belehnungsgrad (Loan to Value - LTV) darf maximal 80% der Verkehrswerte über alle den Darlehensforderungen in den Teilvermögen zugrundeliegenden Grundstücke betragen. Die Basis für den Belehnungswert bildet dabei die Schätzung(en) der als Sicherheit dienenden Immobilie(n). (Bewertungsmethoden vgl. nachfolgende Ziff. 1.4 unten).

Der Belehnungsgrad definiert sich folgendermassen:

(Totaler Darlehensbetrag respektive Belehnungswert der Sicherheiten) / Verkehrswert der Grundstücke.

d. Nettotragbarkeit im Zeitpunkt der Darlehensvergabe

Vor der Darlehensgewährung wird für jedes Darlehen eine Projektkalkulation durchgeführt, welche sämtliche Erträge (bspw. Mieterträge oder Verkaufserlöse) und Kosten der als Sicherheit dienenden Liegenschaften berücksichtigt und immer ein Exit-Szenario für die Immobilie und die komplette Rückführung des Darlehens abbildet.
Das heisst, dass alle Finanzierungen (Objekte und Projekte) im Hinblick auf das Exit-Szenario unter Berücksichtigung aller Parameter und im Zeitpunkt der Darlehensvergabe eine positive Tragbarkeit ausweisen müssen und bedeutet zugleich, dass sich ein Objekt/Projekt während dem Betrachtungszeitraum nicht zwangsläufig selbst tragen muss.

e. Aufnahme und Gewährung von Krediten

Zur Befriedigung von Rücknahmebegehren oder zur kurzfristigen Sicherung von Investitionsmöglichkeiten dürfen die Teilvermögen vorübergehend für höchstens 30% des Nettofondsvermögens der Teilvermögen Kredite aufnehmen.

1.10.4 Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung darf im Hinblick auf eine effiziente Verwaltung der Vermögen der Teilvermögen Derivate einsetzen. Diese dürfen auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters der Teilvermögen führen. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung.

Die Derivate bilden Teil der Anlagestrategie und werden nur zur Absicherung von Anlagepositionen eingesetzt. Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der

Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden, wie Call- oder Put-Optionen, Credit-Default Swaps (CDS), Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrages), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik der Teilvermögen als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt oder OTC (over-the-counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteirisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Mit einem CDS wird das Ausfallrisiko einer Kreditposition vom Risikoverkäufer auf den Risikokäufer übertragen. Dieser wird dafür mit einer Prämie entschädigt. Die Höhe dieser Prämie hängt u.a. von der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts und der maximalen Höhe des Schadens ab; beide Faktoren sind in der Regel schwer zu bewerten, was das mit CDS verbundene Risiko erhöht. Der Umbrella-Fonds kann sowohl als Risikoverkäufer wie auch als Risikokäufer auftreten.

Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Vermögen der Teilvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

1.10.5 Information über die Sicherheitspolitik der Teilvermögen

a. Sicherheiten in Bezug auf die vor- respektive nachrangigen Darlehen

Die Darlehen/Hypotheken werden durch übertragbare Schuldbriefe (Namenschuldbrief, Inhaberschuldbrief oder Registerschuldbrief) besichert. Im Sinn der von der Kollektivanlagegesetzgebung vorgegebenen Aufgaben wird die Depotbank u.a. alle verwahrpflichtigen Vermögenswerte der Teilvermögen aufbewahren. Im Falle der Darlehen handelt es sich dabei in erster Linie um die mit diesen verbundenen Namen- und Inhaberschuldbriefe. Registerschuldbriefe sind papierlose, auf den Namen der Fondsleitung auf Rechnung der Teilvermögen lautende Registerpfänder und werden nicht durch die Depotbank verwahrt oder eingebucht. Bei der Vergabe von nachrangigen Darlehen in Form von besicherten Konsortialdarlehen und/oder Unterbeteiligungen (syndizierte Darlehen in Form eines stillen Konsortiums) werden die Sicherheiten durch den Konsortialführer oder Sicherheitsagenten gehalten und verwahrt. Dabei können die Namen- und Inhaberschuldbriefe von der Depotbank je nach Konstellation verwahrt werden, müssen aber nicht. Registerschuldbriefe lauten auf den Konsortialführer und werden nicht durch die Depotbank verwahrt oder eingebucht.

b. Sicherheiten in Bezug auf Anlagetechniken und OTC-Geschäften

Im Rahmen des Einsatzes von Anlagetechniken und bei OTC-Geschäften nimmt die Fondsleitung in Übereinstimmung mit der KKV-FINMA Sicherheiten entgegen, wodurch das eingegangene Gegenparteirisiko reduziert werden kann.

Die Fondsleitung akzeptiert derzeit folgende Arten von Vermögenswerten als zulässige Sicherheiten:

- Barmittel in CHF, EUR, USD oder einer Referenzwährung eines Teilvermögens;
- Fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere oder -wertrechte, die durch OECD-Mitgliedstaaten oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein EU-Mitgliedstaat angehören, ausgegeben oder garantiert werden;

Information Classification: Confidential

- Fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere oder -wertrechte von einem Emittenten mit Sitz in einem OECD-Mitgliedstaat.
- Aktien, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt in der Schweiz, in einem EU-Mitgliedstaat, einem OECD-Mitgliedstaat oder in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gehandelt werden und Aktien die in einem breit diversifizierten Leitindex vertreten sind.

c. Sicherheitsmargen und Rating von Forderungswertpapieren

Mit Ausnahme von Devisentermingeschäften mit einer Laufzeit von bis zu sechs Monaten erstreckt sich die Besicherung auf alle OTC-Derivate.

Die Sicherheitsmarge beträgt 0% für Sicherheiten in Form von Barmitteln, Geldmarktpapieren oder Anleihen, welche eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr aufweisen. Für Anleihen mit einer Restlaufzeit von einem Jahr und mehr kommt eine Sicherheitsmarge von mindestens 2% zur Anwendung, wobei diese Marge mit der Laufzeit der jeweiligen Anleihe zunimmt.

Die Sicherheitsmarge für fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere oder –wertrechte, die durch OECD-Mitgliedstaaten oder eine öffentlich-rechtliche Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein EU-Mitgliedstaat angehören, ausgegeben oder garantiert werden, beträgt 0.5% - 5%.

Die Sicherheitsmarge für Fest- oder variabel verzinsliche Forderungswertpapiere oder -wertrechte von einem Emittenten mit Sitz in einem OECD-Mitgliedstaat beträgt 1% - 8%.

Die Fondsleitung tätigt für den Umbrella-Fonds keine Pensionsgeschäfte oder Wertpapier-Leihgeschäfte.

Die Fondsleitung behält sich gegenüber Gegenparteien und Vermittlern das Recht vor, insbesondere im Falle ungewöhnlicher Marktvolatilität die Abschläge auf die Sicherheiten zu erhöhen, sodass die Teilvermögen über höhere Sicherheiten verfügen, um das Gegenparteirisiko zu reduzieren. Die Fondsleitung oder deren Beauftragte haben bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Artikel 52 KKV-FINMA zu erfüllen. Insbesondere achtet die Fondsleitung darauf, dass:

- Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifiziert sind. Eine angemessene Diversifikation der Emittenten gilt als erreicht, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts der Teilvermögen entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Artikel 83 KKV.

- Barsicherheiten in Form von Bankguthaben, Staatsanleihen mit einer hohen Bonität, direkt oder indirekt in Geldmarktinstrumente mit kurzer Laufzeit wieder angelegt werden. Die Wiederanlage der Barsicherheiten muss immer in derselben Währung wie die der entgegengenommenen Sicherheiten erfolgen. Die Wiederanlage von Barsicherheiten kann durch Wertschwankungen beeinträchtigt werden. Des weiteren kann ein gewisses Liquiditätsrisiko nicht ausgeschlossen werden.

  Einem Teilvermögen kann ein Verlust aus der Wiederanlage von erhaltenen Barsicherheiten entstehen, insbesondere wenn die Anlage, welche mit den erhaltenen Barsicherheiten getätigt wird, an Wert verliert. Durch die Wertminderung einer solchen Anlage reduziert sich der zur Rücküberweisung an die Gegenpartei verfügbare Betrag. Eine allfällige Differenz zum Wert der erhaltenen Barsicherheiten ist durch das betreffende Teilvermögen zu begleichen, wodurch diesem ein Verlust entsteht. Andere Sicherheiten als flüssige Mittel dürfen nicht ausgeliehen, weiterverpfändet, verkauft, neu angelegt oder als Deckung von Verpflichtungen aus derivativen Finanzinstrumenten verwendet werden.

Information Classification: Confidential

Die Sicherheiten sind auf einem Bankkonto oder -depot lautend auf die Fondsleitung und für Rechnung des Teilvermögens bei der Depotbank hinterlegt, vorbehalten sind namentlich Register-Schuldbriefe (siehe Ziff. 1.2.6).

- Hypothekarkredite durch einen übertragbaren Schuldbrieftyp (Namenschuldbrief, Inhaberschuldbrief oder Registerschuldbrief) besichert sind.

1.10.6 Darstellung des Anlageprozesses bzw. Rollenverteilung der beteiligten Parteien

Das Anlagekonzept der Teilvermögen sieht die Vergabe von Darlehen/Hypotheken an Darlehensnehmer vor. Dabei identifiziert der Verwalter von Kollektivvermögen oder ein Dritter (z.B. Kreditvermittler), die Darlehensnehmer. Die potenziellen Darlehensnehmer und Sicherheiten (Liegenschaft(en)/Collateral) werden immer durch den Verwalter von Kollektivvermögen bewertet und zusätzlich von einem externen unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt. Der Verwalter von Kollektivvermögen eruiert auch die Finanzierungsbedürfnisse potenzieller Darlehensschuldner und vermittelt nachfolgend das Darlehen an die Teilvermögen.

Im Rahmen der Darlehensvergabe prüft der Verwalter von Kollektivvermögen (welcher auch Servicer ist) den Darlehensantrag und führt eine Darlehensevaluation nach seinen Kriterien durch (Prüfung, ob der Darlehensnehmer und die Liegenschaft die entsprechenden Selektionskriterien erfüllen, vgl. 1.4.3)

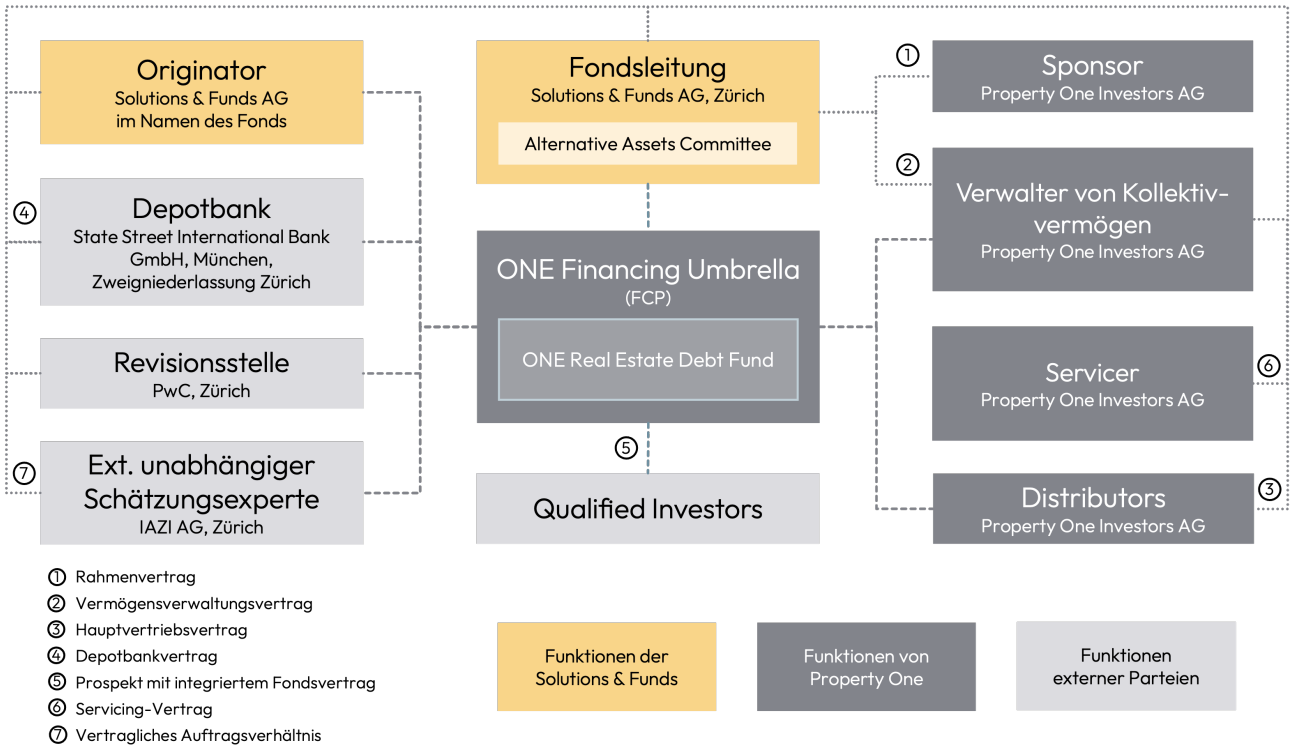
Der Verwalter von Kollektivvermögen führt eine eigenständige Darlehensevaluation durch, prüft das Angebot auf dessen Übereinstimmung mit den Anlagevorschriften aus Gesetz, Fondsvertrag, und allfälliger interner Anlagerichtlinien und leitet im Falle einer positiven Investitionsentscheidung die Darlehensunterlagen an die Fondsleitung weiter.

Die Fondsleitung prüft sodann, ob das ihr angebotene Darlehen die im Prospekt des Fondsvertrages genannten Qualitätskriterien (Gegenpartei, Sicherheit(en) und ökonomische Aspekte unter Berücksichtigung der global anwendbaren Kreditkriterien) und allfälliger interner Vorgaben erfüllt (vgl. 1.4.3). Nach erfolgter Prüfung nimmt die Fondsleitung im Namen und auf Rechnung des Fonds die Unterzeichnung der Darlehensverträge vor (sog. Origination). Der Verwalter von Kollektivvermögen/Servicer wickelt in der Folge die Darlehensvergabe über die Depotbank ab.

Der Verwalter von Kollektivvermögen kümmert sich weiter um das sogenannte Darlehens- und Durationsmanagement und die laufende Gewährleistung genügender Liquidität zur Befriedigung von Rücknahmen des Fonds. Daneben obliegt der Fondsleitung die laufende Überwachung der Bewertung der Teilvermögen und die Tätigkeit als Fondsadministrator.

Eine zentrale Rolle im Anlagekonzept der Teilvermögen spielt der Servicer. Diese Funktion wird vorliegend exklusiv durch die unabhängige Abteilung Administration, Risk und Compliance des Verwalters von Kollektivvermögen wahrgenommen. Diesem obliegt die gesamte Darlehensadministration (sog. «Servicing»), d.h. die Pflege der Beziehung zum Darlehensnehmer, die Dossierführung, das Inkasso (Zins-, Amortisations- und Kapitalzahlungen) sowie das Mahnwesen.

Über das eigentliche Servicing hinaus wird der Verwalter von Kollektivvermögen der Fondsleitung die Grunddaten für die Bewertung des Fondsvermögens liefern.



1.10.7 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

1.10.8 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

1.11 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Anteilsklasse ergibt sich aus der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Teilvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Anteilsklasse. Er wird auf 0.01 (1/100) der Rechnungswährung gerundet.

1.12 Vergütungen und Nebenkosten

1.12.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Vermögens der Teilvermögen (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Die Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Vermögens der einzelnen Teilvermögen sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts erwähnt.

Die Verwaltungskommissionen sowie die Depotbankkommission werden verwendet für die Leitung, das Asset Management und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Umbrella-Fonds wie auch für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen wie die Aufbewahrung der Vermögen der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen unter § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Information Classification: Confidential

Ausserdem können aus den Verwaltungskommissionen der nachstehenden Teilvermögen Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt werden:

- ONE Financing Umbrella – ONE Real Estate Debt Fund

Überdies können den Teilvermögen die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils dem Jahresbericht zu entnehmen.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 3 Prozent betragen. Die maximalen Sätze der Verwaltungskommissionen der Zielfonds sind dem Jahresbericht zu entnehmen.

1.12.2 Total Expense Ratio (TER)

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Vermögen der Teilvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) der einzelnen Teilvermögen sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts erwähnt.

1.12.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

a. Zahlung von Retrozessionen

Als Retrozessionen gelten Zahlungen und andere geldwerte Vorteile, die darauf abzielen, das Anbieten oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern. Die Fondsleitung und deren Beauftragten können Retrozessionen zur Entschädigung des Anbietens von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als Vertriebs- und Vermittlungstätigkeit gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Vertrieb oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern. Mit dieser Entschädigung können insbesondere folgende Dienstleistungen abgegolten werden:

- Allgemeine, objektive und verständliche Information über die Merkmale, die Opportunitäten sowie die Risiken der angebotenen Teilvermögen;
- Einrichten von Prozessen für die Ausgabe und das Halten bzw. Verwahren von Anteilen;
- Vorrätighalten sowie Abgabe von Marketing- und rechtlichen Dokumenten;
- Weiterleiten bzw. Zugänglichmachen von Publikationen und Mitteilungen;
- Wahrnehmung von durch den Anbieter delegierten Sorgfaltspflichten in Bereichen wie Geldwäscherei, Abklärung der Kundenbedürfnisse und Vertriebseinschränkungen;
- Informationen zu und Beantworten von speziellen Anfragen von Anlegern;
- Erstellen von Werbematerial und Fondsresearch-Material;
- Organisation von Road-Shows;
- Teilnahme an Veranstaltungen und Messen;
- Schulung von Kundenberatern im Bereich der kollektiven Kapitalanlagen;
- Auswahl, Beauftragung und Überwachung von weiteren Anbietern von Teilvermögen

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise an die Anleger weitergeleitet werden. Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für das Anbieten der Teilvermögen erhalten. Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für das Anbieten des Anlagefonds dieser Anleger erhalten, offen.
Einzelne Teilvermögen und/oder Anteilsklassen können retrofrei ausgestaltet werden. Retrofreie Teilvermögen und/oder Anteilsklassen sind in den entsprechenden Anhängen zum Fondsprospekt deklariert.

b. Zahlung von Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragten können im Zusammenhang mit der Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das jeweilige Teilvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- das vom Anleger gezeichnete Volumen bzw. das von ihm gehaltene Gesamtvolumen im Anlagefonds;
- die Höhe der vom Anleger generierten Gebühren;
- das vom Anleger praktizierte Anlageverhalten (z.B. erwartete Anlagedauer);
- die Unterstützungsbereitschaft des Anlegers in der Lancierungsphase des jeweiligen Teilvermögens.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

1.12.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

Die Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts erwähnt.

1.12.5 Weitere Vergütungen und Nebenkosten

Vergabe von nachrangigen Darlehen

Für die Bemühungen bei der Akquisition, «Due Diligence», Verhandlungen und für den Abschluss von nachrangigen Darlehen kann durch die damit betraute Partei («Arranger») eine Gebühr von maximal 3.00% des gesprochenen Darlehensbetrages erhoben werden («Arrangement Fee»). Die Gebühr wird weder dem Fondsvermögen noch dem Anleger belastet, sondern direkt vom Darlehensnehmer bezahlt.

Die «Arrangement-Fee» kann nach Abzug der an allfällige Zuführer (Kreditvermittler o.ä.) zu entrichtenden Anteile, zwischen Arranger und Originator (Fondsvermögen) aufgeteilt werden («Fee-Split»). Der Fee-Split kann je Teilvermögen unterschiedlich ausfallen. Die spezifischen Merkmale zu einem allfälligen Fee-Split sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts ausführlich beschrieben.

Basis für den «Fee-Split» bildet die tatsächlich vom Darlehensnehmer erhobene «Fee», abzüglich der an allfällige Zuführer (Kreditvermittler o.ä.) zu entrichtenden Anteilen.

Berechnungsbeispiel mit einem 50:50 Fee-Split:

Erhobene «Arrangement-Fee» (AR brutto)	2.00%
Abzüglich der für die Zuführung zu entrichtender Anteil	0.50%
Erhobene Arrangement- Fee als Basis für den «Fee-Split» (AR netto)	1.50%
davon «Fee-Anteil» zugunsten des Fondsvermögens (Originator) (ARO)	0.75%
davon «Fee-Anteil» zugunsten des «Arrangers» (ARA)	0.75%

Information Classification: Confidential

Bei Abtretungen oder Veräusserungen:

Für das eingegangene Risiko im Zusammenhang mit der Darlehensgewährung steht dem Originator (Partei, die das Darlehen ursprünglich finanziert hat) ein fixer Bestandteil der ARO (ARO fix) zu. Der verbleibende Teil der ARO (ARO variabel) wird dabei anteilsmässig über die Laufzeit des Darlehens taggenau abgerechnet und an den Zessionar/Käufer ausbezahlt. Dies kann zu definierten Zeiträumen und Tranchen erfolgen. In der Regel erfolgt die Abrechnung und Auszahlung am Ende der Laufzeit, resp. bei Abtretung/Veräusserung. Als Laufzeit gilt dabei immer die vereinbarte Laufzeit inklusive allfälliger Verlängerungsoptionen.

Berechnungsbeispiel:

Fixer Anteil zugunsten des Originators (ARO)	0.75%
davon fixer Anteil zugunsten des Originators (1/3 der ARO)	0.25%
davon variabler Anteil zugunsten des Originators und Zessionars/Käufers (2/3 der ARO)	0.50%
Basis für den Fee-Splitt (ARO variabel)	0.50%
davon ARO variabel x Laufzeit zugunsten des initialen Originators	N/A*
davon ARO variabel x Restlaufzeit zugunsten des Zessionars/Käufers	N/A*

* Der variable Anteil der ARO wird anteilig über die Laufzeit des Darlehens zwischen dem initialen Originator und dem übernehmenden Originator oder Zessionar/Käufer abgerechnet. Es erfolgt eine taggenaue Abrechnung. Als Laufzeit gilt immer die vereinbarte Laufzeit einschliesslich allfälliger Verlängerungsoptionen.

1.13 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

1.14 Rechtsform des Umbrella-Fonds

Der Umbrella-Fonds ist ein vertraglicher Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko für qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen basieren auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, dem Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile an den entsprechenden Teilvermögen zu beteiligen und dieses gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Der Anleger ist nur am Vermögen und am Ertrag desjenigen Teilvermögens berechtigt, an dem er beteiligt ist. Für die auf ein einzelnes Teilvermögen entfallenden Verbindlichkeiten haftet nur das betreffende Teilvermögen.

Information Classification: Confidential

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Es bestehen zurzeit folgende Teilvermögen:

- **ONE Real Estate Debt Fund**

Jedes Teilvermögen kann in mehrere Anteilsklassen aufgeteilt werden. Die Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen und deren spezifischen Merkmale sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts ausführlich beschrieben.

1.15 Die wesentlichen Risiken

1.15.1 Allgemeine Risiken bei der Anlage in Hypotheken

Die Hauptanlagen der Teilvermögen werden in den Schweizer Hypothekar- und Darlehensmarkt erfolgen. Die geografische Beschränkung der Anlagen auf die Schweiz hat zur Folge, dass ein starker Konjunkturabschwung in der Schweiz einen negativen Effekt auf die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der Darlehensnehmer, der durch das jeweilige Teilvermögen gehaltenen Darlehensforderungen, haben kann. Dies kann zu einem Wertverlust innerhalb der Teilvermögen führen.

Jedem Hypothekarkredit- und jeder Darlehensvergabe liegt eine Bewertung der unterliegenden Liegenschaft zugrunde. Basierend auf dem daraus abgeleiteten Belehnungsgrad, der individuellen Tragbarkeit und den Verhandlungen mit den potenziellen Darlehensnehmern ergibt sich der Hypothekarzins, der vorliegend dem Teilvermögen und letztlich den Anlegern zugutekommt. Bei einem markanten Rückgang der Liegenschaftspreise, wie dies beispielsweise während der Immobilienkrise in der Schweiz Ende der 80er Jahre aufgetreten ist, sind trotz sorgfältiger Bewertung der Liegenschaften im Rahmen der Vergabe der Hypothekarkredite und nachrangigen Darlehen Verluste für das Teilvermögen, die spätestens bei einer allfälligen Grundpfandverwertung realisiert würden, nicht auszuschliessen.

1.15.2 Abhängigkeit der Teilvermögen von der Property One Investors AG

Das Konzept der Teilvermögen vertraut in einem gewissen Umfang auf die Tätigkeiten der Property One Investors AG. Im Rahmen dieser Tätigkeiten ist die Property One Investors AG verantwortlich für das Servicing und ist gleichzeitig auch als Verwalter von Kollektivvermögen tätig.

Die Property One Investors AG vermittelt für Dritte diverse Darlehen nach den neuesten Standards (hoher Automatisierungsgrad mit entsprechend hoher Datenqualität, Anwendung moderner Software, klar definierte Abläufe). In dieser Funktion übernimmt die Property One Investors AG auch exklusiv die Verwaltung der Darlehen für die Teilvermögen. Zu ihren Hauptaufgaben gehören dabei die Regelung von Aus- und Rückzahlungen, das Führen eines Dossiers für jedes einzelne Darlehen, das Administrieren von Schuldbriefen und Zusatzsicherheiten, das Erstellen von Zinsfälligkeitsanzeigen, das Zinsinkasso mittels Lastschriftenverfahren oder Einzahlungsschein sowie das Mahnwesen. Für die Teilvermögen nimmt die Property One Investors AG im Weiteren nötigenfalls alle Aufgaben im Bereich des sog. «Recovery» (Verwertung der grundpfandgesicherten Hypothekarkreditforderungen), allenfalls unter Beizug von externen Experten, wahr.

Entsprechend besteht ein Abhängigkeitsverhältnis der Teilvermögen gegenüber der Property One Investors AG, das hinsichtlich der laufend zu verwaltenden Zahlungsströme, namentlich die Zinszahlungen der

Information Classification: Confidential

Hypothekarkredit- und Darlehensnehmer, zu beachten ist. Bei einem etwaigen Ausfall der Property One Investors AG wird die Fondsleitung die Verwaltung der Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen selbst übernehmen oder aber an einen geeigneten anderen Verwalter von Kollektivvermögen und Servicer delegieren.

Die Fondsleitung lässt durch eine anerkannte Prüfgesellschaft, die nicht die kollektivanlagerechtliche Prüfgesellschaft der Teilvermögen ist, frühestens nach der zweijährigen Aufbauphase, die Bonitätsprüfungen der Hypothekarkredite und nachrangigen Darlehen vornehmen. Im Weiteren sollen ebenfalls bei der Property One Investors AG die Aspekte Kreditorganisation, Risikomanagement, internes Kontrollsystem sowie deren Organisation beurteilt werden.

1.15.3 Verhalten eines Hypothekarkreditportfolios bei sich änderndem Zinsumfeld

Die Wertentwicklung der Teilvermögen mit der Hauptanlage in Schweizer Hypothekarkreditforderungen hängt vom allgemeinen Zins- und Kreditumfeld ab.

Vergleichbar mit einem Obligationenportfolio kann sich der Nettoinventarwert der Teilvermögen in einem sinkenden Zinsumfeld erhöhen und sich entsprechend bei steigenden Zinsen vermindern. Je grösser dabei die Restlaufzeit, der sich im Portfolio befindlichen Hypotheken ist, desto stärker wirkt sich eine Zinsänderung auf die Bewertung der Teilvermögen aus.

Ein generell steigendes Zinsumfeld, welches auch zu einer Steigerung der Hypothekarzinsen führt, kann sich negativ auf die unter Ziff. 1.10.3 dargestellte Nettotragbarkeit auswirken und unter Umständen zu einer Aussetzung der Bedienung des Darlehens durch den Hypothekarkreditnehmer führen. Dieses Risiko wird möglichst tief gehalten, indem bei der Darlehensvergabe an einen Hypothekarkreditnehmer die Referenzwerte sehr sorgfältig geprüft werden, die zur Ermittlung der Tragbarkeit führen. Trotz dieses sehr konservativen Ansatzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zeiten stark steigender Zinsen eine Zunahme von Verzugsfällen (Hypothekarkreditnehmer, die gar nicht oder nicht rechtzeitig ihren Hypothekarzins zahlen) auftreten.

1.15.4 Ungenügendes und fehlendes Angebot an geeigneten Hypothekarkrediten

Soweit der Markt zu irgendeinem Zeitpunkt nicht (mehr) eine genügende Auswahl an geeigneten Hypothekarkrediten als Anlage bietet, werden die Teilvermögen auf andere Anlagen ausweichen müssen und es kann sein, dass in einem solchen Fall ein gewisser Anteil des Vermögens der Teilvermögen nicht in Hypothekarkredite, sondern andere Anlagen gemäss Prospekt investiert wird. Macht es beispielsweise aus zeitlichen oder aus Kostengründen keinen Sinn in andere Instrumente zu investieren, so kann das jeweilige Teilvermögen unter Umständen gezwungen sein, grössere Cash Bestände zu halten. Im Falle, dass der Markt dem jeweiligen Teilvermögen langfristig keine für das/die Teilvermögen geeigneten Hypothekarkredite mehr bieten könnte, würde die Fondsleitung eine Liquidation des betreffenden Teilvermögens in Erwägung ziehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Liquidation des betreffenden Teilvermögens aufgrund der Hypothekenanlagen, welche das Teilvermögen tätigt, längere Zeit in Anspruch nehmen würde und allfällige Sekundärmarktverkäufe der Hypothekarkredite nur mit einem eventuell sehr hohen Abschlag möglich wären. Dies kann zur Folge haben, dass Anleger über einen längeren Zeitraum auf eine Auszahlung warten müssten und eventuell einen viel tieferen Wert ihrer Beteiligung zurückerhalten würden.

1.15.5 Transparenz der Preisbildung im Schweizer Hypothekarmarkt

Wie unter vorstehender Ziffer 1.15.4 ausgeführt, gibt es im Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts zum Fondsvertrage noch keinen liquiden Markt für Schweizer Hypothekarkreditforderungen, insbesondere nicht

für nachrangige Darlehen. Als Folge davon sind die Preisbildung und die Bewertungsmechanismen mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, was zu einem gegenüber dem effektiven Wert einer Hypothekarkreditforderung unterschiedlichen Preis führen kann.

1.15.6 Steuerfolgen bei der Veräusserung von Hypothekarkrediten bzw. der zugrundeliegenden Liegenschaften

Bei einer Veräusserung der einem Hypothekarkredit zugrundeliegenden Liegenschaft besteht das Risiko, dass Handänderungs- und Kapitalgewinnsteuern anfallen, sowie gesetzliche Pfandrechte aufgrund unbezahlter Steuern bestehen.

1.15.7 Eingeschränkte Rücknahmen von Fondsanteilen

Die Rücknahme von Fondsanteilen ist nur mit einer im Prospekt genannten Kündigungsfrist möglich. Im Falle, dass die Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10% des Vermögens des Teilvermögens (Schwellenwert) übersteigen, kann die Fondsleitung im Interesse der in den Teilvermögen verbleibenden Anleger den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und nach eigenem Ermessen unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die Liquidität des Teilvermögens ungenügend ist (Gatingverfahren im Sinne von § 17 Ziff. 8 des Fondsvertrages). Zwischen dem Rücknahmeantrag eines Anlegers und der effektiven Rücknahme der Fondsanteile kann somit – je nach zur Anwendung gelangender Kündigungsfrist und je nachdem, ob es zu einer Anwendung des Gatings kommt – eine mehr oder weniger lange Zeitspanne liegen, während der sich der Nettoinventarwert des Vermögens des Teilvermögens und somit der Wert der Beteiligung des einzelnen Anlegers verändern kann. Das Risiko einer allfälligen Wertverminderung trägt vollumfänglich der einzelne Anleger.

1.15.8 Bewertungsrisiken

Die Festlegung von allfälligen Kaufpreisen für bestehende Hypotheken sowie die ordentliche Bewertung der laufenden Hypotheken und damit eines grossen Teils des Vermögens der Teilvermögen beruht nicht auf an der Börse oder vergleichbaren Portalen gestellten Marktpreisen, sondern wird gestützt auf Angaben des Servicers ermittelt. Teile dieser Angaben spiegeln subjektive Einschätzungen wider und andere Marktteilnehmer könnten auf signifikant andere Einschätzungen kommen. Eine objektive und vollständige Überprüfung oder Aktualisierung dieser Angaben ist in der Regel nicht möglich und die Bewertung der Hypothekarkredite und damit die Berechnung des Nettoinventarwertes werden gestützt auf diesen Angaben durchgeführt. Ferner ist die Bewertung der Hypothekenanlagen der Teilvermögen von verschiedenen Faktoren abhängig bezüglich deren Festlegung ein gewisser Ermessensspielraum des Servicers oder von Dritten besteht (z.B. die Kreditwürdigkeit bzw. das interne Kreditrating eines Hypothekarschuldners oder der Wert einer Pfandliegenschaft). Dieses Ermessen wird grundsätzlich durch den Verwalter von Kollektivvermögen (der auch Servicer ist) ohne Einflussnahme der Fondsleitung ausgeübt. Das Risiko, dass die so vorgenommene Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes andere Werte liefert, als es der Fall wäre, wenn dies ein anderer Marktteilnehmer oder Servicer bewerten würde, trägt das Teilvermögen und damit dessen Anleger.

Die Bewertung der als Sicherheit für die Darlehen dienenden Immobilien beruht ebenfalls auf nicht an einer Börse oder vergleichbaren Portalen gestellten Preisen, sondern erfolgt anhand von anerkannten Bewertungsmethoden. Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch den Verwalter von Kollektivvermögen und wird durch einen externen unabhängigen Schätzungsexperten überprüft. Dennoch spiegeln Teile dieser Angaben immer eine subjektive Einschätzung wider und andere Marktteilnehmer können auf signifikant andere Werte kommen. Das Risiko, dass die so

vorgenommene Bewertung andere Werte liefert, als es der Fall wäre, wenn dies ein anderer Marktteilnehmer bewerten würde, trägt das Teilvermögen und damit dessen Anleger.

1.15.9 Kreditprüfungsprozess

Vor Abschluss eines Darlehensvertrages erfolgt eine ausführliche Due Diligence und ein stringentes Auswahlverfahren. Der Prüf- und Selektionsprozess von potenziellen Hypotheken erfolgt in einem mehrstufigen Darlehensprüfungsprozess sowohl auf Stufe Verwögensverwalter wie auf Stufe Fondsleitung. Dieser umfasst eine ausführliche und individuelle Prüfung der Gegenpartei und des zugrundeliegenden Geschäfts. Zu Letzterem gehört wiederum eine detaillierte Prüfung der Finanzierung (Zweck), des Darlehensnehmers und der Sicherheit(en). Zudem werden die ökonomischen Aspekte des Geschäfts in einen Gesamtkontext gesetzt und gewürdigt

Die definierten Kriterien für die Prüfung der Gegenpartei, für das daraus berechnete Kundenrating und für die Zuordnung in eine entsprechende Risikoklasse liegt im Ermessen des Vermögensverwalters oder eines Dritten. Das Risiko, dass sich daraus ergibt, trägt das jeweilige Teilvermögen und damit dessen Anleger.
Des Weiteren ist zu beachten, dass Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Vorschriften einen Einfluss auf die Immobilienpreise sowie die relevanten Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Teilvermögens haben können.

1.15.10 Abwicklungsrisiken

Die Verwaltung und der Handel von Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen sind hinsichtlich der damit zusammenhängenden Dokumentation und behördlichen Administrationsaufgaben (bspw. Kundenunterlagen, Eintrag ins Grundbuch, Verwaltung der Schuldbriefe) verhältnismässig komplex und nur teilweise automatisierbar. Dies kann bei unsachgemässer Abwicklung die Gefahr in sich bergen, dass beispielsweise Verwertungsrechte des Hypothekarkreditgläubigers nicht zeitgerecht realisiert werden können.

1.16 Liquiditätsrisikomanagement

Liquidität des Schweizer Hypothekarkreditmarktes

Obwohl der Hypothekarkreditmarkt in der Schweiz rund CHF 1’229,1 Mia. beträgt (Quelle: SBVg Bankenbarometer, August 2025), besteht im Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts zum Fondsvertrag in der Schweiz kein liquider Markt für Schweizer Hypothekarkreditforderungen im Sinne einer grossen Anzahl von Marktteilnehmern (Käufer/Verkäufer). Vielmehr verbleibt die überwiegende Mehrzahl der Hypothekarkreditforderungen bis zu deren Rückzahlung auf den Büchern der darlehensgebenden Institute.

In den letzten Jahren haben jedoch institutionelle Investoren, typischerweise Versicherungen, Pensionskassen und Banken, im Rahmen der aktiveren Verwaltung ihrer Darlehensportfolios mit dem Handel von Hypothekarkrediten begonnen und so zu einer gewissen Liquidität des Hypothekarkreditforderungsmarktes in der Schweiz beigetragen. Trotz der damit zusammenhängenden Belebung der Marktmechanismen von Nachfrage und Angebot kann nicht ausgeschlossen werden, dass - beispielsweise im Fall von grossen Rücknahmebegehren – das jeweilige Teilvermögen bei der Veräusserung einer grossen Menge seiner Hypothekarkreditforderungen einen Abschlag auf dem effektiven Wert dieser Hypotheken in Kauf nehmen muss.

Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Anlagefonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Fondsleitung überwacht die Liquidität jedes Portfolios laufend und sie stellt sicher, dass diese unter Einbezug

weiterer wesentlicher Risiken regelmässig beurteilt wird, um Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen und auf diese rechtzeitig und angemessen reagieren zu können. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen:

- Überprüfung der Liquiditätskennzahlen und Durchführung von Analysen sowie Liquiditätsstresstests;
- Anwendung des Gatingverfahrens im Sinne von §17 Ziff. 9 des Fondsvertrags.

1.17 Angewandte Bewertungsmethoden

1.17.1 Bewertung der Liegenschaften, die den Hypotheken zugrunde liegen

Die Bewertung der Liegenschaft(en)/Collateral erfolgt nach anerkannten und im Markt etablierten Methoden und dem Immobilientyp entsprechend. Die Bewertung basiert immer auf den aktuellen Erträgen und Kosten (bei Renditeobjekten) oder den realistischerweise zu erwartenden Erlösen und Kosten (bei Promotionen und Entwicklungen).

Die Bewertung der Liegenschaft(en)/Collateral erfolgt entweder anhand einer hedonischen Methode bei Promotionsobjekten und einer Ertragswertmethode bei bestehenden Renditeobjekten. Diese Bewertung bildet zugleich die Grundlage für die Festlegung des Belehnungswertes.

Bei Promotionsobjekten wird zudem bei Bedarf eine Neubewertung anhand des aktuellen Projektstandes vorgenommen. Dies beispielsweise, wenn ein Gestaltungsplan bewilligt wird, oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird und dadurch das unbebaute Grundstück einen Mehrwert erfährt. Der zur Anwendung gelangende Mechanismus wird im Investitionszeitpunkt in den Verträgen mit dem Darlehensnehmer festgehalten. Es muss ein nachhaltiger Mehrwert generiert werden, so dass eine Neubewertung gerechtfertigt ist.

Zusätzlich zur Bewertung der Liegenschaft(en)/Collateral durch den Verwalter von Kollektivvermögen ist eine Plausibilisierung und Bestätigung der Marktkonformität durch einen externen unabhängigen Schätzungsexperten vorzunehmen. Diese Bewertung hat vor jedem Neuabschluss von Darlehensverträgen und bei jeder Neubewertung von Liegenschaften zu erfolgen. Eine potenzielle Kreditanfrage darf nur weiterverfolgt werden, wenn die Marktkonformität bestätigt wird.

1.17.2 Bewertung von Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen

Die Bewertung der Hypothekar- und Darlehensforderungen der Teilvermögen erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip, d.h. zu denjenigen Preisen, die bei einem sorgfältigen Verkauf auf dem Markt im Zeitpunkt der Schätzung erzielt werden würden (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG).

Bei Änderungen im Zinsumfeld oder falls Hypothekarkreditnehmer mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich anderweitig eine Verschlechterung der Bonität abzeichnet, wird die Fondsleitung angemessene und marktgerechte Bewertungskorrekturen unter Anwendung des Grundsatzes „fair value“ vornehmen.

1.17.3 Due Diligence Prozess für Kreditanfragen

Die Vergabe der Hypotheken basiert auf einer ausführlichen «Due Diligence» und einem stringenten Auswahlverfahren. Dabei umfasst die Prüfung immer die Gegenpartei, die Sicherheit(en) und die ökonomischen Aspekte unter Berücksichtigung von global anwendbaren Kreditkriterien. Die Beurteilung der Darlehensvergabe erfolgt sowohl auf Stufe Verwalter von Kollektivvermögen wie auf Stufe Fondsleitung.

a. Stufe Verwalter von Kollektivvermögen

Auf Stufe Verwalter von Kollektivvermögen folgt der Prüf- und Selektionsprozess von potenziellen Hypotheken/Darlehen einem mehrstufigen Prozess. Wie hiervor erwähnt, umfasst dieser die ausführliche und individuelle Prüfung der Darlehensnehmer (Gegenpartei), der Sicherheit(en) und der ökonomischen Aspekte des Geschäftes unter Berücksichtigung vordefinierter Kreditkriterien. Hierbei handelt es sich um fixe Kriterien, die nur durch vorgängige Genehmigung der FINMA geändert werden dürfen. Die Kreditkriterien richten sich dabei nach den Vorgaben des jeweiligen Teilvermögens. Dieser Genehmigungsprozess führt zu einer nachhaltigen Anwendung der Kriterien und zu einer gewissen Standardisierung, die durch die Erkenntnisse aus der vertieften individuellen «Due Diligence» ergänzt aber nicht übersteuert werden kann.

Die Anwendung der Kreditkriterien findet in zwei Schritten anhand zweier Bewertungsraster statt (sog. Kreditkriterien-Matrix und Risiko-Scoring-Modell). Im ersten Schritt werden die spezifischen Parameter des zugrundeliegenden Geschäfts (potenzielle Kreditanfrage) identifiziert, mit den einzelnen Kreditkriterien in der Kreditkriterien-Matrix abgeglichen und einem Risikobereich (grün, gelb, orange und rot) zugeteilt. Es gilt dabei der Grundsatz, dass sobald ein Kriterium in den roten Risikobereich fällt, die Finanzierungsanfrage nicht weiterverfolgt wird (sog. «Red Flags»). Die Kreditkriterien bilden sowohl messbare Kriterien als auch Schranken für die einzelnen Darlehen.

Die Erkenntnisse aus der Kreditkriterien-Matrix werden in einem zweiten Schritt in das Risiko-Scoring-Modell überführt und messbar gemacht. Jedem anfragespezifischen Kriterium wird dabei ein gewichteter Scoring-Wert zugeordnet. Die Summe der gewichteten Scoring-Werte führt zu einem Gesamt-Scoring, welches die Grundlage für die Belehnungshöhe des Kredits darstellt.

b. Stufe Fondsleitung

Auf Stufe Fondsleitung erfolgt die Beurteilung der Kreditrisiken anhand eines «diskretionären Ansatzes», d.h. dass das «Alternative Asset Komitee» der Fondsleitung die Kreditrisiken selbständig auf Basis der Informationen zum möglichen Darlehen, der Sicherheit(en) und des Darlehensnehmers einschätzt und der Beurteilung des Verwalters von Kollektivvermögen gegenüberstellt. Dabei basiert die Fondsleitung ihre Risikokategorisierung und Plausibilisierung ebenfalls auf ein Bewertungsraster mit Ampelsystem (sog. Loan Check»). Das Ampelsystem sieht vier Kategorien vor: grün («keine Einwände», Freigabe des Darlehens»), gelb («geringes Risiko», Freigabe des Darlehens aber mit gezielten Hinweisen auf erkannte Risiken), orange («erhöhtes Risiko», Antrag zurückgewiesen, um Zusatzabklärungen tätigen zu lassen) und rot («kein Darlehen», Antrag wird abgelehnt).

Das Bewertungsraster beinhaltet sowohl Basisinformationen sowie Informationen zu den Sicherheiten, zum Darlehen und dem Darlehensnehmer selbst. Der Bereich, der die Basisinformationen erfasst, stellt sicher, dass sämtliche zur Beurteilung der Kreditrisiken und der Sicherheiten vorhandenen grundlegenden Informationen vorliegen. Anschliessend wird anhand der Kreditprüfung sichergestellt, dass die Anlagerichtlinien gemäss Prospekt eingehalten und die Kreditrisiken plausibilisiert werden. Zum Schluss wird die Überprüfung der Kreditrisiken zum Darlehensnehmer als Gegenpartei geprüft.

Information Classification: Confidential

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist die Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich), Schweizergasse 10, 8001 Zürich, welche eine 100%ige Zweigniederlassung der Solutions & Funds SA, Morges ist. Die Fondsleitung ist eine gemäss Artikel 32 ff. des Bundesgesetztes über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018 (FINIG) bewilligte Fondsleitung und unterliegt als solche in der Schweiz der Aufsicht durch die FINMA. Seit Gründung der Muttergesellschaft, Solutions & Funds SA, Morges, im Jahre 2008 in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft ist das Unternehmen im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Am 31. Dezember 2024 verwaltete die Fondsleitung in der Schweiz insgesamt 24 (vierundzwanzig) kollektive Kapitalanlagen (inkl. Teilvermögen), wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen an diesem Datum auf CHF 6’409 Mio. belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 31. Dezember 2024 insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- die Berechnung des Nettoinventarwerts (NIW)
- die Erstellung der Buchhaltung
- den Betrieb des IT-Systems
- andere administrative und logistische Aufgaben (Steuerabrechnungen für die Anlagefonds und ihre Teilvermögen, Rückerstattung von Quellensteuern usw.)
- die Rechts- und Steuerberatung in dem vom Anlagefonds bzw. Ihrer Teilvermögen benötigten Umfang.

Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich)
Schweizergasse 10
8001 Zürich
www.solutionsandfunds.com

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- Michel Dominicé, Präsident: Senior Partner Dominicé & Co. – Asset Management
- Michel Abt, Vizepräsident: Partner FBT Avocats SA
- Nathalie Feingold, Mitglied: unabhängige Verwaltungsrätin und Mitglied strategischer Ausschüsse von Technologieunternehmen
- Jessica Brackmann, Mitglied unabhängige Verwaltungsrätin und Co-Managing Director, CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung wurde an folgenden Personen anvertraut:

- Andreea Stefanescu CEO
- Violaine Augustin-Moreau COO
- Philip Hinsen Head Legal, Risk & Compliance

Die folgenden Personen der Fondsleitung mit der notwendigen fachlichen Qualifikation sind auf der Stufe Geschäftsleitung für die Durchführung der Kontrollen verantwortlich:

Andreea Stefanescu, CEO der Fondsleitung weist über 15 Jahre Erfahrung im Schweizer Immobilienfondsgeschäft auf. Dadurch konnte Sie ein vertieftes Fachwissen im Bereich der Hypothekarfinanzierungen und deren Underlyings (Liegenschaften und Bauprojekte) aneignen. Zudem ist Frau Stefanescu seit 2007 für die Verhandlung von Konditionen für Hypothekarfinanzierungen (inkl. Prüfung der Angebote auf die Marktkonformität), sowie die regelmässige Fondsleitungsseitige Prüfung von Kreditverträgen verschiedener Banken (inkl., aller Aspekte der Hypothekarfinanzierung), sowie der Überprüfung und Überwachung sämtlicher Immobilientransaktionen (Kauf/Verkauf von Liegenschaften; Abschluss von Bauprojekten) verantwortlich. Frau Stefanescu hat innerhalb Ihres Wirtschaftsstudium an der Universität Basel einen Abschluss in Finanzmarkttheorie erlangt, wodurch Sie über das notwendige Fachwissen, sowie die relevanten Qualifikationen verfügt, um Kredite aller Art zu verstehen, bewerten und/oder deren Bewertung nachvollziehen zu können.

Violaine Augustin-Moreau, ist Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung, COO und Head Location Romandie. Sie verfügt über 17 Jahre Erfahrung in der Vermögensverwaltung in Luxemburg, Singapur und der Schweiz bei einer Vielzahl von Vermögensverwaltungsgesellschaften. Ihr beruflicher Werdegang ermöglichte es ihr, lokale und internationale Kenntnisse über Fondsverwaltungsgesellschaften, Vermögensverwalter, Administratoren und Depotbanken und deren Produkte in allen Anlageklassen zu entwickeln. Zwischen 2005 und 2016 arbeitete Frau Augustin-Moreau bei PricewaterhouseCoopers als Audit Senior Manager Asset Management. Von 2016 bis 2020 war sie Executive Director von Realstone SA, der Immobilienfondsleitung der Realstone Group. Frau Augustin-Moreau konzentrierte sich auf den Abschluss von Immobilientransaktionen (Kauf/Verkauf von Immobilien) und Immobilienfinanzierungen, ein Fachwissen, das sie weiterhin für die von der Fondsleitung verwalteten, vertraglichen Immobilienfonds und Immobilien-SICAVs einsetzt. Frau Augustin-Moreau verfügt über einen Master in Betriebswirtschaft von der KEDGE Business School mit Spezialisierung in Rechnungswesen, Wirtschaftsprüfung und Controlling und ist Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis. Sie verfügt über die notwendigen Qualifikationen, um Kredite aller Art zu verstehen, bewerten und/oder deren Bewertung nachvollziehen zu können.

Philip Hinsen, Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung und Head Legal, Risk & Compliance. Er verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich des Asset Managements sowie in der Finanzmarktaufsicht. Zwischen 2010 und 2023 bekleidete er verschiedene leitende Funktionen bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Während neun Jahren war er Leiter der Bewilligungsabteilung des Geschäftsbereichs Asset Management und für eine gewisse Zeit Leiter des Geschäftsbereichs Asset Management ad interim sowie Mitglied der Geschäftsleitung der FINMA. In dieser Funktion war er verantwortlich für die Bewilligungen im Bereich der Vermögensverwaltung, insbesondere für Fondsleitungen, Depotbanken, Vermögensverwalter und Fonds sämtlicher Anlageklassen. Zudem war er an nationalen und internationalen Regulierungsprojekten beteiligt.
Herr Hinsen verfügt über einen Master in Rechtswissenschaften der Universität Basel sowie über einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG). Er verfügt über die notwendigen Qualifikationen, um Kredite aller Art zu verstehen, bewerten und/oder deren Bewertung nachvollziehen zu können.

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Das gezeichnete Aktienkapital der Fondsleitung beträgt seit dem 3. Mai 2021 CHF 6.1 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital wird von einer diversifizierten Gruppe von professionellen Akteuren aus der Finanz-, Immobilien- und Vermögensverwaltungssektoren, welche alle auf unterschiedlicher Weise innerhalb von Schweizer oder ausländischen Anlagefonds mit Vertrieb in der Schweiz aktiv sind, gehalten.

2.5 Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Die Anlageentscheide der Teilvermögen werden vorbehaltlich §1 Ziff. 3 des Fondsvertrags an die Property One Investors AG übertragen. Die Property One Investors AG ist im Sinne von Artikel 24 ff. FINIG ein bewilligter Verwalter von Kollektivvermögen und unterliegt als solcher in der Schweiz der Aufsicht durch die FINMA.

Die Property One Investors AG wurde 2013 gegründet. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und dem Verwalter von Kollektivvermögen abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag.

Der Verwalter von Kollektivvermögen verfügt über besonders befähigte Personen, welche namentlich über die folgenden erforderlichen Fachkenntnisse verfügen: Durchführung der Prüfung der Darlehen bzw. deren Sicherheiten, Unterhalt der Struktur, Überwachung der Darlehen, generelles Fondsmanagement. Diese Fachkenntnisse werden durch die Ausbildung, Berufserfahrung und zeitnahe berufliche Tätigkeit der Mitarbeiter des Verwalters von Kollektivvermögen mitgebracht.

Marcel Egger, CIO Leiter des Bereichs Investment Management Verwalters von Kollektivvermögen, verfügt über einen Abschluss an der Universität Zürich - Master of Advanced Studies UZH in Real Estate (MAS, CUREM), sowie einen Bachelor of Science in International Management der Fachhochschule Nordwestschweiz. Während der letzten rund 25 Jahre hat Marcel Egger Berufserfahrung in Zusammenhang mit Immobilien bzw. mit Projektentwicklung, Due Diligence und Transaktionsmanagement von Equity- und Debt Investments (Prüfung, Beurteilung, Wert- und Risikoeinschätzung, Verhandlungen, Vertragswesen, Abschluss) gesammelt. Er verantwortet seit 2014 die Prüfung, Vergabe und Überwachung von nachrangigen Darlehen bei der Property One Investors AG und ist massgeblich am erfolgreichen Aufbau dieser Geschäftssparte beteiligt. Zuvor war Marcel Egger Geschäftsführer eines Malerbetriebes in der Region Bern. Durch diese mehrjährigen unterschiedlichen Tätigkeiten in der Bau-, Immobilien- und Kreditbranche verfügt Marcel Egger über eine fundierte Expertise der Materie.

Raphael Knispel, verantwortet als Head Credit Analyst den Bereich Debt Investments des Verwalters von Kollektivvermögen. Er ist ausgebildeter Bankkaufmann und hält ein Certificate of Advanced Studies (CAS) in Banking Real Estate Finance der Universität Bern sowie ein Diploma of Advanced Studies (DAS) in Immobilienmanagement von der Kalaidos FH. Raphael Knispel ist ein erfahrener Finanzierungspezialist mit gesamthaft über 12 Jahre Erfahrung im Schweizer Hypothekarmarkt und verfügt über fundierte Bank- und Finanzkompetenzen. 2021 trat er in die Property One Investor AG ein und hat wesentlich zum Auf- und Ausbau des Bereichs Debt Investments beigetragen. Davor war er bei verschiedenen Schweizer Banken als Kundenberater mit Spezialisierung auf Hypothekarfinanzierungen (selbstgenutztes Wohneigentum, Renditeobjekte und Entwicklungsprojekte) tätig. In seine Verantwortlichkeiten fielen nebst der Beratung von Privat- und Firmenkunden, das Management und das Monitoring von Hypothekenportfolios, die Analyse von Hypothekaranfragen inkl. Objekt-, Projekt- und Unternehmenszahlen, die Bewertung der Sicherungsobjekte, die Strukturierung von Kredittransaktionen, das Inkasso sowie die regelmässige Überwachung und Bewertung von Kreditrisiken. Zudem war Raphael Knispel bei einem Hypothekenservicing-Anbieter als Kreditspezialist tätig, bei welchem er in der Konzeption einer Outsourcing-Lösung das Hypothekenportfolio einer grossen Versicherung betreute.

a. Administration der Hypothekarkredite (Servicing)

Die Fondsleitung hat die gesamte Darlehensadministration der durch die Teilvermögen gehaltenen Hypothekarkredite an die Property One Investors AG als Servicer übertragen.

Die Property One Investors AG zeichnet sich aus durch fundierte Kenntnisse in der Hypothekarkreditverwaltung und ist seit 2014 in der Verwaltung von nachrangigen Darlehen im Servicing tätig. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt der unter anderem zwischen der Fondsleitung und der Property One Investors AG abgeschlossener Vermögensverwaltungsvertrag und Servicing-Vertrag.

b. Angebot der Anteile

Zudem hat die Fondsleitung das Angebot der Anteile der Teilvermögen des Umbrella-Fonds an Property ONE Investors AG übertragen.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich. State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligte schweizerische Zweigniederlassung einer ausländischen Bank im Sinne der Auslandbankenverordnung-FINMA und erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 72 KAG.

Die Depotbank ist eine Zweigniederlassung der State Street Bank International GmbH, München, einer Bank nach deutschem Recht, die ihrerseits eine indirekte Tochtergesellschaft der State Street Corporation, Boston (MA), ist. Das Eigenkapital der State Street Bank International GmbH, München, beträgt zum 31. Dezember 2025 109’368’445,00 EUR.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

Die Haupttätigkeiten der State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich liegen in den Bereichen:

- Depotbank für schweizerische Anlagefonds,
- Globale Wertschriftenverwaltung für schweizerische und ausländische institutionelle Kunden und Anlagefonds oder andere offene oder geschlossene Kollektivanlagen,
- Zahlstelle und Vertreterfunktion für schweizerische und ausländische Anlagefonds,

Information Classification: Confidential

- Zahlungsverkehr für institutionelle Kunden,
- Kreditgeschäft im Zusammenhang mit der globalen Wertschriftenverwaltung oder dem Depotbankgeschäft.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Damit einher gehen u.a. folgende Risiken: Settlementrisiken d.h. nicht fristgerechte Ein- oder Auslieferung von Schuldbriefen, Wertpapieren, Länderrisiko im Falle der Insolvenz und, speziell in Emerging Markets, politische Risiken. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrags.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als "participating foreign financial institution (pFFI)" im Sinne des Abkommens zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika über die Zusammenarbeit für eine erleichterte Umsetzung von FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act) "IGA Schweiz/USA" sowie Section 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code einschliesslich diesbezügli-cher Erlasse gemeldet. Die Depotbank ist ein "Reporting Financial Institution" nach Model 2 IGA. Ihre FATCA GIIN-Nummer ist JR3CY0.99999.SL.756. Anleger sollten auch die Informationen unter der Überschrift "FATCA und sonstige grenzüberschreitende Reporting-Systeme" lesen, insbesondere im Hinblick auf die Konsequenzen, wenn der Umbrella-Fonds bzw. dessen Teilvermögen nicht in der Lage sind, die Bestimmungen solcher Reporting-Systeme zu erfüllen.

Die Depotbank ist Bestandteil eines internationalen Unternehmens. In Verbindung mit der Ausführung von Zeichnungen und Rücknahmen sowie der Pflege von Geschäftsbeziehungen können Daten und Angaben über Kunden, deren Geschäftsbeziehung zur Depotbank (einschliesslich Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten) sowie über den Geschäftsverkehr im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen an Konzerngesellschaften der Depotbank ausserhalb der Schweiz, deren Delegierte und Beauftragte (agents) ausserhalb der Schweiz und an die Fondsleitung übermittelt werden. Mit der Zeichnung eines Anteils erklärt sich der Anleger damit einverstanden, dass die Fondsleitung und jede im Namen des Fonds handelnde Person, alle Informationen über den Verwahrungsort und die Anzahl der Anteile ein-sehen darf. Diese Dienstleister und die Fondsleitung sind verpflichtet, diese Informationen vertraulich zu behandeln und die erhaltenen Angaben und Daten ausschliesslich für den Zweck zu verwenden, für den sie an die Dienstleister übermittelt wurden. Die Datenschutzbestimmungen ausserhalb der Schweiz können von den schweizerischen Bestimmungen abweichen und erfüllen nicht den Standard schweizerischer Datenschutzbestimmungen.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Die Zahlstelle ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich.

4.2 Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Teilvermögen des Umbrella-Fonds sind folgende Institute beauftragt worden:

- Property One Investors AG, Zug

4.3 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die PricewaterhouseCoopers SA (PwC), Zürich.

4.4 Unabhängige Schätzungsexperten

Bei den durch die Teilvermögen gewährten Darlehen dienen Liegenschaften als Sicherheit. Die Liegenschaften/Sicherheiten der Vermögen der Teilvermögen werden vom Verwalter von Kollektivvermögen bewertet und zusätzlich vom einem externen unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt. Als externer und unabhängiger Schätzungsexperte wurde die IAZI, Informations- und Ausbildungzentrum für Immobilien AG, Zürich mandatiert.

4.5 Anlageentscheide

Die Übertragung der Anlageentscheide der Teilvermögen im Sinne von Ziff. 2.5 ist an folgendes Institut erfolgt:

- Property ONE Investors AG, Zug

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Nützliche Informationen wie Status, Valorennummer, ISIN-Code, Referenzwährung, Dividendentyp bezüglich der Anteilsklassen der einzelnen Teilvermögen sind in den Anhängen dieses Fondsprospekts enthalten.

Publikationsorgan	Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)
Preisveröffentlichungen:	www.swissfunddata.ch, sowie alle anderen von der Fondsleitung ausgewählten elektronischen Plattformen und/oder Zeitungen.
Rechnungseinheit:	Die Rechnungseinheiten der verschiedenen Teilvermögen sind in den Anhängen dieses Fondsprospektes erwähnt.

Weitere Informationen	Der ausserbörsliche Handel der Fondsanteile der Teilvermögen seitens der Fondsleitung findet zur Zeit nicht statt.

5.2 Publikationen des Umbrella-Fonds und der Teilvermögen

Weitere Informationen über den Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen sind im jeweils letzten Jahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen auf der Website der Fondsleitung unter www.solutionsandfunds.com abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank und Administrator sowie der Auflösung der Teilvermögen erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Die aktuellen sowie die während der letzten fünf Jahre angewandten Ausgabe- und Rücknahmepreise sind bei der Fondsleitung erhältlich.

5.3 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieser kollektiven Kapitalanlage dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen wie juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen sowie Personen, die gemäss Bestimmung S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

5.4 Datenschutz

Anleger, die Anteile des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen zeichnen und halten, sollten beachten, dass ihre Daten (einschliesslich persönlicher Daten) von der Fondsleitung und der Depotbank sowie von diesen beauftragten Dritten in der Schweiz und im Ausland bearbeitet werden können, sowie dies zur Erfüllung der im Fondsvertrag vorgesehenen Aufgaben notwendig ist. Die von den Anlegern zur Verfügung gestellten Daten werden insbesondere verarbeitet im Zusammenhang mit der Abwicklung von Ausgaben, Rücknahmen und dem Umtausch von Anteilen, mit Ausschüttungen an Anlegern sowie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher und/oder steuerlicher Verpflichtungen der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Teilvermögen.

Alle Dienstleistungserbringer sind verpflichtet, die Daten vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die Zwecke zu nutzen, für die sie ihnen zur Verfügung gestellt werden. Die Datenschutzgesetzgebung im Ausland kann von den Datenschutzbestimmungen in der Schweiz abweichen und einen geringeren Schutzstand vorsehen.

Anleger können sich in eigenem Ermessen weigern, der Fondsleitung oder der Depotbank die notwendigen Daten mitzuteilen. In diesem Fall können Ausgabeanträge des jeweiligen Anlegers abgelehnt werden.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

Bisherige Ergebnisse des ONE Real Estate Debt Fund:

Verwaltetes Vermögen per

31.12.2022	CHF	149'918'457.78
31.12.2023	CHF	179'732'595.65
31.12.2024	CHF	181'644'858.86

6.2. Profil des typischen Anlegers

Die Teilvermögen eignen sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont (5 Jahre und mehr), die in erster Linie eine angemessene Ausschüttung auf dem angelegten Kapital anstreben. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, starke Schwankungen und einen länger andauernden Rückgang des Inventarwertes bis hin zu Kapitalverluste einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen. Sie sind mit den wesentlichen Risiken einer Investition in vor- resp. nachrangige Darlehen/Hypotheken vertraut.

Das Profil des typischen Anlegers jedes Teilvermögens ist in den Anhängen dieses Fondsprospekts näher umschrieben.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Umbrella-Fonds bzw. zu den Teilvermögen wie zum Beispiel die Bewertung des Vermögens der Teilvermögen, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und den Teilvermögen belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

8. Glossar

Amortisation	Regelmässige Rückzahlung des grundpfand-gesicherten Kredites in vertraglich festgelegten Raten.
At Cost Prinzip	Bewertungsprinzip, bei welchem der Wert der Hypothekarforderungen beim Teilvermögen zugleich als der Wert des Darlehens angesehen wird (Nominalwert).
Belehnungsgrad (Loan to Value / LTV)	Festgelegter Prozentsatz des Belehnungswertes eines Pfandes zur Bestimmung der zulässigen Kreditinanspruchnahme.
Belehnungswert	Der Wert eines Grundpfandes, welchen der Kreditgeber bei der Gewährung des grundpfandgesicherten Kredites als Basis für die Belehnung zugrunde legt.
Bonität und Bonitätsprüfung	Einschätzung eines Schuldners oder einer

	Gegenpartei hinsichtlich seiner/ihrer Zahlungsfähigkeit. Die Bonitätsprüfung setzt sich zusammen aus der Prüfung der Kreditwürdigkeit (persönliche Voraussetzungen des Kreditnehmers) und der Kreditfähigkeit (finanzielle Voraussetzungen des Kreditnehmers).
Due Diligence-Prüfung	Ein Unternehmen oder eine Person (Gegenpartei) wird sorgfältig auf wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche und finanzielle Verhältnisse analysiert.
Ertragswert	Der Ertragswert einer Immobilie stellt den kapitalisierten Mietertrag/-wert dar, welcher in Zukunft nachhaltig erzielbar ist bzw. entspricht der Summe aller zukünftigen, auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Mieterträge/-werte.
Hypothekargeschäft	Finanzierung von Immobilien, welche durch ein im Grundbuch eingetragenes Pfandrecht (z.B. Schuldbrief, Grundpfandverschreibung) sicher-gestellt ist. Die juristische Greifbarkeit des Pfandes muss gewährleistet sein.
Immobilienpromotion	Die Immobilienpromotion ist das Erstellen von Immobilien und Immobilienprojekten, welche für den Verkauf bestimmt sind, z. B. Stockwerkeigentum- oder Einfamilienhaus-Überbauungen.
Gemischte Objekte	Liegenschaften, welche mehrere Nutzungsarten in einem Mischverhältnis aufweisen (z.B Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung).
Hedonische Methode	Die hedonische Methode ist eine Vergleichswert-methode und stützt sich auf die Verkaufspreise ähnlicher Immobilien.
Gatingverfahren	Ist ein Verfahren, welches die Auszahlungsphase (Redemption-Phase) bzw. der Bezug der in die Fonds investierten Mittel beschränkt. Die genaue Verfahrensweise wird im Fondsprospekt festgehalten.
Grundpfandverwertung	Verwertung eines Grundstücks zur Gläubigerbe-friedigung
Kreditausfall/ Zinsausfall	Ein Kredit- oder Zinsausfall liegt vor, wenn ein Kreditnehmer seinen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen (Zinsen und/oder Amortisationen) nicht mehr vollständig oder

	fristgerecht nachkommt und für den Kreditgeber daraus ein finanzieller Verlust resultier. Ein Ausfall gilt als realisiert, wenn: 1. die zugrunde liegende Sicherheit verwertet wurde (z. B. durch Verkauf oder Zwangsverwertung), und 2. der erzielte Erlös sowie weitere Sicherheiten nicht ausreichen, um die ausstehenden Forderungen (Zinsen, Rückzahlung, Kosten) vollständig zu decken.
Kreditrisiko	Das Risiko, dass der Kreditnehmer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt bzw. nicht nachkommen kann.
Kreditkriterien-Matrix	Ein Bewertungsraster, mit dessen Hilfe, die spezifischen Parameter jedes zugrundliegenden Geschäfts (potenzielle Kreditanfrage) abgeglichen und einem Risikobereich zugeteilt wird. Sie bilden messbare Kriterien als auch Schranken für die einzelnen Darlehen.
Loan Check	Ein Bewertungsraster in Form eines Ampelsystems, mit dessen Hilfe, das «Alternative Asset Komitee» der Fondsleitung in Verbindung mit dem technischen Originating, die Kreditrisiken auf der Basis der erhaltenen Informationen zum möglichen Darlehen, der Sicherheit(en) und des Darlehensnehmers selbständig einschätzt, der Beurteilung des Verwalters von Kollektivvermögen gegenüberstellt, die Einhaltung der Anlagekriterien gemäss Prospekt sicherstellt und zur Origination führt (Vergabe oder Ablehnung des Darlehensantrages).
Marktwert (Verkehrswert)	Der Marktwert (oder Verkehrswert) entspricht dem Preis, der innerhalb eines Jahres unter üblichen Bedingungen und bei freiem Spiel von Angebot und Nachfrage voraussichtlich erzielt werden kann.
Nachrangige Darlehen/Hypotheken	Ein nachrangiges Darlehen/Hypothek ist ein Kreditgeschäft, das der Gläubiger mit nachrangigen Grundpfandrechten (Hypotheken) absichert. Dem Gläubiger wird dabei ein Pfandrecht an den Immobilien (Sicherheiten) eingeräumt. Kann der Schuldner seine Verpflichtungen gegenüber dem Gläubiger nicht einhalten, also die Zinsen nicht entrichten oder die Rückzahlung des Darlehens/Hypothek nicht durchführen, so hat der Gläubiger das Recht, sich über die Verwertung der Immobilie schadlos zu halten. Bei nachrangigen Hypotheken kann der Gläubiger nur dann mit einem Verwertungserlös zur Absicherung rechnen, wenn

	die erstrangigen Gläubiger vollständig befriedigt worden sind und noch genügend Vermögensmasse vorhanden ist, die zum Ausgleich seiner Forderung herangezogen werden kann.
Nettobelehnungsgrad	Hypothekarkreditbetrag minus Belehnungswert der Zusatzsicherheiten, dividiert durch den Verkehrswert der Liegenschaft.
Non-Performing Loan (NPL)	Ein Non-Performing Loan (NPL) liegt vor, wenn ein Hypothekarkreditnehmer seine vertraglichen Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen und/oder Amortisationen über mehr als 90 Tage nicht erfüllt oder wenn objektive Hinweise bestehen, dass eine vollständige Rückführung des Darlehens unwahrscheinlich ist. Die Fondsleitung kann zur Abbildung eines erhöhten Ausfallrisikos marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen.
Objektbezogene Kriterien bzw. Risiken	Dabei handelt es sich um mit dem Objekt verbundene und vom Kreditnehmer unabhängige Kriterien bzw. Risiken. Beispiele dafür sind u.a. die Nutzung, Verwertbarkeit oder Überbaubarkeit von Bauland oder bei Renditeobjekten die Umnutzung, das Leerstandsrisiko oder Minderwerte (Sanierungsaufwand, Unterhaltsstau, Altersentwertung usw.)
Operationelles Risiko	Operationelles Risiko bezeichnet das Risiko von Verlusten, welches infolge einer Unzulänglichkeit oder des Versagens von internen Prozessen und Systemen, menschlichen Versagens oder externer Ereignisse entsteht.
Origination	Vergabe von nachrangigen Darlehen an Darlehensnehmer.
Originator	Partei, welche nachrangige Darlehen an Darlehensnehmer vergibt (Vertragspartei).
Pfandausfallsrisiko	Wenn der Verwertungserlös der Sicherheit den Schuldenbetrag nicht deckt.
Red Flags	Der Ausdruck «Rote Flagge» weist auf ein bestimmtes Risiko hin, welches die Finanzierungsanfrage nicht weiterverfolgen lässt (sog. Killer-Kriterium).
Renditeobjekt	Renditeobjekte sind zu Renditezwecken gehaltene und an Dritte vermietete Immobilien (keine selbstgenutzten Objekte). Dabei handelt es sich in

	aller Regel um Wohnliegenschaften wie Mehrfamilienhäuser sowie Büro- und Geschäftsliegenschaften oder gemischt-wirtschaftlich genutzte Objekte wie Wohnliegenschaften mit Gewerbeanteil.
Risiko-Scoring-Modell	Ein Bewertungsraster, mit dessen Hilfe jedem anfragespezifischen Kredit-Kriterium (vgl. Kredit-kriterien-Matrix) ein gewichteter Scoring-Wert zuordnet und damit die Grundlage für die Belehnungshöhe des Kredits dargestellt wird.
Schuldbrief	Die Sicherung einer bestimmten (Darlehens- oder Kredit-) Forderung durch ein Grundpfandrecht. Man unterscheidet zwischen Papier- und Register-Schuldbriefen.
Selbstgenutztes Wohneigentum	Selbstgenutztes Wohneigentum kann sowohl Stockwerkeigentum als auch eine Liegenschaft im Allein- oder Miteigentum oder auch ein selbständiges und dauerndes Baurecht sein, welches, durch den Darlehensnehmer selbst bewohnt wird.
Servicing	Umfasst die Darlehensadministration (Verwaltung von Hypotheken).
Servicer	Partei, welche die erteilten Darlehen verwaltet.
Tragbarkeit	Tragbarkeit im Sinne des Fonds bedeutet, dass basierend auf einer für jedes Darlehen durchgeführten Projektkalkulation, welche sämtliche Erträge und Kosten der als Sicherheit dienenden Liegenschaft berücksichtigt und immer ein Exit-Szenario für die Immobilie und die komplette Rückführung des Darlehens abbildet, ein positiver Wert resultieren muss.
Zinsausfall	Siehe Kreditausfall

Anhang 1: ONE Financing Umbrella – ONE Real Estate Debt Fund

Das Teilvermögen betreffende Informationen:

1. Anlageziel und -politik des Teilvermögens

1.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Teilvermögens ONE Real Estate Debt Fund besteht in der Erzielung einer angemessenen Rendite durch Investitionen hauptsächlich in Anlagen, welche Kreditrisiken des schweizerischen Hypothekarmarktes (Hypothekendarlehen) repräsentieren, und die mittels Schuldbrief vorwiegend nachrangig besichert sind (vorwiegend nachrangige Darlehen/Hypotheken). Es wird angestrebt, dass die Rendite des Teilvermögens im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen, wie namentlich Staatsanleihen der schweizerischen Eidgenossenschaft verhältnismässig höher ausfällt.

1.2 Anlagepolitik

Zur Erreichung des Anlageziels investiert das Teilvermögen sein Vermögen nach dem Grundsatz der Risikoverteilung vorwiegend in Hypothekendarlehen, welche in Verbindung mit Immobilienprojekten und Immobilien gewährt werden, und die mittels Schuldbrief besichert sind (vorwiegend nachrangige Darlehen/Hypotheken). Zudem kann das Teilvermögen auch direkte Investitionen in Anlageinstrumente tätigen, welche die Rendite von Hypothekar- oder Immobilienanlagen widerspiegeln, sowie in fest- und variabel verzinsliche Anlagen investieren. Das Teilvermögen strebt ein Risikorenditeprofil an, das mit einer zweiten Hypothek vergleichbar ist und wird dabei eine gewisse ausgewogene Diversifikation nach geographischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie nach Nutzungsarten der als Sicherheiten dienenden Liegenschaften anstreben.

Zu diesem Zwecke

A. investiert die Fondsleitung mindestens 2/3 des Gesamtvermögens des Teilvermögens nach Abzug der Liquidität, in:

   a. Darlehen, welche mit Schuldbrief vorwiegend nachrangig besichert sind und denen Schweizer Immobilien zugrunde liegen und von der Fondsleitung (für das Teilvermögen) ausgegeben oder zu markgerechten Preisen gekauft resp. übernommen (Sacheinlage) wurden. Die Laufzeit der Darlehen ist auf eine maximale Laufzeit von 36 Monaten eingeschränkt, wobei in Ausnahmesituationen eine ausserordentliche nachträgliche Verlängerung um bis zu zwei Mal 12 Monate möglich ist. Als Ausnahmesituation gelten bspw. Verzögerungen im Zusammenhang mit Projektrealisierungen (Promotionen), die aufgrund von unvorhersehbaren Umständen zur Verzögerung der Kreditrückführung führen. Solche Verlängerungen dienen ausschliesslich der Rückführung von Darlehen. Wird hingegen zu Beginn der Geschäftsbeziehung bei der Beurteilung des Geschäfts eine Verlängerungsoption mitverhandelt, so ist diese bei der maximalen Laufzeit zu berücksichtigen. Es wird eine Verteilung von je einem Drittel in kurzfristige Darlehen (Laufzeit bis zu einem Jahr), einem Drittel in mittelfristige Darlehen (Laufzeit bis zu zwei Jahren) und einem Drittel in längerfristige Darlehen (Laufzeit bis zu drei Jahren) angestrebt.

   b. Darlehen/Hypotheken, die in Form von besicherten Konsortialdarlehen und/oder Unterbeteiligungen (syndizierte Darlehen in Form eines stillen Konsortiums) an einem bestehenden Kreditvertrag eingegangen werden. Die Konsortialdarlehen resp. die Modalitäten der Unterbeteiligung müssen dabei, mit Ausnahme der Ausgabe bzw. des Kaufs resp. die Übernahme (Sacheinlage) durch die Fondsleitung (für das Teilvermögen), den Anforderungen von vorstehend Bst. a. genügen.

Information Classification: Confidential

c. Besicherte Hypothekarkreditforderungen, denen im Zeitpunkt des Erwerbs gemischt oder kommerziell genutzte Liegenschaften, Wohnliegenschaften, Bau- und Promotionsprojekte sowie Entwicklungsprojekte in der Schweiz zugrunde liegen.

Die Vergabe der nachrangigen Darlehen/Hypotheken basiert auf einer ausführlichen «Due Diligence» und einem stringenten Auswahlverfahren, welche einem mehrstufigen Prozess folgt. Die «Due Diligence» resp. die Prüfung von Darlehensanfragen umfasst immer die Gegenpartei, die Sicherheit(en) und die ökonomischen Aspekte eines potenziellen Darlehens in einer ganzheitlichen und individuellen Einzelfallbetrachtung. Die Prüfung erfolgt anhand von fix definierten Kreditkriterien und mithilfe zweier Matrizen, der Kreditkriterien-Matrix und des Risiko-Scoring-Modells. Sowohl die fix definierten Kreditkriterien wie das Risiko-Scoring-Modell unterliegen bei einer Anpassung/Veränderung der vorgängigen Genehmigung der FINMA. Die Beurteilung der Kreditanfrage und der Kreditvergabe erfolgt grundsätzlich auf zwei Stufen, auf Stufe Verwalter von Kollektivvermögen und auf Stufe Fondsleitung. Genauere Angaben finden sich hierzu im Prospekt unter Ziff. 1.17.3.

B. Die Fondsleitung kann zudem unter Vorbehalt der Anlagebeschränkungen gemäss Abschnitt C. hiernach, höchstens 1/3 des Gesamtvermögens des Teilvermögens nach Abzug der Liquidität investieren in:

a. Anteilen an Schweizer Immobilienfonds mit Immobilienwerten in der Schweiz;

b. Anteilen an Geldmarkt- und/oder Obligationenfonds schweizerischen Rechts (Effektenfonds oder übrige Fonds für traditionelle Anlagen) oder Immobilien-, Geldmarkt- und/oder Obligationenfonds aus Staaten der EU, des Europäischen Wirtschaftsraumes sowie anderen Staaten gemäss § 8 Ziff. 1 Bst. c, unter Ausschluss von Anlagefonds, deren Anlagepolitik derjenigen eines Schweizer übrigen Fonds für alternative Anlagen entspricht;

c. Forderungswertpapiere und –wertrechte von in- und ausländischen Schuldnern, die auf Schweizer Franken (CHF) lauten und ungeachtet ihres bzw. eines Ratings, kein bestimmtes Rating und keine bestimmte Laufzeit voraussetzen;

d. Geldmarktinstrumente, die auf Schweizer Franken (CHF) lauten;

e. Auf eine beliebige Währung lautende Anteile an kollektiven Kapitalanlagen und/oder strukturierte Produkte, welche in vor- oder nachrangigen Kreditforderungen (senior/junior debts) investieren;

f. Die Fondsleitung kann zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen.

C. Zusätzlich hat die Fondsleitung die nachstehenden Anlagebeschränkungen, die sich auf das Gesamtvermögen des Teilvermögens beziehen, einzuhalten:

a. Anteile an Schweizer Immobilienfonds höchstens 10%;

b. Investition Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (ohne Schweizer Immobilienfonds) höchstens 10%;

c. Anteile an strukturierte Produkte höchstens 10%;

d. Forderungswertpapiere und –wertrechte höchstens 10%.

Information Classification: Confidential

2. Rechnungseinheit

Die Rechnungseinheit des Teilvermögens ist der Schweizer Franken (CHF).

3. Profil des typischen Anlegers

Das Teilvermögen eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont (5 Jahre und mehr), die in erster Linie eine angemessene Ausschüttung auf dem angelegten Kapital anstreben. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, starke Schwankungen und einen länger andauernden Rückgang des Inventarwertes bis hin zu Kapitalverlusten einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen. Sie sind mit den wesentlichen Risiken einer Investition in nachrangige Darlehen/Hypotheken vertraut.

Auf Gesuch der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA in Anwendung von Artikel 10 Abs. 5 KAG, folgende Pflichten für das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund als nicht anwendbar erklärt: die Pflicht zur Preispublikation, die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes, die Pflicht zu einer weitreichenden Risikoverteilung, die Pflicht zur Ausgabe der Anteile in bar, die Pflicht zur Nennung der Namen der einzelnen Schuldner oder Pfandobjekte in der jeweiligen Vermögensaufstellung im Jahresbericht, die Pflicht die Anlagebeschränkungen 6 Monate nach der Lancierung zu erfüllen (es gilt eine 3-Jahres-Frist) sowie die Pflicht auf Gewährung des Rechts auf jederzeitige Kündigung und Rückgabe (vgl. §1 Ziff. 6 im Fondsvertrag).

4. Ausgaben und Rücknahmen

4.1 Ausgaben

Ausgabeaufträge müssen an einem Bankwerktag bis spätestens 13.00 Uhr CET (Continental European Time) fünf Bankarbeitstage vor dem Bewertungstag bei der Depotbank vorliegen (Auftragstag), um auf den letzten Bankwerktag eines Quartals des Rechnungsjahres (Bewertungstag; Ende März/Juni/September/Dezember; Bewertungstag für Zeichnungen: Ausgabetag) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Nettoinventarwertes abgerechnet zu werden. Der Nettoinventarwert wird auf den massgeblichen Ausgabetag berechnet. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt («Forward Pricing»).

Bei der Depotbank nach dem genannten Zeitpunkt eingehende Aufträge werden zum nächstfolgenden Ausgabetag abgewickelt.

Übersteigt die Summe der Zeichnungsaufträge für einen bestimmten Ausgabetag das Volumen an geeigneten Hypothekarkrediten, welche das Teilvermögen erwerben/gewähren könnte und die nach Ansicht des Verwalters von Kollektivvermögen ins Portfolio passen, kann die Fondsleitung, den dieses Volumen übersteigenden Anteil der Zeichnungen proportional und unter Gleichbehandlung der Zeichner bzw. Anleger kürzen oder vollständig ablehnen. Sollte die Höhe eines von der Fondsleitung akzeptierten Zeichnungsbetrages aufgrund einer solchen Kürzung unter dem Mindestzeichnungsbetrag der jeweiligen Anteilklasse liegen, gilt diese Zeichnung nicht als Verstoss gegen die Mindestzeichnungsvorschriften.

Die Fondsleitung und die Depotbank können Anträge auf Zeichnungen oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Einzahlungen in Anlagen statt bar ist nach Massgabe von § 17 des Fondsvertrages möglich.

Information Classification: Confidential

4.2 Rücknahmen

Die Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden. Die Kündigung eines Anteils am Teilvermögen muss an einem Bankwerktag bis spätestens 13.00 Uhr CET fünf Bankarbeitstage vor dem Bewertungstag bei der Depotbank vorliegen (Auftragstag), um auf den letzten Bankwerktag eines Halbjahres des Rechnungsjahres (Bewertungstag; Ende Juni/Dezember) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Nettoinventarwertes, nach Ablauf der folgenden Kündigungsfristen auf diesen Bankwerktag (Rücknahmetag) wirksam zu werden:

Für Anteilsklassen der Art «DF» «DI» «DI-R»:

- gilt eine Kündigungsfrist von **zwölf Monaten** (mit einem ersten Rücknahmetag, der auf den letzten Bankwerktag des Semesters fällt, das auf den Ablauf von 3 Jahren nach Lancierung der entsprechenden Anteilsklasse folgt)

Für Anteilsklassen der Art «DC» «DC-R»:

- gilt eine Kündigungsfrist von **sechs Monaten** (mit einem ersten Rücknahmetag, der auf den letzten Bankwerktag des Semesters fällt, das auf den Ablauf von 2 Jahren nach Lancierung der entsprechenden Anteilsklasse folgt)

Bei der Depotbank nach dem genannten Zeitpunkt eingehende Aufträge werden am nächstfolgenden Rücknahmetag behandelt. Der Nettoinventarwert wird auf den massgeblichen Rücknahmetag berechnet. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt des Rücknahmebegehrens noch nicht bekannt (Forward Pricing).

Sollten ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 17 Ziff. 5 des Fondsvertrages vorliegen, findet keine Rücknahme von Fondsanteilen statt.

Die ordentliche Auszahlung erfolgt jeweils spätestens 3 Bankwerktage nach der massgeblichen Nettoinventarwertberechnung (Valutatag 3 Tage).

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird auf 0.01 Rechnungswährung gerundet. Eine vorzeitige Rückzahlung (vgl. § 5 Ziff. 6 bzw. § 17 Ziff. 2) liegt im Ermessen der Fondsleitung und liegt massgeblich von der vorhandenen Liquidität im Teilvermögen ab, für das die Anteile gekündigt wurden.

Sofern die Bedingungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllt sind, kann die Fondsleitung entweder einen zwangsweisen Umtausch der verbleibenden Anteile in eine andere Klasse oder eine zwangsweise Rücknahme aller Anteile derjenigen Anteilsklasse, deren teilweise Rücknahme verlangt wird, vornehmen.

4.3 Gating

Übersteigt die Summe der Rücknahmeanträge für einen bestimmten Rücknahmetag 10% der Vermögen der Teilvermögen (Schwellenwert), kann die Fondsleitung im Interesse der in den Teilvermögen verbleibenden Anleger den diesen Schwellenwert übersteigenden Anteil proportional und nach eigenem Ermessen unter Gleichbehandlung der kündigenden Anleger auf den nächsten möglichen Rücknahmetag vortragen, wenn die Liquidität der Teilvermögen ungenügend ist (Gatingverfahren im Sinne von § 17 Ziff. 9 des Fondsvertrages). Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Einführung und Aufhebung des Gatingverfahrens unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Information Classification: Confidential

Einzahlung in Anlagen statt in bar ist nach Massgabe von § 17 des Fondsvertrages möglich.

4.4 Berechnung des Nettoinventarwertes (NIW)

Der Ausgabepreis der Anteile einer Anteilsklasse ergibt sich aus dem am Ausgabetag berechneten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 7.1 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis der Anteile einer Anteilsklasse ergibt sich aus dem am Rücknahmetag berechneten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse, abzüglich der Rücknahmekommission und/oder der Rücknahmespesen. Die Höhe der Rücknahmekommission und der Rücknahmespesen ist aus der nachfolgenden Ziff. 7.1 ersichtlich.

Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben usw.), die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Vermögen des jeweiligen Teilvermögens belastet.

Übersichtstabelle (vgl. auch Übersicht in Ziff. 4.1 und 4.2 hiervor)

Anteils-klassen	**Zeichnungs-frequenz[1)]**	**Rücknahme-frequenz[1)]**	**Frist für Zeichnungen und Rücknahmen von Fondsanteilen (MEZ)[1)]**	**Auftragstag vor Bewertungstag (T) bei Zeichnungs-anträgen**	**Valutatag nach Bewertungstag (T) bei Zeichnungs-anträgen**	**Auftragstag vor Bewertungstag T bei Rücknahme-anträgen**	**Valutatag nach Bewertungstag T bei Rücknahme-anträgen**	**Gating**
«DF» «DI» «DI-R»	am letzten Bankwerktag eines Quartals	Nach 3 Jahren nach Lancierung halbjährlich	Bis spätestens 13 Uhr CET (Kündigungsfrist von 12 Monaten bei Rücknahmen)	T-5	T+3	T-5 (Kündigungsfrist von 12 Monaten bei Rücknahmen)	T+3 (Kündigungsfrist von 12 Monaten bei Rücknahmen)	Ja (vgl. § 17 Ziff. 8 des Fonds-vertrags)
«DC» «DC-R»	am letzten Bankwerktag eines Quartals	Nach 2 Jahren nach Lancierung halbjährlich	Bis spätestens 13 Uhr CET (Kündigungsfrist von 6 Monaten bei Rücknahmen)	T-5	T+3	T-5 (Kündigungsfrist von 6 Monaten bei Rücknahmen)	T+3 (Kündigungsfrist von 6 Monaten bei Rücknahmen)	Ja (vgl. § 17 Ziff. 8 des Fonds-vertrags)

5. Die Anteilsklassen betreffenden Informationen:

Merkmale

Bezeichnung	**Ausschüttende Anteilsklassen**
DF	▪ Der Kreis der Anleger ist begrenzt auf Erstanleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die als qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abs. 3 – 5 FIDLEG sowie Artikel 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG gelten. ▪ Die Mindestzeichnung beträgt CHF 2 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen) ▪ Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken (CHF) ▪ Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate ▪ Erste mögliche Rücknahme nach Lancierung: nach 3 Jahren ▪ Rücknahmefrequenz nach der ersten möglichen Rücknahme: halbjährlich

	▪ Vermögensverwaltungskommission: 1.00% ▪ Retrozessionsfreie Anteilsklasse
DI	▪ Der Kreis der Anleger ist begrenzt auf Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die als qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abs. 3 – 5 FIDLEG sowie Artikel 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG gelten. ▪ Die Mindestzeichnung beträgt CHF 1 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen) ▪ Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken (CHF) ▪ Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate ▪ Erste mögliche Rücknahme nach Lancierung: nach 3 Jahren ▪ Rücknahmefrequenz nach der ersten möglichen Rücknahme: halbjährlich ▪ Vermögensverwaltungskommission: 1.20% ▪ Retrozessionsfreie Anteilsklasse
DC	▪ Der Kreis der Anleger ist begrenzt auf Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die als qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG i.V.m. Artikel 5 Abs. 1 FIDLEG gelten. ▪ Die Mindestzeichnung beträgt CHF 100’000 (kein Minimum für Folgezeichnungen) ▪ Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken (CHF) ▪ Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate ▪ Erste mögliche Rücknahme nach Lancierung: nach 2 Jahren ▪ Rücknahmefrequenz nach der ersten möglichen Rücknahme: halbjährlich ▪ Vermögensverwaltungskommission: 1.40% ▪ Retrozessionsfreie Anteilsklasse
DI-R	▪ Der Kreis der Anleger ist begrenzt auf Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die als qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abs. 3 – 5 FIDLEG sowie Artikel 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG gelten. ▪ Die Mindestzeichnung beträgt CHF 1 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen) ▪ Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken (CHF) ▪ Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate ▪ Erste mögliche Rücknahme nach Lancierung: nach 3 Jahren ▪ Rücknahmefrequenz nach der ersten möglichen Rücknahme: halbjährlich ▪ Vermögensverwaltungskommission: 1.20%
DC-R	▪ Der Kreis der Anleger ist begrenzt auf Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die als qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG i.V.m. Artikel 5 Abs. 1 FIDLEG gelten.

- Die Mindestzeichnung beträgt CHF 100’000 (kein Minimum für Folgezeichnungen)
- Die Referenzwährung ist der Schweizer Franken (CHF)
- Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate
- Erste mögliche Rücknahme nach Lancierung: nach 2 Jahren
- Rücknahmefrequenz: halbjährlich
- Vermögensverwaltungskommission: 1.40%

6. Weitere Hinweise

Anteilsklasse	Status	Valorennummer	ISIN
DF	aktiv	53728281	CH0537282813
DI	aktiv	53728282	CH0537282821
DC	aktiv	53728283	CH0537282839
DI-R	Nicht aktiv		
DC-R	Nicht aktiv		

7. Vergütungen und Kosten

7.1 Bei Zeichnungen und Rücknahmen belastete Kosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger **(Auszug aus §18 des Fondsvertrags)**	**Prozentsatz**	
	zurzeit in %	höchsten in %
Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und / oder der Vertriebsträger und Platzierungspartner in der Schweiz und im Ausland ▪ alle Anteilsklassen		3.00%[1)]
Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und / oder der Vertriebsträger und Platzierungspartner in der Schweiz und im Ausland. ▪ alle Anteilsklasse		3.00%[1)]
Die Rücknahmespesen zugunsten des Fondsvermögens sehen zurzeit folgendermassen aus: Für alle Anteilsklassen	0.00%[1)]	

[1)] Des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse

Information Classification: Confidential

Die Rücknahmespesen gründen im Umstand der eingeschränkten Marktliquidität der Portfoliopositionen, welche bei vorzeitiger Veräusserung, z.B. erzwungener Verkauf zur Bereitstellung von Liquidität bei Rücknahmen, zu nachteiligen Preisen führen kann. Die Erhebung dieser Rücknahmespesen trägt zur Entschädigung der bestehenden Anleger bei.

Falls den im Teilvermögen verbleibenden Anlegern kein Nachteil erwächst, kann die Fondsleitung vollständig auf die Erhebung von Rücknahmespesen verzichten. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn für die im Zusammenhang von Rückgabebegehren zu veräussernden Bestandteilen des Teilvermögens (insbesondere Hypothekarkreditforderungen) wenigstens jener Verkaufswert/-preis gelöst werden kann, mit welchem die zu veräussernden Bestandteile am relevanten Tag im Rahmen der üblichen Nettoinventarwertberechnung bewertet werden oder aber, wenn das Teilvermögen über ausreichend flüssige Mittel verfügt.

Sämtliche Anleger, welche zum gleichen Zeitpunkt mit derselben Rücknahmefrist Anteile kündigen, werden bezüglich der angewandten Sätze der Rücknahmespesen gleichbehandelt.

7.2 Laufende dem Teilvermögen belastete Kosten und Vergütungen

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)

Verwaltungskommission der Fondsleitung	**mindestens**	**Höchstens**
	in CHF	**in %**
Gesondert auf Stufe Teilvermögen	200'000 p.a.	max. 2.00% [1)]

[1)] Summe des Nettofondsvermögens aller Anteilsklassen

Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und dem Anbieten des Teilvermögens.
Die Verwaltungskommission kann bei einzelnen Teilvermögen und Anteilklassen zu unterschiedlichen Sätzen erhoben werden. Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Mit der Verwaltungskommission werden ausserdem die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:

- Vermögensverwaltung
- Buchhaltung
- Administrative Arbeiten zur Unterstützung im Bereich «Legal Reporting»
- Administrative Arbeiten zur Unterstützung der Fondsleitungsaktivitäten
- Operationelle Tätigkeiten zur Unterstützung der Vermögensverwaltung des Teilvermögens
- Administrative Zusatzdienstleistungen im Bereich von Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen
- Ferner werden aus der Verwaltungskommission der Fondsleitung Retrozessionen und/oder Rabatte gemäss Ziff. 1.12.3 des Prospekts bezahlt.

Depotbankkommission der Depotbank	mindestens	Höchstens
	in CHF	in %
Gesondert auf Stufe Teilvermögen	20'000 p.a.	1.00% p.a.[1)]

[1)]Summe des Gesamtvermögens aller Anteilsklassen

Die Depotbankkommission wird für die Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in §4 des Fondsvertrages

aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf höchstens 3% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, anzugeben.

8. Total Expense Ratio (TER)

Gesamtkostenquote			
Anteilsklassen	**2022**	**2023**	**2024**
DF	1.45%	1.35%	1.31%
DI	1.63%	1.56%	1.51%
DC	1.56%	1.76%	1.72%
DI-R	N/A	N/A	N/A
DC-R	N/A	N/A	N/A

Teil II. Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank, Administrator und Verwalter von Kollektivvermögen

1. Unter der Bezeichnung ONE Financing Umbrella (nachfolgend «Umbrella-Fonds») besteht ein vertraglicher Umbrella-Fonds der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko für qualifizierte Anleger gemäss Artikel 25 ff. i.V.m. Artikel 71 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

   - **ONE Real Estate Debt Fund**

2. Fondsleitung ist Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich), Zürich.

3. Vermögensverwalter ist Property One Investors AG, Zug

4. Depotbank ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich.

5. Dieser Umbrella-Fonds steht ausschliesslich einem Kreis von qualifizierten Anlegern im Sinne der Artikel 10 Abschnitt 3 und 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abschnitte 3 – 5 FIDLEG sowie nach Artikel 5 Abschnitt 1 und 4 FIDLEG offen. Der Anlegerkreis wird pro Teilvermögen in § 5 eingeschränkt.

6. Für das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund, und in Anwendung von Artikel 10 Abs. 5 KAG hat die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank folgende Pflichten als nicht anwendbar erklärt (vgl. auch Ziff. 4 des Anhang 1 und Ziff. 4 des Anhang 2):

   - die Pflicht zur Preispublikation;
   - die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes;
   - die Pflicht zur Risikoverteilung, mit Ausnahme der Bestimmungen in §15;
   - die Pflicht zur Ausgabe der Anteile in bar;
   - die Pflicht zur Nennung der Namen der einzelnen Schuldner oder Pfandobjekte in der jeweiligen Vermögensaufstellung im Jahresbericht;
   - die Pflicht auf Gewährung des Rechts auf jederzeitige Kündigung und Rückgabe.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Umbrella-Fonds bzw. dessen Teilvermögen für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie die Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Umbrella-Fonds bzw. den Teilvermögen gehörenden Rechte geltend.

2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten, aufbewahrten und vertretenen kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile

3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

   Die Anlageentscheide dürfen nur an Verwalter von Kollektivvermögen übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

   Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen.

5. Die Fondsleitung kann einzelne Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Anlagefonds gemäss den Bestimmungen von § 25 vereinigen, oder gemäss den Bestimmungen von § 27 auflösen.

6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Vermögen der Teilvermögen auf. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Anlagefonds.

2. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

Information Classification: Confidential

3. Die Depotbank ist für die Konto- und Depotführung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen verantwortlich, kann aber nicht selbständig über dessen Vermögen verfügen.

4. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Teilvermögen beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

5. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen voneinander unterscheiden kann.

   Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

6. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens und Schuldbriefe beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

   a. über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

   b. einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c. die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Teilvermögen gehörend identifiziert werden können;

   d. die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

   Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

   Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

7. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

Information Classification: Confidential

8. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

9. Die Depotbank ist für die Aufbewahrung der Vermögen der Zielfonds, in welche dieser Fonds investiert, nicht verantwortlich, es sei denn, ihr wurde diese Aufgabe übertragen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist auf qualifizierte Anleger gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG sowie Artikel 6a KKV i.V.m. Artikel 4 Abs. 3 - 5 FIDLEG sowie Artikel 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger beschränkt. Für einzelne Teilvermögen bzw. Anteilklassen kann der Anlegerkreis weiter eingeschränkt werden (vgl. § 6 Ziff. 4 und Beschreibung im Prospekt). Um sicherzustellen, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen, ist die Depotbank mit dem Vorgehen gemäss § 6 Ziffer 7 beauftragt und kann dazu die Vorlage bestimmter Formalitäten verlangen. Fondsleitung und Depotbank sind berechtigt, sich gegenseitig über die Anleger zu informieren.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Anlagefonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in das entsprechende Teilvermögen verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der einzelnen Teilvermögen ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement oder über die Einzahlung in Anlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Fondsleitung kann Auskünfte an Anleger aufgrund der anwendbaren datenschutzrechtlichen sowie anderen regulatorischen Bestimmungen (z.B. Bankgeheimnis) einschränken oder verweigern. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag unter Einhaltung der in § 6 Ziff. 4 definierten Rücknahmefrist und unter den in § 18 definierten Kostenfolgen kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am entsprechenden Teilvermögen in bar verlangen.

6. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen (vgl. §17 Ziff. 2), die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile halbjährlich oder nach deren Abschluss jährlich vorzeitig zurückzahlen. Die ordentliche Rückzahlung erfolgt innerhalb von max. 3 Bankwerktage nach der massgeblichen Nettoinventarwertberechnung (Valutatag 3 Tage).

   Eine vorzeitige Rückzahlung (vgl. § 5 Ziff. 6 bzw. § 17 Ziff. 2) liegt im Ermessen der Fondsleitung und liegt massgeblich von der vorhandenen Liquidität im Teilvermögen ab, für das die Anteile gekündigt wurden

7. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf

Information Classification: Confidential

Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung an einem Teilvermögen oder einer Anteilsklasse erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

8. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

   a. dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;

   b. der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an einem Teilvermögen nicht mehr erfüllt.

9. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

   a. die Beteiligung des Anlegers an einem Teilvermögen geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Umbrella-Fonds bzw. dessen Teilvermögen im In- oder Ausland zeitigen kann;

   b. Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags inkl. Präambel erworben haben oder halten;

   c. die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauffolgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Vermögen des entsprechenden Teilvermögens, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen der Teilvermögen als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 25.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage, Kündigungsfristen sowie Anlegerkreis unterscheiden.

   Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Vermögen des Teilvermögens belastet.

Information Classification: Confidential

4. Für das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund bestehen zurzeit folgende Anteilsklassen: «DF», «DI», «DC»

   Die Anteilsklassen definieren sich wie folgt:

   ONE Real Estate Debt Fund:

   a. DF: Anteile der Anteilsklasse "DF" (Founder) mit Referenzwährung Schweizer Franken sind ausschüttend und nur zugänglich für Erstanleger mit Sitz in der Schweiz, die qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 sind. Als Erstanleger gelten Anleger in Bezug auf ihre erstmalige Zeichnung, die innerhalb der ersten zwei möglichen Zeichnungsfenstern nach der initialen Lancierung zeichnen. Nach diesen beiden Zeichnungsfenstern bleibt die Anteilsklasse ausschliesslich für bestehende Erstanleger offen. Die Mindestzeichnung beträgt CHF 2 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen). Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden, erstmals jedoch nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von drei Jahren nach Lancierung der Anteilsklasse (erster Rücknahmetag). Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall 12 Monate. Anteile der Anteilsklasse "DF" haben eine Vermögensverwaltungskommission, deren effektive Höhe im Prospekt ausgewiesen ist. Die maximale Höhe der Verwaltungskommission (vgl. § 19), sowie der erste Rücknahmetag sind ebenfalls im Prospekt ersichtlich. Bei dieser Anteilsklasse handelt es sich um eine retrozessionsfreie Anteilsklasse.

   b. DI: Anteile der Anteilsklasse "DI" (Institutional) mit Referenzwährung Schweizer Franken sind ausschüttend und sind nur zugänglich für Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 sind. Die Mindestzeichnung beträgt CHF 1 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen). Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden, erstmals jedoch nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von drei Jahren nach Lancierung der Anteilsklasse (erster Rücknahmetag). Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall 12 Monate. Anteile der Anteilsklasse "DI" haben eine Vermögensverwaltungskommission, deren effektive Höhe im Prospekt ausgewiesen ist. Die maximale Höhe der Verwaltungskommission (vgl. § 19), sowie der erste Rücknahmetag sind ebenfalls im Prospekt ersichtlich. Bei dieser Anteilsklasse handelt es sich um eine retrozessionsfreie Anteilsklasse.

   c. DC: Anteile der Anteilsklasse "DC" (Standard) mit Referenzwährung Schweizer Franken sind ausschüttend und sind nur zugänglich für Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG i.V.m. Artikel 5 Abs. 1 FIDLEG qualifizieren. Die Mindestzeichnung beträgt CHF 100'000.-. (kein Minimum für Folgezeichnungen). Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden, erstmals jedoch nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von zwei Jahren nach Lancierung der Anteilsklasse (erster Rücknahmetag). Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall 6 Monate. Anteile der Anteilsklasse "DC" haben eine Vermögensverwaltungskommission, deren effektive Höhe im Prospekt ausgewiesen ist. Die maximale Höhe der Verwaltungskommission (vgl. § 19), sowie der erste Rücknahmetag sind ebenfalls im Prospekt ersichtlich. Bei dieser Anteilsklasse handelt es sich um eine retrozessionsfreie Anteilsklasse.

   d. DI-R: Anteile der Anteilsklasse "DI-R" (Institutional) mit Referenzwährung Schweizer Franken sind ausschüttend und sind nur zugänglich für Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 sind. Die Mindestzeichnung beträgt CHF 1 Mio. (kein Minimum für Folgezeichnungen). Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall 12 Monate. Anteile der Anteilsklasse "DI-R" haben eine Vermögensverwaltungskommission, deren effektive Höhe im Prospekt ausgewiesen ist. Die maximale Höhe der Verwaltungskommission (vgl. § 19), sowie der erste Rücknahmetag sind ebenfalls im Prospekt ersichtlich.

Information Classification: Confidential

e. DC-R: Anteile der Anteilsklasse "DC-R" (Standard) mit Referenzwährung Schweizer Franken sind ausschüttend und sind nur zugänglich für Anleger mit Sitz in der Schweiz oder Schweizer Bürger, die gemäss Artikel 10 Abs. 3, 3ter KAG i.V.m. Artikel 5 Abs. 1 FIDLEG qualifizieren. Die Mindestzeichnung beträgt CHF 100'000.-. Rücknahmen können angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich getätigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt in jedem Fall 6 Monate. Anteile der Anteilsklasse "DC-R" haben eine Vermögensverwaltungskommission, deren effektive Höhe im Prospekt ausgewiesen ist. Die maximale Höhe der Verwaltungskommission (vgl. § 19), sowie der erste Rücknahmetag sind ebenfalls im Prospekt ersichtlich.

5. Die Anteilsinhaber können nach Eintritt des ersten Rücknahmetages einer bestimmten Anteilsklasse ohne Anwendung der Kündigungsfrist, jedoch auf einen Ausgabe- und/oder Rücknahmetag hin, den Umtausch ihrer Anteile in Anteile einer anderen vorhandenen Anteilsklasse des jeweiligen Teilvermögens auf der Grundlage des Nettoinventarwertes beider betroffenen Anteilsklassen verlangen, vorausgesetzt alle Bedingungen der Anteilsklasse, in welche der Umtausch ausgeführt werden soll, werden erfüllt. Der Umtausch erfolgt ohne die Erhebung von Kosten und/oder Gebühren gemäss § 18 und § 19.

6. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen. Die Anteile sind nicht lieferfähig.

7. Die buchmässige Führung dieser Anteile hat grundsätzlich über ein Depot bei der Depotbank zu erfolgen. Sofern die Anteile nicht bei der Depotbank eingebucht und verwahrt werden, müssen die Anteile verwahrenden Verwahrstellen der Depotbank schriftlich oder in durch Text nachweisbarer Form bestätigen, dass ihre Kunden als qualifizierte Anleger im Sinne von § 5 Ziff. 1 gelten und dass diesbezügliche Änderungen mitgeteilt werden.

8. Die Depotbank und die Fondsleitung sind verpflichtet, Anleger, welche die Voraussetzungen zum Halten einer Anteilsklasse nicht mehr erfüllen, aufzufordern, ihre Anteile innert 30 Kalendertagen im Sinne von § 17 zurückzugeben, an eine Person zu übertragen, die die genannten Voraussetzungen erfüllt oder in Anteile einer anderen Klasse umzutauschen, deren Bedingungen sie erfüllen. Leistet der Anleger dieser Aufforderung nicht Folge, muss die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank entweder einen zwangsweisen Umtausch in eine andere Anteilsklasse des Teilvermögens oder, sofern dies nicht möglich ist, eine zwangsweise Rücknahme im Sinne von § 5 Ziff. 8 der betreffenden Anteile vornehmen.

9. Der Prospekt enthält weitere Bestimmungen sowie weitere Angaben zu den einzelnen Anteilsklassen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Effektenfonds und übrige Fonds müssen die Anlagebeschränkungen sechs Monate nach der Lancierung erfüllen. Beim Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund beträgt diese Frist drei Jahre.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter

Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegerinnen und Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung kann im Rahmen der spezifischen Anlagepolitik eines Teilvermögens das Vermögen der einzelnen Teilvermögen in die nachfolgenden Anlagen investieren:

   a. Effekten, das heisst massenweise ausgegebene Wertpapiere und nicht verurkundete Rechte mit gleicher Funktion (Wertrechte), die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, und die ein Beteiligungs- oder Forderungsrecht oder das Recht verkörpern, solche Wertpapiere und Wertrechte durch Zeichnung oder Austausch zu erwerben, wie namentlich Warrants;
   Anlagen in Effekten aus Neuemissionen sind nur zulässig, wenn deren Zulassung an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt in den Emissionsbedingungen vorgesehen ist. Sind sie ein Jahr nach dem Erwerb noch nicht an der Börse oder an einem anderen dem Publikum offenstehenden Markt zugelassen, so sind die Titel innerhalb eines Monats zu verkaufen oder in die Beschränkungsregel von Ziff. 1 Bst. h nachfolgend einzubeziehen.

   b. Derivate, wenn (i) ihnen als Basiswerte Effekten gemäss Bst. a hiervor, Derivate gemäss Bst. b, Aktien bzw. Anteile an kollektiven Kapitalanlagen gemäss Bst. c hiernach, Geldmarktinstrumente gemäss Bst. e hiernach, Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse, Kredite oder Währungen zugrunde liegen, und (ii) die zugrunde liegenden Basiswerte gemäss Anlagereglement als Anlagen zulässig sind. Derivate sind entweder an einer Börse oder an einem andern geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC gehandelt; Anlagen in OTC-Derivate (OTC-Geschäften) sind nur zulässig, wenn (i) die Gegenpartei ein beaufsichtigter, auf dieses Geschäft spezialisierter Finanzintermediär ist, und (ii) die OTC-Derivate täglich handelbar sind oder eine Rückgabe an den Emittenten jederzeit möglich ist. Zudem sind sie zuverlässig und nachvollziehbar bewertbar. Derivate können gemäss § 12 eingesetzt werden.

   c. Strukturierte Produkte, wenn (i) ihnen als Basiswerte Effekten gemäss Bst. a, Derivate gemäss Bst. b, strukturierte Produkte gemäss Bst. c, Anteile an kollektiven Kapitalanlagen gemäss Bst. d, Geldmarktinstrumente gemäss Bst. f, Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse, Kredite oder Währungen zugrunde liegen und (ii) die zu Grunde liegenden Basiswerte gemäss Fondsvertrag als Anlagen zulässig sind. Strukturierte Produkte sind entweder an einer Börse oder an einem andern geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC gehandelt;

   OTC-Geschäfte sind nur zulässig, wenn (i) die Gegenpartei ein beaufsichtigter, auf dieses Geschäft spezialisierter Finanzintermediär ist, und (ii) die OTC-Produkte täglich handelbar sind oder eine Rückgabe an den Emittenten jederzeit möglich ist. Zudem sind sie zuverlässig und nachvollziehbar

Information Classification: Confidential

bewertbar.

d. Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (“Zielfonds“), wenn (i) deren Dokumente die Anlagen in andere Zielfonds ihrerseits insgesamt auf 49% begrenzen; (ii) für diese Zielfonds in Bezug auf Zweck, Organisation, Anlagepolitik, Aktionärs- bzw. Anlegerschutz, Risikoverteilung, getrennte Verwahrung des Unternehmerteil- bzw. Anlegerteilvermögens, Kreditaufnahme, Kreditgewährung, Leerverkäufe von Wertpapieren und Geldmarktinstrumenten, Ausgabe und Rücknahme der Aktien bzw. Anteile und Inhalt der Halbjahres- und Jahresberichte gleichwertige Bestimmungen gelten wie für Effektenfonds oder übrige Fonds für traditionelle Anlagen, "übrige Fonds für alternative Anlagen" oder "Immobilienfonds" und (iii) diese Zielfonds im Sitzstaat als kollektive Kapitalanlagen zugelassen sind und dort einer dem Aktionärs- bzw. Anlegerschutz dienenden, der schweizerischen gleichwertigen Aufsicht unterstehen, und die internationale Amtshilfe gewährleistet ist.

e. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

f. Geldmarktinstrumente, wenn diese liquide und bewertbar sind sowie an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; Geldmarktinstrumente, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, dürfen nur erworben werden, wenn die Emission oder der Emittent Vorschriften über den Gläubiger- und den Aktionärs- bzw. Anlegerschutz unterliegt und wenn die Geldmarktinstrumente von Emittenten gemäss Artikel 74 Abs. 2 KKV begeben oder garantiert sind.

g. Guthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten bei Banken, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union haben oder in einem anderen Staat, wenn die Bank dort einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist.

h. Besicherte vor- und nachrangige Hypothekardarlehen, welchen Immobilien in der Schweiz zugrunde liegen.

i. Konsortialdarlehen für besicherte vor- und nachrangige Hypothekardarlehen, welchen Immobilien in der Schweiz zugrunde liegen, oder Unterbeteiligungen (stille Konsortien) an besicherten vor- und nachrangigen Hypothekardarlehen, welchen Immobilien in der Schweiz zugrunde liegen.

j. Andere als die vorstehend in Bst. a bis h hiervor genannten Anlagen insgesamt bis höchstens 10% des jeweiligen Teilvermögens; nicht zulässig sind (i) Anlagen in Edelmetallen, Edelmetallzertifikate, Waren und Warenpapieren sowie (ii) Leerverkäufe von Anlagen nach Bst. a bis e vorstehend.

2. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Anlagefonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagement werden im Prospekt offengelegt.

Anlagepolitik des ONE Financing Umbrella – ONE Real Estate Debt Fund

Beim Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund gelten folgende Anlagegrundsätze:

A. Die Fondsleitung investiert mindestens 2/3 des Gesamtvermögens des Teilvermögens nach Abzug der

Information Classification: Confidential

Liquidität in:

a. Darlehen, welche mit Schuldbrief vorwiegend nachrangig besichert sind und denen Schweizer Immobilien zugrunde liegen und von der Fondsleitung (für das Teilvermögen) ausgegeben oder zu markgerechten Preisen gekauft resp. übernommen (Sacheinlage) wurden. Die Laufzeit der Darlehen ist auf eine maximale Laufzeit von 36 Monaten eingeschränkt, wobei in Ausnahmesituationen eine ausserordentliche nachträgliche Verlängerung um bis zu zwei Mal 12 Monate möglich ist. Als Ausnahmesituation gelten bspw. Verzögerungen im Zusammenhang mit Projektrealisierungen (Promotionen), die aufgrund unvorhersehbarer Umstände zu Verzögerung der Kreditrückführung führen. Solche Verlängerungen dienen ausschliesslich der Rückführung von Darlehen. Wird hingegen zu Beginn der Geschäftsbeziehung bei der Beurteilung des Geschäfts eine Verlängerungsoption mitverhandelt, so ist diese bei der maximalen Laufzeit zu berücksichtigen. Es wird eine Verteilung von je einem Drittel in kurzfristige Darlehen (Laufzeit bis zu einem Jahr), einem Drittel in mittelfristige Darlehen (Laufzeit bis zu zwei Jahren) und einem Drittel in längerfristige Darlehen (Laufzeit bis zu drei Jahren) angestrebt.

b. Darlehen/Hypotheken, die in Form von besicherten Konsortialdarlehen und/oder Unterbeteiligungen (syndizierte Darlehen in Form eines stillen Konsortiums) an einem bestehenden Kreditvertrag eingegangen werden. Die Konsortialdarlehen resp. die Modalitäten der Unterbeteiligung müssen dabei, mit Ausnahme der Ausgabe bzw. des Kaufs resp. die Übernahme (Sacheinlage) durch die Fondsleitung (für das Teilvermögen), den Anforderungen von vorstehend Bst. a. genügen.

c. Besicherte Hypothekarkreditforderungen, denen im Zeitpunkt des Erwerbs gemischt oder kommerziell genutzte Liegenschaften, Wohnliegenschaften, Bau- und Promotionsprojekte sowie Entwicklungsprojekte in der Schweiz zugrunde liegen.

Die Vergabe der nachrangigen Darlehen/Hypotheken basiert auf einer ausführlichen «Due Diligence» und einem stringenten Auswahlverfahren, welche einem mehrstufigen Prozess folgt. Die «Due Diligence» resp. die Prüfung von Darlehensanfragen umfasst immer die Gegenpartei, die Sicherheit(en) und die ökonomischen Aspekte eines potenziellen Darlehens in einer ganzheitlichen und individuellen Einzelfallbetrachtung. Die Prüfung erfolgt anhand von fix definierten Kreditkriterien und mithilfe zweier Matrizen, der Kreditkriterien-Matrix und des Risiko-Scoring-Modells. Sowohl die fix definierten Kreditkriterien wie das Risiko-Scoring-Modell unterliegen bei einer Anpassung/Veränderung der vorgängigen Genehmigung der FINMA. Die Beurteilung der Kreditanfrage und der Kreditvergabe erfolgt grundsätzlich auf zwei Stufen, auf Stufe Verwalter von Kollektivvermögen und auf Stufe Fondsleitung. Genauere Angaben finden sich hierzu im Prospekt unter Ziff. 1.17.3.

B. Die Fondsleitung kann zudem unter Vorbehalt der Anlagebeschränkungen gemäss Abschnitt C. hiernach, höchstens 1/3 des Gesamtvermögens des Teilvermögens nach Abzug der Liquidität investieren in:

a. Anteilen an Schweizer Immobilienfonds mit Immobilienwerte in der Schweiz;

b. Anteilen an Geldmarkt- und/oder Obligationenfonds schweizerischen Rechts (Effektenfonds oder übrige Fonds für traditionelle Anlagen) oder Immobilien-, Geldmarkt- und/oder Obligationenfonds aus Staaten der EU, des Europäischen Wirtschaftsraumes sowie anderen Staaten gemäss § 8 Ziff. 1 Bst. d, unter Ausschluss von Anlagefonds, deren Anlagepolitik derjenigen eines Schweizer übrigen Fonds für alternative Anlagen entspricht;

c. Forderungswertpapiere und -wertrechte von in- und ausländischen Schuldnern, die auf Schweizer Franken (CHF) lauten und ungeachtet ihres bzw. eines Ratings, kein bestimmtes Rating und keine

bestimmte Laufzeit voraussetzen;

d. Geldmarktinstrumente, die auf Schweizer Franken (CHF) lauten;

e. Auf eine beliebige Währung lautende Anteile an kollektiven Kapitalanlagen und/oder strukturierte Produkte, welche in vor- oder nachrangigen Kreditforderungen (senior/junior debts) investieren;

f. Die Fondsleitung kann zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen.

C. Zusätzlich hat die Fondsleitung die nachstehenden Anlagebeschränkungen, die sich auf das Gesamtvermögen des Teilvermögens beziehen, einzuhalten:

a. Anteile an Schweizer Immobilienfonds höchstens 10%;

b. Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen (ohne Schweizer Immobilienfonds) höchstens 10%;

c. Anteile an strukturierte Produkte höchstens 10%;

d. Forderungswertpapiere und -wertrechte höchstens 10%.

D. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität der Teilvermögen sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagement werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Flüssige Mittel

Die Fondsleitung darf für jedes Teilvermögen zusätzlich angemessene flüssige Mittel in der Rechnungseinheit des entsprechenden Teilvermögens und in allen Währungen, in denen Anlagen zugelassen sind, halten. Als flüssige Mittel gelten Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten.

B Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

1. Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

1. Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate (Commitment – Ansatz I)

1. Die Fondsleitung darf Derivate einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und in den wesentlichen Informationen für die Anleger genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters der Teilvermögen führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

   Im Zusammenhang mit kollektiven Kapitalanlagen dürfen Derivate nur zum Zwecke der Währungsabsicherung eingesetzt werden. Vorbehalten bleibt die Absicherung von Markt-, Zins- und

Information Classification: Confidential

Kreditrisiken bei kollektiven Kapitalanlagen, sofern die Risiken eindeutig bestimmbar und messbar sind.

2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

   a. Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
   b. Credit Default Swaps (CDS);
   c. Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
   d. Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.

4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (Engagement reduzierendes Derivat) oder einem Kauf (Engagement erhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
   a. Bei Engagement reduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
   b. Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei Engagement reduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
      - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
      - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
      - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
   c. Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
   d. Ein Engagement reduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.

5. Bei Engagement erhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Artikel 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.

6. Die Fondsleitung hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:.

   a. Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate («Netting»), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit den erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Artikel 35 KKV-FINMA ermittelt wird.

   b. Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen («Hedging»), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch

Information Classification: Confidential

unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.

c. Bei einem überwiegenden Einsatz von Zinsderivaten kann der Betrag, der an das Gesamtengagement aus Derivaten anzurechnen ist, mittels international anerkannten Duration-Netting-Regelungen ermittelt werden, sofern die Regelungen zu einer korrekten Ermittlung des Risikoprofils des Teilvermögens führen, die wesentlichen Risiken berücksichtigt werden, die Anwendung dieser Regelungen nicht zu einer ungerechtfertigten Hebelwirkung führt, keine Zinsarbitrage-Strategien verfolgt werden und die Hebelwirkung des Teilvermögens weder durch Anwendung dieser Regelungen noch durch Investitionen in kurzfristige Positionen gesteigert wird.

d. Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.

e. Zahlungsverpflichtungen aus Derivaten müssen dauernd mit geldnahen Mitteln, Forderungswertpapieren und –rechten oder Aktien, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung gedeckt sein.

f. Geht die Fondsleitung mit einem Derivat eine Verpflichtung zur physischen Lieferung eines Basiswerts ein, muss das Derivat mit den entsprechenden Basiswerten gedeckt sein oder mit anderen Anlagen, wenn die Anlagen und die Basiswerte hoch liquide sind und bei einer verlangten Lieferung jederzeit erworben oder verkauft werden können. Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über diese Basiswerte oder Anlagen verfügen können.

7. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

8.

a. Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.

b. Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

c. Ist für ein OTC-Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

Information Classification: Confidential

d. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragten dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Artikel 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörenden oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Artikel 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren, wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Artikel 83 KKV. Weiter muss die Fondsleitung bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Fondsleitung bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

9. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

10. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
    a. Zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
    b. zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Umbrella-Fonds;
    c. zu den Gegenparteirisiken von Derivaten;
    d. Zu den Kreditderivaten;
    e. zur Sicherheitenstrategie.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung der Teilvermögen Kredite nur zum Zweck der Umsetzung der Anlagepolitik gewähren.

2. Die Fondsleitung darf lediglich zur kurzfristigen Sicherung von Anlagemöglichkeiten, zur Befriedigung von Rücknahmebegehren oder zur Überbrückung von verbindlich zugesicherten Zeichnungen für höchstens 30% des Nettofondsvermögens vorübergehend Kredite aufnehmen. Die Aufnahme von Krediten darf nicht zur dauernden Erzielung einer Hebelwirkung verwendet werden.

§ 14 Belastung des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung darf im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nicht mehr als 50% des Nettofondsvermögens verpfänden oder zur Sicherung übereignen.

2. Die Belastung des Vermögens der Teilvermögen mit Bürgschaften ist nicht gestattet. Ein Engagement erhöhendes Kreditderivat gilt nicht als Bürgschaft im Sinne dieses Paragraphen.

Information Classification: Confidential

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung

1. In die Risikoverteilungsvorschriften sind einzubeziehen:

   a. Anlagen gemäss § 8, mit Ausnahme der indexbasierten Derivate, sofern der Index hinreichend diversifiziert ist und für den Markt, auf den er sich bezieht, repräsentativ ist und in angemessener Weise veröffentlicht wird;

   b. flüssige Mittel gemäss § 9;

   c. Forderungen gegen Gegenparteien aus OTC-Geschäften.

2. Die Risikoverteilungsvorschriften gelten für jedes Teilvermögen einzeln.

3. Gesellschaften, die auf Grund internationaler Rechnungslegungsvorschriften einen Konzern bilden, gelten als ein einziger Emittent.

Risikoverteilungsvorschriften gültig für das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund

Risikoverteilungsvorschriften bzw. Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für Kreditforderungen gemäss § 8 Ziff. 2 und 3, Abschnitt A. gelten:

4. Bei der Verfolgung der in § 8 beschriebenen Anlagezielen bzw. der Anlagepolitik beachtet die Fondsleitung folgende Anlagebeschränkungen bezüglich der Verteilung der Anlagen:

   a. Mindestens 10 unterschiedliche Darlehensnehmer und maximal 25% des Gesamtvermögens der Teilvermögen bei einem einzelnen Darlehensnehmer (inklusive mit diesen verbundenen Gesellschaften):

   b. Es gilt eine Mindestgrösse von CHF 1 Mio. pro Kredit (vertraglicher Kreditrahmen);

   c. Der maximale Belehnungswert über alle den Kreditforderungen im Teilvermögen zugrundeliegenden Grundstücke beträgt 80% beim ONE Real Estate Debt Fund;

   d. Es dürfen nur Kredite im Zusammenhang mit Grundstücken in der Schweiz vergeben werden;

Risikoverteilungsvorschriften bzw. Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für übrige Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 und 3, Abschnitt B. gelten:

5. Die Fondsleitung darf einschliesslich der Derivate und strukturierten Produkte höchstens 10% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen. Der Gesamtwert der Effekten und Geldmarktinstrumenten der Emittenten, bei welchen mehr als 5% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens angelegt sind, darf 33% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. 6 und 7;

6. Die Fondsleitung darf höchstens 20% des Gesamtvermögens des Teilvermögens in Guthaben auf Sicht und auf Zeit bei derselben Bank anlegen. In diese Limite sind sowohl die flüssigen Mittel gemäss § 9 als auch die Anlagen in Bankguthaben gemäss § 8 einzubeziehen;

Information Classification: Confidential

7. Die Fondsleitung darf höchstens 5% des Gesamtvermögens des Teilvermögens in OTC-Geschäften bei derselben Gegenpartei anlegen. Ist die Gegenpartei eine Bank, die ihren Sitz in der Schweiz oder in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union hat oder in einem anderen Staat, in welchem sie einer Aufsicht untersteht, die derjenigen in der Schweiz gleichwertig ist, so erhöht sich diese Limite auf 10% des Gesamtvermögens des Teilvermögens;

   Werden die Forderungen aus OTC-Geschäften durch Sicherheiten in Form von liquiden Aktiven gemäss Artikel 50 bis 55 KKV-FINMA abgesichert, so werden diese Forderungen bei der Berechnung des Gegenparteirisikos nicht berücksichtigt;

8. Anlagen, Guthaben und Forderungen desselben Emittenten bzw. Schuldners gemäss Ziff. 5 bis 7 oben dürfen insgesamt 20% des Gesamtvermögens des Teilvermögens nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben die höheren Limiten gemäss Ziff. 14;

9. Die Anlagen gemäss Ziff. 5, 7 und 8 oben bei der derselben Unternehmensgruppe dürfen 20% des Gesamtvermögens des Teilvermögens nicht übersteigen.

10. Die Fondsleitung darf höchstens 10% des Gesamtvermögens des Teilvermögens in Anteilen desselben Anlagefonds anlegen.

11. Die Fondsleitung darf keine Beteiligungsrechte erwerben, die insgesamt mehr als 10% der Stimmrechte ausmachen oder die es ihr erlauben, einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsleitung eines Emittenten auszuüben.

12. Die Fondsleitung darf für das Gesamtvermögen des Teilvermögens höchstens je 10% der stimmrechtslosen Beteiligungspapiere, der Schuldverschreibungen und/oder Geldmarktinstrumente desselben Emittenten sowie höchstens 25% der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen erwerben.

    Diese Beschränkungen gelten nicht, wenn sich im Zeitpunkt des Erwerbs der Bruttobetrag der Schuldverschreibungen der Geldmarktinstrumente oder der Anteile an anderen kollektiven Kapitalanlagen nicht berechnen lässt.

13. Die Beschränkungen der vorstehenden Ziff. 11 und 12 sind nicht anwendbar auf Effekten und Geldmarktinstrumente, die von einem Staat oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden.
14. Die in Ziff. 5 erwähnte Grenze von 10% ist auf 33% angehoben, wenn die Effekten oder Geldmarktinstrumente von einem OECD-Staat, einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden. Die vorgenannten Effekten bleiben bei der Anwendung der Grenze von 33% nach Ziff. 5 ausser Betracht. Die Einzellimiten von Ziff. 5 und 7 jedoch dürfen mit der vorliegenden Limite von 33% nicht kumuliert werden.

    Als Emittenten bzw. Garanten sind zugelassen: OECD-Staaten, Europäische Union (EU), Europarat, Internationale Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (Weltbank), Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung, Europäische Investitionsbank, Interamerikanische Entwicklungsbank, Asiatische Entwicklungsbank, Afrikanische Entwicklungsbank.

Information Classification: Confidential

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert der Teilvermögen und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an welchem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in der Rechnungseinheit der Teilvermögen berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer der Teilvermögen geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.

2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

   Kollektive Kapitalanlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Nicht kotierte kollektive Kapitalanlagen sind mit den auf dem Nettoinventarwert basierenden Rücknahmepreis zu bewerten. Sind für diese kollektiven Kapitalanlagen keine aktuellen Kurse oder Preise verfügbar, so sind sie mit dem Preis zu bewerten, der bei einem sorgfältigen Verkauf oder einer Rücknahme wahrscheinlich erzielt würde («fair value»). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle- und -grundsätze an.

3. Der Wert der Darlehen (sogenannte «Performing Loans») berechnet sich bei den Teilvermögen nach dem Verkehrswert bzw. zu dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG).

   Falls Hypothekarkreditnehmer mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen mehr als 90 Tage im Verzug sind oder wenn objektive Hinweise bestehen, dass eine vollständige Rückführung des Darlehens unwahrscheinlich ist (sogenannte «Non-Performing Loans), nimmt die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vor. Die Korrektur erfolgt dabei gestützt auf den Nominalwert des Darlehens abzüglich einer Wertberichtigungs- und Abschreibungskomponente, welche unter Berücksichtigung des erwarteten Verkaufserlöses der besicherten Liegenschaft(en) festgelegt wird.

4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

6. Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am

Information Classification: Confidential

Verkehrswert der Teilvermögen zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Teilvermögen, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 0.01 Rechnungswährung gerundet.

7. Die Quoten am Verkehrswert des Nettovermögens eines Teilvermögens (Vermögen dieses Teilvermögens abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem jeweiligen Teilvermögen für jede Anteilsklasse zufliessenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:

   a. bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;

   b. auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen ;

   c. bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen ;

   d. bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettovermögen der Teilvermögen, getätigt wurden.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Für das Teilvermögen ONE Financing Umbrella – ONE Real Estate Debt Fund werden Zeichnungsanträge für Anteile angewendet auf das Rechnungsjahr quartalsweise an einem im Prospekt genannten Bankwerktag (Auftragstag) bis spätestens zur im Prospekt angegebenen Zeit von der Depotbank entgegengenommen. Rücknahmeanträge für Anteile werden angewendet auf das Rechnungsjahr halbjährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist sowie einer Mindesthaltefrist, die in § 6 Ziff. 4 festgelegt sind, an einem im Prospekt genannten Bankwerktag (Auftragstag) bis spätestens zur im Prospekt angegebenen Zeit von der Depotbank entgegengenommen.

   Die Anteile werden am jeweiligen im Prospekt festgelegten Bankwerktag bewertet (Bewertungstag bzw. Ausgabe- und/oder Rücknahmetag). Auf der Basis des an diesem Tag berechneten Nettoinventarwertes werden die Anteile auf den entsprechenden, im Prospekt erwähnten Bankwerktag abgerechnet (Valutatag). Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt (sog. Forward Pricing). Er wird am Bewertungstag aufgrund der Schlusskurse des dem Bewertungstag vorangehenden Bankwerktags berechnet.

2. Die vorzeitigen Rücknahmen von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit Ziff. 4.2 des Prospekts und § 5 Ziff. 6 des Fondsvertrags. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen, wenn:

Information Classification: Confidential

a. Der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
b. Sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können;
c. Eine erneute Anlage nicht möglich oder sinnvoll erscheint;

Die vorzeitige Rückzahlung erfolgt vollständig oder in Teilbeträgen zum NAV gemäss § 16 Ziff. 1.

Der ausserbörsliche Handel der Fondsanteile der Teilvermögen über eine Bank oder einen Effektenhändler, findet zurzeit nicht statt. Die Fondsleitung stellt dies bei Bedarf sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird auf der Basis des Nettoinventarwertes pro Anteil am Bewertungstag berechnet gemäss § 16. Anlässlich der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, kann eine Ausgabekommission gemäss § 18 auf den Nettoinventarwert addiert, oder eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben), die dem entsprechenden Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Anleger belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen. Die Fondsleitung und die Depotbank können Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

   a. ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils der Fondsvermögen bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

   b. ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

   c. wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für die Teilvermögen undurchführbar werden;

   d. zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde, der Depotbank sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a. bis d. genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Vermögen der Teilvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

   Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern

Information Classification: Confidential

die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik der Teilvermögen steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht den Teilvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Wert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

9. Die Fondsleitung behält sich unter ausserordentlichen Umständen, wie bspw. die ungenügende Liquidität in den Hauptanlagemärkten der Teilvermögen oder ungünstige Marktbedingungen, im Interesse der in den Teilvermögen verbleibenden Anleger, die anteilige Kürzung aller Rücknahmeanträge (Gating) an Bewertungstagen vor, an welchen die Gesamtsumme der Rücknahmen netto 10 Prozent des Teilvermögens übersteigt. Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis nach eigenem Ermessen zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeaufträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Bewertungstag geltenden Bedingungen abgewickelt. Eine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge findet somit nicht statt.

   Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde, der Depotbank sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus den Anhängen des Prospekts ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus den Anhängen des Prospekts ersichtlich.

3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Vermögens des entsprechenden Teilvermögens die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. § 19 Ziff. 4). Der jeweils angewandte Satz ist aus den Anhängen des Prospekts ersichtlich.

4. Beim Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund erhebt die Fondsleitung dem Anleger abhängig von der

Information Classification: Confidential

gewählten Rücknahmefrist auf dem Nettoinventarwert seiner zur Rückgabe vorgesehenen Anteile und zur Kompensation von allfälligen Preis-/Wertabschlägen, welche die Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen bei deren Verkauf im Rahmen von Rückgaben von Fondsanteilen erfahren, zusätzlich zu einer allfälligen Rücknahmekommission gemäss Ziff. 2 hiervor Rücknahmespesen gemäss nachfolgender Tabelle (vgl. auch Ziff. 8 im Anhang 1 und Ziff. 8 im Anhang 2) berechnen.

Die Rücknahmespesen zugunsten des Fondsvermögens vom Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund sehen zurzeit folgendermassen aus:

Für alle Anteilsklassen	max. 0.0%

Falls den, in den Teilvermögen verbleibenden Anlegern kein Nachteil erwächst, verzichtet die Fondsleitung vollständig auf die Erhebung von Rücknahmeabschlägen. Dies ist u.a. dann der Fall, wenn für die im Zusammenhang mit Rückgabebegehren zu veräussernden Bestandteile der Vermögen der Teilvermögen (insbesondere Hypothekarkredit- und Darlehensforderungen) wenigstens jener Verkaufswert/-preis gelöst werden kann, mit welchem die zu veräussernden Bestandteile am relevanten Tag im Rahmen der üblichen Nettoinventarwertberechnung bewertet werden oder aber, wenn das Vermögen der Teilvermögen über ausreichend flüssige Mittel verfügen.

Sämtliche Anleger, welche zum gleichen Rücknahmetag mit derselben Rücknahmefrist zur Rücknahme anbieten, werden bezüglich der angewandten Sätze der Rücknahmeabschläge gleichbehandelt.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Vermögen der Teilvermögen

1. **ONE Real Estate Debt Fund:** Für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund stellt die Fondsleitung zu Lasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 2.0% des Nettofondsvermögens der jeweiligen Anteilsklassen, aber mindestens CHF 200'000 jährlich in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen des Teilvermögens belastet und jeweils am Quartalsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

   Die Verwaltungskommission enthält auch die Kosten für das Servicing der Hypothekarkredite durch den Servicer jedoch nicht die Kosten für eine allenfalls notwendige Verwertung. Die Verwaltungskommission kann bei einzelnen Anteilsklassen zu unterschiedlichen Sätzen erhoben werden (vgl. Ziff. 7.2 in den Anhängen des Prospekts der entsprechenden Teilvermögen). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung der Fondsvermögen der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs der Teilvermögen und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank, stellt die Depotbank dem Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund eine Kommission von jährlich maximal 1.00% des Gesamtvermögens der Teilvermögen in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen der Teilvermögen belastet und halbjährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

3. Die Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   a. Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs-

Information Classification: Confidential

und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

b. Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;

c. Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

d. Honorare der Prüfgesellschaft für die Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen; Honorare der zusätzlichen Prüfgesellschaft, namentlich für die Plausibilitätsprüfung der Bonität einer angemessenen Auswahl von Hypothekarkrediten und Darlehen und die unabhängige Kontrolle der relevanten Prozesse und der Organisation;

e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründung, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen und seiner bzw. ihrer Anleger;

f. Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;

g. Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte des Umbrella-Fonds;

h. Kosten für eine allfällige Eintragung des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

i. Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;

j. Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen;

k. alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Verwalter von Kollektivvermögen oder die Depotbank verursacht werden;

l. Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;

m. Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Anlagefonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;

n. Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

4. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a werden direkt dem Einstands- bzw. Verkaufswert zugeschlagen.

Information Classification: Confidential

5. Zudem tragen die Teilvermögen des ONE Financing Umbrella sämtliche im Zusammenhang mit einer allenfalls notwendigen Verwertung eines Hypothekarkredits bzw. Darlehen anfallenden Kosten wie namentlich alle Kosten im Zusammenhang mit der Einleitung und Durchführung von Verwertungsverfahren auf Grundpfand sowie Kosten im Zusammenhang mit der Bewertung von zugrundeliegenden Liegenschaften durch Dritte.

6. Die einer Anteilsklasse direkt zuordenbaren Kosten werden direkt dieser Anteilsklasse belastet. Kosten, die nicht eindeutig einer einzelnen Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden allen Anteilsklassen im Verhältnis ihrer einzelnen Vermögen belastet.

7. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 3% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

8. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist („verbundene Zielfonds“), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Teilvermögen belasten.

§ 20 Weitere Vergütungen und Nebenkosten

Für die Bemühungen bei der Akquisition, Due Diligence, Verhandlungen und für den Abschluss von Darlehen/Hypotheken sowie der Abtretung/Veräusserung derselben an Dritte kann durch die damit betraute Partei (Arranger) eine Gebühr von maximal 3.00% des gesprochenen Darlehensbetrages erhoben werden (Arrangement Fee). Die Gebühr wird weder dem Vermögen der Teilvermögen noch dem Anleger belastet, sondern direkt vom Darlehensnehmer erhoben.

Die Arrangement-Fee kann zwischen Arranger und Originator aufgeteilt werden (Fee-Split), wobei der jeweilige Anteil dem Arranger resp. dem Vermögen der Teilvermögen (Originator) gutgeschrieben wird.
Basis für einen allfälligen Fee-Split bildet die tatsächlich vom Darlehensnehmer erhobene Fee, abzüglich den an allfällige Zuführer (Kreditvermittler o.ä.) zu entrichtenden Anteile.

Im Zusammenhang mit Abtretungen/Veräusserungen von bestehenden Darlehen an Drittparteien während der Laufzeit, steht dem initialen Originator (Partei, die den Kredit ursprünglich finanziert hat) ein fixer Bestandteil seines Anteils an der Arrangement Fee zu (ARO), sofern eine Arrangement Fee erhoben wurde. Dieser fixe Betrag beträgt 1/3 seines Anteils (ARO fix). Der verbleibende variable Anteil von 2/3 seines Anteils (ARO variabel) wird anteilsmässig über die Laufzeit des Darlehens taggenau abgerechnet. Der Anteil der variablen ARO, welche sich auf die abgelaufene Laufzeit bezieht, kommt dem initialen Originator zugute. Der Anteil der variablen ARO, welche sich auf die Restlaufzeit des Darlehens bezieht, fällt zugunsten des Zessionars/Käufers. Als Laufzeit gilt immer die vereinbarte Laufzeit inklusiver allfälliger Verlängerungsoptionen.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 21 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit der einzelnen Teilvermögen lautet wie folgt:

Information Classification: Confidential

a) ONE Real Estate Debt Fund: Schweizer Franken (CHF)

2. Das Rechnungsjahr des Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen.

4. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 22 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges

§ 23

Für das Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund wird der Erfolg wie folgt verwendet:

1. Der Nettoertrag der Anteilsklassen «DF», «DI», «DC», «DI-R» und «DC-R» wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

2. Bis zu 30% des Nettoertrages der Anteilsklassen «DF», «DI», «DC», «DI-R» und «DC-R» können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

   a. der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilskasse weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage oder der Anteilsklasse beträgt, und

   b. der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage oder einer Anteilsklasse weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen bzw. der Anteilsklasse beträgt.

3. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

§ 24

1. Publikationsorgane des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen sind die im Prospekt genannten Printmedium oder elektronischen Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.

Information Classification: Confidential

4. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung einzelner Teilvermögen oder des Umbrella-Fonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

5. Die aktuellen sowie die während der letzten fünf Jahre angewandten Ausgabe- und Rücknahmepreise sind bei der Fondsleitung erhältlich.

6. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der jeweilige Jahresbericht können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 25 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank einzelne Teilvermögen mit anderen Teilvermögen oder mit anderen Anlagefonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Anlagefonds bzw. Teilvermögen auf den übernehmenden Anlagefonds bzw. Teilvermögen überträgt. Die Anleger des übertragenden Anlagefonds bzw. des übertragenden Teilvermögen erhalten Anteile am übernehmenden Anlagefonds bzw. Teilvermögen in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Anlagefonds bzw. das übertragende Teilvermögen ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Anlagefonds bzw. Teilvermögens gilt auch für den übertragenden Anlagefonds bzw. das übertragende Teilvermögen.

2. Anlagefonds bzw. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:

   a. die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;

   b. sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

   c. die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
      - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten;
      - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Teilvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
      - die Rücknahmebedingungen;
      - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;

   d. am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Umbrella-Fonds bzw. Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

Information Classification: Confidential

e. weder den Anlagefonds bzw. Teilvermögen noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 6.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Anlagefonds bzw. Teilvermögen bewilligen.

4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Anlagefonds bzw. Teilvermögen und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Anlagefonds bzw. Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Anlagefonds bzw. Teilvermögen sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 24 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile in bar verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Anlagefonds bzw. Teilvermögen.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Anlagefonds bzw. Teilvermögen. Für den übertragenden Anlagefonds bzw. das übertragende Teilvermögen ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 26 Statuswechsel zu einem L-QIF

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der FINMA den Anlagefonds in einen L-QIF überführen (Statuswechsel), sofern die folgenden Voraussetzungen eingehalten sind:

   a. der Anlagefonds steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen;

   b. weder dem Anlagefonds noch den Anlegern erwachsen aus dem Statuswechsel Kosten;

   c. im Anlagefonds verbleiben ausschliesslich Anleger, die dem Statuswechsel ausdrücklich zugestimmt haben.

2. Die Fondsleitung muss den Beschluss zu einem Statuswechsel zu einem L-QIF der FINMA unverzüglich mitteilen. Der Beschluss zum Statuswechsel ist im Publikationsorgan zu veröffentlichen. Die Publikation muss insbesondere folgende Informationen enthalten:

Information Classification: Confidential

a. einen Hinweis auf die Auswirkungen des Statuswechsels auf den Genehmigungs- oder Bewilligungsstatus des Anlagefonds, insbesondere auf die Entlassung des Anlagefonds aus der Aufsicht der FINMA;

b. den Hinweis, dass die Anlegerinnen und Anleger innert 30 Tagen nach der Publikation wählen können, ob sie:

   1. Im Anlagefonds verbleiben, falls sie dem Statuswechsel ausdrücklich zustimmen, oder

   2. Ihre Anteile unter Beachtung der vertraglichen oder reglementarischen Rückgabefristen und -termine zurückgeben, falls sie ihre Anteile kündigen;

c. den Hinweis, dass diejenigen Anlegerinnen und Anleger, die ihr Wahlrecht nach Buchstabe b nicht wahrnehmen, den Anlegerinnen und Anlegern gleichgestellt werden, die ihre Anteile am 30. Tag nach der Publikation kündigen.

§ 27 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Anlagefonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Anlagefonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Anlagefonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Anlagefonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Der Anlagefonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:

   a. Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;

   b. Der Anlagefonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

   c. Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

      - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts;

      - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten;
      - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung;
      - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV;
      - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme;
      - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV;
      - das Publikationsorgan;

   d. Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

Information Classification: Confidential

e. Dem Anlagefonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.

4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Anlagefonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Revisionsstelle des Anlagefonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 24 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.

7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds weiter.

8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Anlagefonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 28 Laufzeit des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen und Auflösung

1. Der Umbrella-Fonds bzw. die Teilvermögen bestehen auf unbestimmte Zeit.

2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Umbrella-Fonds oder mehrerer Teilvermögen durch Kündigung des Fondsvertrages fristlos herbeiführen.

3. Ein Teilfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung die betroffenen Teilvermögen unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des eines Teilvermögens verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in

Information Classification: Confidential

Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 29

1. Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilsklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 24 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Unabhängige Schätzungsexperten

§ 30

1. Bei allen durch die Teilvermögen gewährten Darlehen dienen Liegenschaften als Sicherheit. Die Liegenschaft(en)/Collateral des Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund werden vom Verwalter von Kollektivvermögen bewertet und zusätzlich vom einem externen unabhängigen Schätzungsexperten auf deren Marktkonformität plausibilisiert und bestätigt.

XII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 31

1. Der Umbrella-Fonds und die einzelnen Teilvermögen unterstehen schweizerischem Recht, insbesondere:
   - dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»);
   - der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 («KKV»);
   - der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 («KKV-FINMA»);
   - dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 («FIDLEG»);
   - der Verordnung über die Finanzdienstleistungen vom 6. November 2019 («FIDLEV»);
   - dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute vom 15. Juni 2018 («FINIG»);
   - der Verordnung über die Finanzinstitute vom 6. November 2019 («FINIV»)

   Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung (Stadt Zürich).

2. Für die Auslegung dieses Fondsvertrags ist die deutsche Fassung massgebend.

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 12. Juni 2026 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 8. April 2025.

4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Artikel 35*a* Abs. 1 Bst. a bis g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Information Classification: Confidential

Die Fondsleitung: **Solutions & Funds SA, Zweigniederlassung Zürich**

Die Depotbank: **State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich**