JAHRESBERICHT 2025

ONE Real Estate Debt Fund

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



PROPERTY ONE

Fondsleitung

Solutions & Funds AG (Zweigniederlassung Zürich)
Schweizergasse 10
8001 Zürich

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Portfoliomanagement

Property One Investors AG
Chamerstrasse 18
6300 Zug

Kontakt



Stefano Sanna
CCIO
M +41 79 170 22 22
stefano.sanna@propertyone.ch



Marcel Egger
CIO
M +41 79 488 89 95
marcel.egger@propertyone.ch

Inhalt

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie	2
Vorwort	3
Managerkommentar	4
Zahlen und Fakten	6
Bewertungsgrundsätze	18
Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	21

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie

Der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) ist der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Hypotheken. Der Fonds bietet Anleger:innen die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Immobilienkredit-Portfolio (Hypotheken) zu beteiligen. Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure des Schweizer Immobilienmarktes vergeben werden. Die gewährten Kredite stehen dabei immer in Verbindung mit einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz, welche als Sicherheit dienen/dient. Der OREDF erwirtschaftet durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Promotionen attraktive Renditen.

Informationen zum Fonds finden Sie in den Factsheets:

Vorwort

Der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) kann abermals auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und bestätigt damit seine positive Entwicklung auch im fünften Jahr seit Lancierung. Im Berichtsjahr 2025 erzielte der OREDF, trotz des im Vergleich zum Vorjahr deutlich tieferen Zinsumfelds, eine überzeugende Netto-Jahresperformance von 6.08% (DI-Klasse) und übertraf damit die angestrebte Rendite von 5.50% erneut.

Mit seiner klaren Ausrichtung auf nachrangige, grundpfandrechtlich gesicherte Kredite (Hypotheken) nimmt der OREDF weiterhin eine Pionierrolle im regulierten Schweizer Markt ein. Der Fonds bietet professionellen Immobilieninvestoren und -entwicklern eine etablierte und verlässliche alternative Finanzierungsquelle und ermöglicht qualifizierten Anlegern den Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio von nachrangigen Hypotheken.

Auch im Jahr 2025 verzeichnete der OREDF eine anhaltend hohe Nachfrage sowohl auf Seiten der Kreditnehmer als auch der Investoren. Die Assetklasse Private Real Estate Debt gewinnt weiter an Relevanz und Attraktivität, nicht zuletzt vor dem Hintergrund verschärfter regulatorischer Anforderungen an Banken im Finanzierungsgeschäft. Gleichzeitig ist ein zunehmender Markteintritt weiterer Anbieter zu beobachten, was die wachsende Bedeutung dieses Segments unterstreicht. Als etablierter First-Mover und Marktführer im regulierten Umfeld verfügt der OREDF über eine ausgezeichnete Marktposition und profitiert in besonderem Masse von dieser Entwicklung.

Wir danken unseren Investoren, Kreditnehmern und Geschäftspartnern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen. Mit einem robusten Fundament und klarer strategischer Ausrichtung blicken wir zuversichtlich auf die kommenden Jahre und eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Managerkommentar

Zug, 31. März 2026
Property One Investors AG

1. Marktumfeld

Das Berichtsjahr war durch eine schrittweise Lockerung der geldpolitischen Bedingungen gekennzeichnet. Nach den vier Zinssenkungen im Jahr 2024 senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins im 1. Halbjahr 2025 auf null. Gleichzeitig verharrten die Inflationserwartungen in der unteren Hälfte der Zielbandbreiten der Zentralbanken, was zu einer erhöhten Planungssicherheit und einer insgesamt stabileren Marktstimmung beitrug.

Dennoch blieb das Umfeld von Unsicherheiten geprägt. Insbesondere die überraschende Einführung der US-Zölle sowie anhaltende geopolitische Konflikte führten zeitweise zu erhöhter Volatilität und Zurückhaltung bei Investitionsentscheidungen. Konjunkturell zeichneten sich jedoch leichte Aufhellungstendenzen ab, unterstützt durch eine Reduktion der Risiken weiterer handelspolitischer Belastungen aus den USA. Gleichzeitig zeigte der Arbeitsmarkt erste Abkühlungssignale: Die Zahl der Arbeitslosen stieg moderat, das Beschäftigungswachstum verlangsamte sich und auch die Zuwanderung ging zurück. Insgesamt resultierte daraus ein Umfeld mit gedämpftem, aber zunehmend stabilerem Wirtschaftswachstum.

2. Entwicklung im Berichtsjahr

Die starke Marktposition des OREDF konnte im Berichtsjahr 2025 weiter gefestigt und ausgebaut werden. Getragen durch substanzielle Zeichnungen privater und institutioneller Investoren, vorwiegend durch Vorsorgeeinrichtungen, sowie die weiterhin überzeugende Wertentwicklung verzeichnete der Fonds ein deutliches Wachstum von rund CHF 54 Mio. Anlageseitig eröffneten sich vermehrt attraktive Opportunitäten im Segment kommerzieller Liegenschaften, insbesondere bei Finanzierungen mit grösseren Volumina, welche gezielt zur Weiterentwicklung und für das Wachstum des Portfolios genutzt wurden.

Die Performance des OREDF stand im Jahr 2025 im Zeichen des gesunkenen Leitzinsumfelds. Da sämtliche Finanzierungen auf SARON-Basis abgeschlossen werden, wirkte sich der Rückgang des risikolosen Zinssatzes um rund 1.2% dämpfend auf die Ertragsentwicklung aus. Dieser Entwicklung konnte jedoch dank der gezielten Markensteigerungen sowie eines starken Ergebnisses auf der Seite der Erträge aus Arrangementfees entgegengewirkt werden. Dennoch blieb die Kreditnachfrage nach alternativen Finanzierungsformen unverändert hoch, sodass der Fonds auch im Jahr 2025 meist vollinvestiert war.

Vor dem Hintergrund des Inkrafttretens von Basel-III wurde die Zurückhaltung der Banken in der Kreditvergabe deutlich spürbar. Dies führte erneut zu einer sehr hohen Anzahl an Kreditanfragen sowie zu einem Anfragevolumen, das den Rekord vom letzten Jahr überstieg, was dem OREDF eine selektive Allokation in attraktive, risikoadäquate Finanzierungen ermöglichte.

3. Ausblick und Strategie

Trotz weiterhin bestehender Unsicherheiten im internationalen Umfeld gehen die aktuellen Prognosen von einer stabilen, wenn auch moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in der Schweiz aus. Das Zinsumfeld dürfte dabei für eine absehbare Zeit unverändert bleiben, da die SNB nur ungern wieder ein negatives Zinsumfeld einführen möchte. Dieses Umfeld sorgt für anhaltend tiefe Finanzierungskosten, reduziert jedoch gleichzeitig die Attraktivität klassischer Zinsanlagen und stärkt die Nachfrage nach alternativen Anlagestrategien.

Auf regulatorischer Ebene gewinnen wohnpolitische Initiativen zunehmend an Bedeutung. So steht mit der Wohnschutz-Initiative im Kanton Zürich eine richtungweisende Abstimmung im Jahr 2026 bevor, während auch in weiteren Kantonen und auf Bundesebene ähnliche regulatorische Bestrebungen diskutiert werden. Diese Entwicklungen könnten mittelfristig grossen Einfluss auf Investitionsentscheidungen und Projektentwicklungen nehmen.

Die Bautätigkeit zeigt zwar eine leicht positive Tendenz, bleibt jedoch weiterhin deutlich hinter der strukturell hohen Nachfrage zurück, was das bestehende Ungleichgewicht am Immobilienmarkt fortbestehen lässt.

Der OREDF rechnet vor diesem Hintergrund mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach alternativen Finanzierungen. Das Fondsvolumen konnte bereits zum Jahresbeginn 2026 durch Zeichnungen von über CHF 25 Mio. weiter ausgebaut werden. Zusätzlich besteht eine gut gefüllte Zeichnungs- und Investitionspipeline, welche abhängig vom Fortschritt geeigneter Investitionsopportunitäten abgerufen wird. Die Anlagestrategie wird unverändert konsequent verfolgt, mit Fokus auf selektive, risikoadäquate Finanzierungen und einer weiteren strategiekonformen Diversifizierung des Portfolios, um die angestrebte Rendite nachhaltig zu erzielen.

Zahlen und Fakten

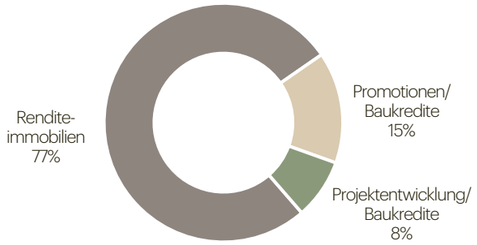
Das Kreditportfolio umfasst per Jahresende 49 Hypotheken. Das Portfolio ist breit diversifiziert in verschiedenen Regionen der Schweiz sowie verschiedenen Nutzungsarten und Immobilieninvestitionstypen. Die folgenden Abbildungen geben einen Überblick über ausgewählte Strukturmerkmale des Portfolios per 31. Dezember 2025.

Hypotheken nach kantonaler Verteilung

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

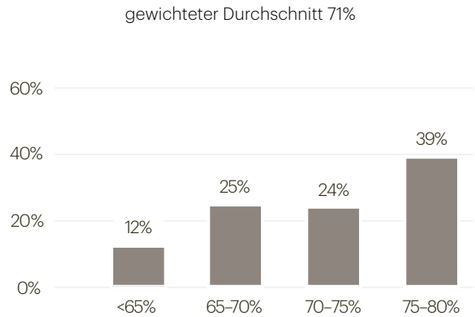
Die Sicherungsobjekte verteilen sich auf 13 Kantone und befinden sich überwiegend in den urbanen Zentren der Schweiz. Mit rund 38% stellen Hypotheken auf Immobilien in Zürich den grössten Anteil, gefolgt von Objekten in Aargau, Basel-Stadt und Bern.

Hypotheken nach Segment



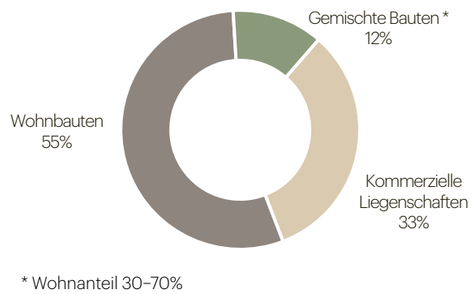
Die Mehrheit der Kredite entfällt auf renditeorientierte Bestandesobjekte, rund 15% auf Promotionsprojekte und etwa 8% auf die Entwicklung von Renditeliegenschaften.

Belehnung (LTV)



Der OREDF Fonds darf auf Gesamtportfolioebene eine maximale Belehnung von höchstens 80% aufweisen. Aufgrund des überwiegend nachrangigen Charakters der Hypotheken liegt die Belehnung bei der Mehrheit der Finanzierungen über 70%. Ergänzend finanziert der Fonds selektiv Bridge-Finanzierungen mit deutlich tieferen LTV-Quoten von unter 70% beziehungsweise 65%, wodurch sich über das Gesamtportfolio ein durchschnittlicher LTV von rund 71% ergibt.

Hypotheken nach Nutzungsart



* Wohnanteil 30–70%

Die Sicherungsobjekte sind mit 55% mehrheitlich Wohnobjekte – im Jahr 2025 eröffneten sich einige Opportunitäten bei kommerziellen Liegenschaften –, weshalb dieser Anteil im Berichtsjahr stark wuchs. Der Anteil von gemischten Objekten blieb gegenüber dem Vorjahr stabil.

Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstehen.

Kennzahlen

ONE Real Estate Debt Fund | DF	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	136.02	130.59	129.01
Ausstehende Anteile	1’239’659.744	1’183’634.442	1’181’759.516
Inventarwert pro Anteil in CHF	109.72	110.33	109.17
Performance	6.28%	7.12%	6.47%
TER	1.33%	1.31%	1.35%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.22%	1.21%	1.21%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.06%	0.06%	0.07%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	6.68	7.21	6.39
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	−2.34	−2.52	−2.24
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	4.34	4.69	4.15
Ausschüttungsrendite	6.09%	6.53%	5.85%

ONE Real Estate Debt Fund | DI	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	72.95	39.95	40.79
Ausstehende Anteile	661’676.629	361’268.009	375’174.731
Inventarwert pro Anteil in CHF	110.25	110.59	108.72
Performance	6.08%	6.84%	6.22%
TER	1.54%	1.51%	1.56%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.42%	1.41%	1.42%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.05%	0.06%	0.06%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	5.62	6.76	5.39
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	−1.97	−2.37	−1.89
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	3.65	4.39	3.50
Ausschüttungsrendite	5.10%	6.11%	4.96%

ONE Real Estate Debt Fund | DC	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	26.50	11.10	9.93
Ausstehende Anteile	242’697.348	101’419.996	91’915.389
Inventarwert pro Anteil in CHF	109.19	109.45	108.03
Performance	5.86%	6.63%	6.01%
TER	1.74%	1.72%	1.76%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.62%	1.61%	1.62%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.05%	0.06%	0.07%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	5.23	6.40	5.56
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	−1.83	−2.24	−1.95
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	3.40	4.16	3.61
Ausschüttungsrendite	4.79%	5.85%	5.15%

Aufgrund der Anlagepolitik des Fonds gibt es keinen Benchmark. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die laufende oder künftige Wertentwicklung. Die Performancewerte beziehen sich auf den Net Asset Value (NAV) und sind ohne die bei Ausgabe, Rücknahme oder Tausch anfallenden Kommissionen und Kosten (z. B. Transaktions- und Verwahrungskosten der Anleger:innen) gerechnet.
Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Retrozessionen («Commission Sharing Agreements») abgeschlossen.
Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Soft Commissions abgeschlossen.

Vermögensrechnung

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	0.00	4’508’216.00
Hypotheken	244’764’986.50	176’781’316.50
Sonstige Vermögenswerte	1’205’812.95	966’465.41
Gesamtfondsvermögen abzüglich	**245’970’799.45**	**182’255’997.91**
Bankverbindlichkeiten	−8’812’398.89	0.00
Sonstige Verbindlichkeiten	−1’690’414.37	−611’139.05
Nettofondsvermögen	**235’467’986.19**	**181’644’858.86**

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund | DF)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	1’183’634.442	1’181’759.516
Ausgegebene Anteile	56’025.302	50’863.545
Zurückgenommene Anteile	0.000	−48’988.619
Stand am Ende der Berichtsperiode	1’239’659.744	1’183’634.442

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund | DI)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	361’268.009	375’174.731
Ausgegebene Anteile	330’408.620	27’693.278
Zurückgenommene Anteile	−30’000.000	−41’600.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	661’676.629	361’268.009

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund | DC)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	101’419.996	91’915.389
Ausgegebene Anteile	141’277.352	18’700.854
Zurückgenommene Anteile	0.000	−9’196.247
Stand am Ende der Berichtsperiode	242’697.348	101’419.996

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen am Beginn der Berichtsperiode	181’644’858.86	179’732’833.10
Ausschüttungen	−12’586’037.42	−10’113’479.87
Saldo aus Anteilverkehr	52’487’978.52	−241’525.75
Gesamterfolg	13’921’186.23	12’267’031.38
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**235’467’986.19**	**181’644’858.86**

Erfolgsrechnung		
	01.01.2025–31.12.2025 CHF	**01.01.2024–31.12.2024 CHF**
Erträge		
Erträge aus Hypotheken	13’800’978.85	13’749’101.04
Sonstige Erträge	1’785’458.60	1’210’000.87
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1’537’577.03	339’198.71
Total Erträge	**17’124’014.48**	**15’298’300.62**
Aufwand		
Passivzinsen	–114’668.85	–241’881.70
Prüfaufwand	–26’333.16	–25’944.00
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	–2’744’770.84	–2’280’261.04
davon an die Depotbank	–115’962.65	–114’006.22
Sonstige Aufwendungen	–103’397.26	–52’326.24
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–97’695.49	–316’850.04
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	20’967.00	5’443.87
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	46’467.50	20’803.68
Total Aufwände	**–3’135’393.75**	**–3’005’021.69**
Nettoertrag	**13’988’620.73**	**12’293’278.93**
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	–20’967.00	–5’443.87
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	–46’467.50	–20’803.68
Realisierter Erfolg	**13’921’186.23**	**12’267’031.38**
Gesamterfolg	**13’921’186.23**	**12’267’031.38**

* Gemäss Kreisschreiben 24 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) vom 20. November 2017

Verwendung des Erfolgs		
	01.01.2025–31.12.2025 CHF	**01.01.2024–31.12.2024 CHF**
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DF		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8’186’153.44	8’937’693.84
Vortrag aus dem Vorjahr	3’630’523.41	3’226’833.90
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**11’816’676.85**	**12’164’527.74**
Zur Ausschüttung vorgesehen	–8’280’927.09	–8’534’004.33
Vortrag auf neue Rechnung	**3’535’749.76**	**3’630’523.41**
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DI		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4’266’000.62	2’621’559.40
Vortrag des Vorjahres	1’040’505.52	861’117.86
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**5’306’506.14**	**3’482’677.26**
Ausschüttung	–3’718’622.65	–2’442’171.74
Vortrag auf neue Rechnung	**1’587’883.49**	**1’040’505.52**
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DC		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1’536’466.68	707’778.14
Vortrag des Vorjahres	276’342.50	217’652.33
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**1’812’809.18**	**925’430.47**
Ausschüttung	–1’269’307.13	–649’087.97
Vortrag auf neue Rechnung	**543’502.05**	**276’342.50**

Vermögensaufstellung zum 31.12.2025

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2025	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum[1]	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens[2]
Hypotheken	**CHF**					**244'764'986.50**	**99.51**
AG | 12 Monate | 2.25 Mio.	CHF	2'250'000.00	2'250'000		1.000	2'250'000.00	0.91
AG | 12 Monate | 5.00 Mio.	CHF	3'300'000.00	5'000'000	1'700'000	1.000	3'300'000.00	1.34
AG | 19 Monate | 10.00 Mio.	CHF	10'000'000.00	10'000'000		1.000	10'000'000.00	4.07
AG | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.41
AG | 24 Monate | 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.61
AG | 9 Monate | 19.00 Mio.	CHF	19'000'000.00	19'000'000		1.000	19'000'000.00	7.72
BE | 22 Monate | 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00	3'000'000		1.000	3'000'000.00	1.22
BE | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF	950'000.00	1'000'000	50'000	1.000	950'000.00	0.39
BE | 33 Monate | 14.50 Mio.	CHF	13'168'986.50	13'168'987		1.000	13'168'986.50	5.35
BE | 36 Monate | 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00			1.000	1'800'000.00	0.73
BL | 6 Monate | 1.75 Mio.	CHF	1'750'000.00	1'750'000		1.000	1'750'000.00	0.71
BS | 12 Monate | 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000		1.000	2'500'000.00	1.02
BS | 12 Monate | 8.50 Mio.	CHF	8'500'000.00	8'500'000		1.000	8'500'000.00	3.46
BS | 5 Monate | 23.00 Mio.	CHF	23'000'000.00	23'000'000		1.000	23'000'000.00	9.35
FR | 12 Monate | 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	0.81
GL | 24 Monate | 2.10 Mio.	CHF	2'100'000.00	2'100'000		1.000	2'100'000.00	0.85
LU | 18 Monate | 23.00 Mio.	CHF	3'450'000.00	3'000'000	19'550'000	1.000	3'450'000.00	1.40
LU | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.41
SG | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.41
SG | 36 Monate | 10.20 Mio.	CHF	10'200'000.00			1.000	10'200'000.00	4.15
SO | 18 Monate | 1.25 Mio.	CHF	1'250'000.00	1'250'000		1.000	1'250'000.00	0.51
SO | 22 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.41
SO | 24 Monate | 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.53
SO | 36 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.41
SO | 36 Monate | 2.75 Mio.	CHF	2'750'000.00			1.000	2'750'000.00	1.12
SO | 36 Monate | 3.60 Mio.	CHF	2'850'000.00			1.000	2'850'000.00	1.16
SO | 36 Monate | 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	2.03
SZ | 27 Monate | 19.50 Mio.	CHF	19'500'000.00	19'500'000		1.000	19'500'000.00	7.93
TG | 17 Monate | 5.50 Mio.	CHF	5'500'000.00	4'500'000		1.000	5'500'000.00	2.24
ZH | 10 Monate | 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000		1.000	5'000'000.00	2.03
ZH | 12 Monate | 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000		1.000	2'500'000.00	1.02
ZH | 12 Monate | 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	1.83
ZH | 12 Monate | 7.50 Mio.	CHF	7'500'000.00	7'500'000		1.000	7'500'000.00	3.05
ZH | 12 Monate | 9.50 Mio.	CHF	9'500'000.00	9'500'000		1.000	9'500'000.00	3.86
ZH | 13 Monate | 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	1.83
ZH | 15 Monate | 1.75 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.61
ZH | 22 Monate | 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	2'200'000	1'200'000	1.000	4'500'000.00	1.83
ZH | 23 Monate | 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	500'000		1.000	2'000'000.00	0.81
ZH | 23 Monate | 5.60 Mio.	CHF	5'600'000.00			1.000	5'600'000.00	2.28
ZH | 24 Monate | 15.00 Mio.	CHF	15'000'000.00	5'000'000		1.000	15'000'000.00	6.10
ZH | 24 Monate | 5.59 Mio.	CHF	2'030'000.00			1.000	2'030'000.00	0.83
ZH | 34 Monate | 4.60 Mio.	CHF	4'600'000.00			1.000	4'600'000.00	1.87
ZH | 36 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.41
ZH | 36 Monate | 5.75 Mio.	CHF	4'925'000.00		625'000	1.000	4'925'000.00	2.00
ZH | 45 Monate | 11.50 Mio.	CHF	10'991'000.00	2'936'000		1.000	10'991'000.00	4.47
ZH | 6 Monate | 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.41
ZH | 6 Monate | 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	0.81
ZH | 6 Monate | 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00	3'000'000		1.000	3'000'000.00	1.22
ZH | 6 Monate | 3.50 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.61

Vermögensaufstellung zum 31.12.2025							
Gattungsbezeichnung	**Währung**	**Bestand 31.12.2025**	**Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum**	**Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum[1]**	**Kurs**	**Kurswert in CHF**	**% des Gesamtfondsvermögens[2]**
Sonstige Vermögenswerte	CHF	1’205’812.95				1’205’812.95	0.49
Gesamtfondsvermögen	**CHF**					**245’970’799.45**	**100.00**
Bankverbindlichkeiten	CHF	−8’812’398.89				−8’812’398.89	−3.58
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	−1’690’414.37				−1’690’414.37	−0.69
Nettofondsvermögen						**235’467’986.19**	**95.73**

Für die Hypotheken gemäss Vermögensrechnung/Inventar i. H. v. CHF 244’764’986.50 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i. H. v. CHF 266’775’000 entgegengenommen.

[1] Inkl. Rückzahlungen | [2] Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstehen.

Bei Laufzeiten von mehr als 36 Monaten handelt es sich um ausserordentliche Verlängerungen gemäss Fondsprospekt, welche ausschliesslich der Rückführung der Darlehen dienen.

Bewertungskategorien gemäss Art. 84. Abs. 2 der Kollektivanlagenverordnung-FINMA (KKV-FINMA)	**Marktwert CHF**	**% des Gesamtfondsvermögens**
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden	0.00	0.00
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet anhand von am Markt beobachtbaren Parametern	0.00	0.00
c) Anlagen, die anhand von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden	244’764’986.50	99.51

«Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen (Käufe und Verkäufe von Wertpapieren, Fondsanteilen, Hypotheken und Derivaten)»			
Gattungsbezeichnung	**Währung**	**Käufe**	**Verkäufe[1]**
Hypotheken			
AG | 18 Monate | 1.20 Mio.	CHF		1’200’000
AG | 19 Monate | 16.00 Mio.	CHF		16’000’000
AG | 36 Monate | 1.30 Mio.	CHF		1’300’000
BE | 18 Monate | 7.50 Mio.	CHF	2’500’000	7’500’000
BL | 24 Monate | 1.50 Mio.	CHF		1’500’000
BL | 24 Monate | 1.55 Mio.	CHF		756’317
BL | 25 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1’000’000
BS | 18 Monate | 1.40 Mio.	CHF		1’400’000
BS | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1’000’000
GE | 42 Monate | 2.70 Mio.	CHF		2’700’000
GE | 42 Monate | 3.00 Mio.	CHF		3’000’000
GE | 42 Monate | 5.00 Mio.	CHF		5’000’000
SG | 36 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1’000’000
SH | 2 Monate | 1.60 Mio.	CHF	1’600’000	1’600’000
SH | 24 Monate | 1.00 Mio.	CHF		1’000’000
SZ |19 Monate | 12.00 Mio.	CHF	4’000’000	12’000’000
VD | 42 Monate | 1.30 Mio.	CHF		1’300’000
ZH | 13 Monate | 4.50 Mio.	CHF		4’500’000
ZH | 24 Monate | 5.00 Mio.	CHF		5’000’000
ZH | 30 Monate | 4.50 Mio.	CHF		4’500’000
ZH | 31 Monate | 1.75 Mio.	CHF		1’750’000
ZH | 34 Monate | 2.00 Mio.	CHF		2’000’000
ZH | 35 Monate | 6.00 Mio.	CHF		6’000’000
ZH | 36 Monate | 1.50 Mio.	CHF		1’500’000
ZH | 36 Monate | 2.50 Mio.	CHF		2’500’000
ZH | 6 Monate | 3.40 Mio.	CHF		2’700’000
ZH | 8 Monate | 3.95 Mio.	CHF	3’950’000	3’950’000
ZH |24 Monate | 3.70 Mio.	CHF	200’000	3’640’000
ZH |25 Monate | 2.00 Mio.	CHF		2’000’000

Bei Laufzeiten von mehr als 36 Monaten handelt es sich um ausserordentliche Verlängerungen gemäss Fondsprospekt, welche ausschliesslich der Rückführung der Darlehen dienen.

[1] Inkl. Rückzahlungen

Der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Hypotheken

Bewertungsgrundsätze

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 Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an. Der Wert der Darlehen (sogenannter «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 in Verzug sind oder sich eine Verschlechterung der Bonität des Hypothekarkreditnehmers abzeichnet (also ein sogenanntes «non-performing loan» vorliegt) wird die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen. Die Korrektur erfolgt mit einer auf den Nominalwert des Darlehens gestützten Einzelfallbetrachtung. abzüglich einer Wertberichtigungs- und Abschreibungskomponente, welche unter Berücksichtigung des erwarteten Verkaufserlöses der besicherten Liegenschaft(en) festgelegt wird. 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 dem auf dem NAV 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 (dem sogenannten Fair Value). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

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. 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. Der NAV eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am 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 Rechnungseinheiten gerundet.

Mitteilungen zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die FINMA hat am 7. April 2025 die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag genehmigt. Diese wurden am 28. Februar 2025 auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch» publiziert. Im Wesentlichen betraf dies die folgenden Änderungen: die Streichung des Teilvermögens «ONE Financing Umbrella – ONE Mortgage Fund» sowie Anpassungen an den neuen «AMAS Musterfondsvertrag».

Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per April 2025 zu entnehmen.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Zweigniederlassung Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung des Umbrella-Fonds ONE Financing Umbrella mit dem Teilvermögen:

- ONE Real Estate Debt Fund

bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 8 bis 20) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen
Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.
Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.
Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung
Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

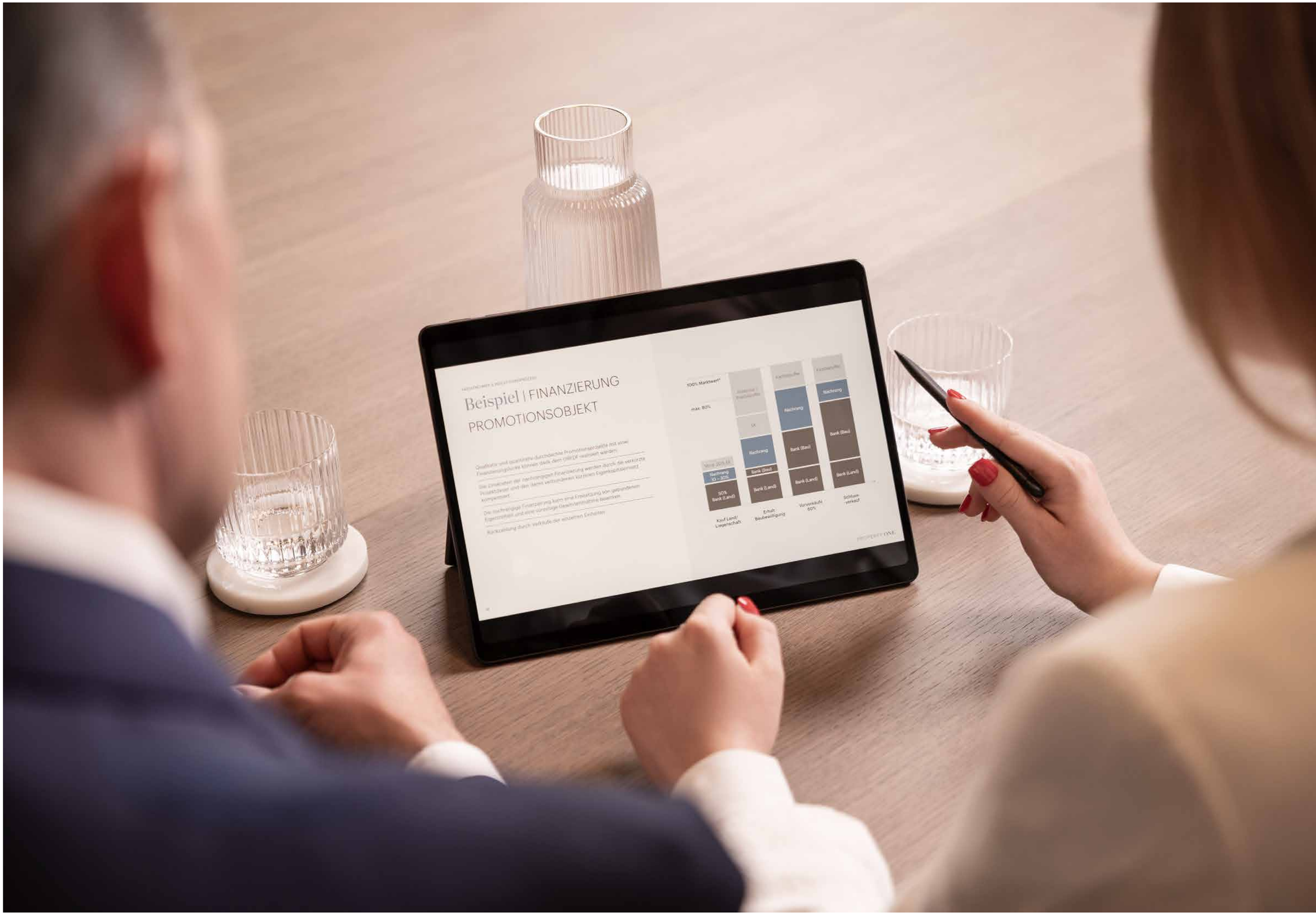
Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Patrick Strobl
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. April 2026


Beispiel | FINANZIERUNG
PROMOTIONSOBJEKT
100% Marktwert*
max. 80%
Nachrang
Bank (Bau)
Bank (Land)
Kauf Land/ Liegenschaft
Erhalt Baubewilligung
Vorverkäufe 60%
Schlüssel-verkauf