

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31. mars 2025

Commentaire du gestionnaire

Le ONE Real Estate Debt Fund a bien entamé l'année. Au premier trimestre, les financements versés s'élèvent à CHF 29,7 millions. Une autre note positive est l'élargissement continu de la base d'investisseurs, avec des souscriptions pour un montant total de CHF 8,9 millions, portant ainsi la VNI à CHF 191,9 millions au 31 mars 2025. Les revenus du fonds seront distribués aux investisseurs en avril.

Dans un contexte de nouvelle baisse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence est passé de 1,75% à 1,50% en mars. Ainsi, les locataires des logements dont le contrat de location est adossé à un taux d'intérêt de référence plus élevé pourront prétendre à une réduction de leur loyer. Cette baisse, déjà anticipée et intégrée par la gestion de portefeuille, n'a pas entraîné de détérioration notable. À l'inverse, la faiblesse des taux d'intérêt actuels engendre une pression accrue sur les placements et, partant, une recrudescence de la demande d'investissements immobiliers avec, pour corollaire, un effet favorable sur les évaluations des objets de garantie.

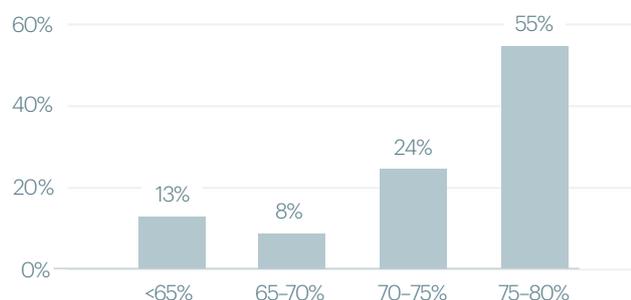
La vigueur de la demande de crédit, qui a poursuivi sa hausse depuis l'entrée en vigueur de Bâle III le 1er janvier 2025, se fait clairement ressentir sur le marché. Cette dynamique permet à la gestion de portefeuille de poursuivre une stratégie d'octroi sélectif et d'investir dans des hypothèques de qualité à rendement élevé. Le pipeline de crédits est actuellement bien alimenté, laissant entrevoir un deuxième trimestre prometteur.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2025 (YTD)	Performance nette	1.51%	1.56%	1.61%
	Rendement sur distribution	tbd	tbd	tbd
2024	Performance nette	6.63%	6.84%	7.12%
	Rendement sur distribution	5.85%	6.11%	6.53%
2023	Performance nette	6.01%	6.22%	6.47%
	Rendement sur distribution	5.15%	4.96%	5.85%
2022	Performance nette	5.70%	5.97%	6.18%
	Rendement sur distribution	5.12%	5.08%	5.20%
2021 (11 mois)	Performance nette	4.99%	5.19%	5.38%
	Rendement sur distribution	3.45%	3.51%	3.59%
VNI par part au 31. mars 2025		CHF 111.10	CHF 112.32	CHF 112.11
Total des frais sur encours (TFE 2024)		1.72%	1.51%	1.31%
ISIN		CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

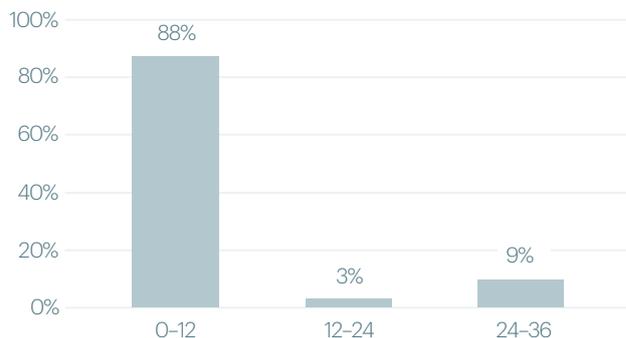
Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 73%



Durée résiduelle en mois

Moyenne pondérée 7 mois



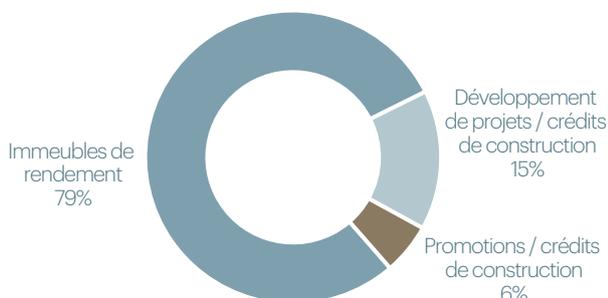
Stratégie de placement

ONE Real Estate Debt Fund donne aux investisseurs la possibilité de participer à un portefeuille de crédit immobilier diversifié principalement subordonné (hypothèques).

Les placements du fonds sont investis dans des hypothèques distribuées à des acteurs professionnels du marché immobilier suisse. Les hypothèques accordées sont alors toujours garanties par une cédula hypothécaire sur un bien-fonds et/ou un immeuble en Suisse.

ONE Real Estate Debt Fund réalise des rendements attrayants en CHF du fait du financement sélectif d'immeubles résidentiels et commerciaux de premier ordre et de promotions.

Hypothèques par segment



Top 5 des hypothèques

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
LU	1 mois	23 Mio.	71%	Rendement	12%
AG	4 mois	16 Mio.	76%	Rendement	9%
SZ	3 mois	12 Mio.	62%	Promotions	6%
SG/TG/SO	6 mois	10 Mio.	79%	Rendement	5%
ZH	3 mois	10 Mio.	59%	Rendement	5%
Total		71 Mio.			37%

* volume de crédit

Hypothèques par type d'utilisation



* Part résidentielle 30-70%

Indicateurs

Gestionnaire du fonds	Property One Investors AG
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Fortune nette du fonds	CHF 191.91 Mio.
Volume de crédits	CHF 187.61 Mio.
Souscription/résiliation de parts	trimestrielle/semestrielle
Monnaie de base	CHF
Domicile	Suisse
Évaluation/distribution	trimestrielle/annuelle

Hypothèques par répartition cantonale

Zurich	38.5%
Argovie	14.8%
Lucerne	11.8%
Soleure	7.7%
Schwyz	6.1%
Genève	5.5%
Berne	4.4%
Thurgovie	4.4%
Saint-Gall	2.7%
Autres	4.1%

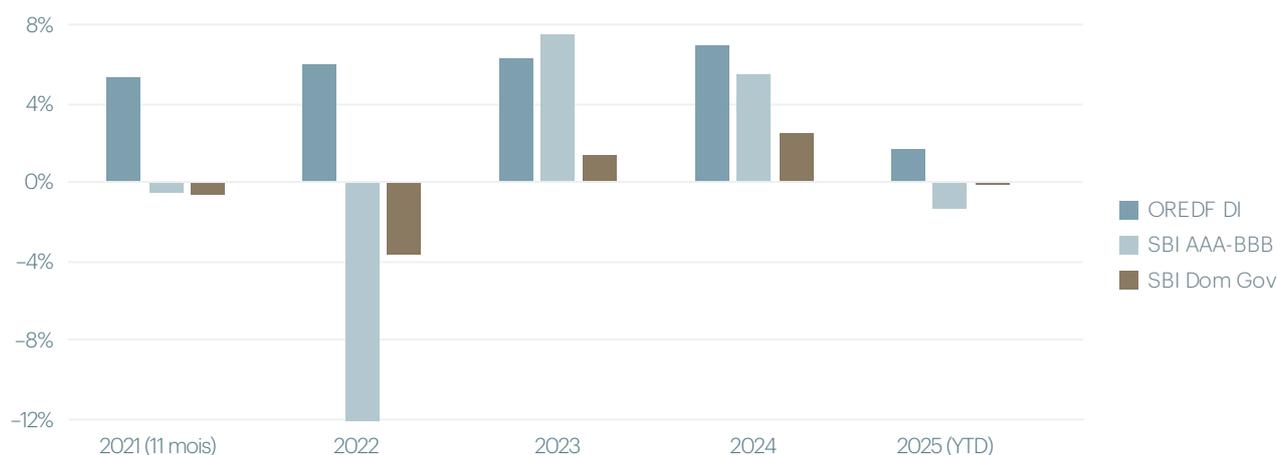
Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
LU	1 mois	23 Mio.	71%	1	12%
AG/ZH	6 mois	20 Mio.	68%	2	11%
ZH	6 mois	17 Mio.	73%	4	9%
AG	4 mois	16 Mio.	76%	1	9%
SZ	3 mois	12 Mio.	62%	1	6%
Total		88 Mio.		9	47%

Indicateurs du portefeuille

	Mars 25	Déc 24	Déc 23
Nombre d'hypothèques	45	47	52
Nantissement moyen premier rang (LTV)	52%	52%	53%
Nantissement moyen total (LTV)	73%	73%	75%
Durée	0.6 an	0.7 an	0.6 an
Durée, options comprises	0.9 an	1.0 an	0.9 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	6.70%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.50%	1.02%	1.71%

Comparaison des performances



Depuis son lancement (en février 2021), ONE Real Estate Debt Fund n'a enregistré aucun défaut de paiement d'intérêts ou de remboursements (zero default rate).

ONE Financing Umbrella est un fonds de placement contractuel de type «Autres fonds en placements alternatifs» assorti d'un risque particulier. Les compartiments investissent notamment et dans une large mesure dans des prêts du domaine immobilier (Private Real Estate Debt) et en l'occurrence principalement, et non exclusivement, dans des hypothèques subordonnées. Les risques ne sont donc pas comparables à ceux de fonds en valeurs mobilières ou d'autres fonds pour placements traditionnels. Les investisseurs sont expressément avertis des risques décrits dans le prospectus et de la plus faible liquidité, de la moindre répartition du risque et de l'évaluation plus difficile de la plupart des placements du fonds ombrelle, généralement non cotés et non négociés. Les investisseurs doivent en particulier être disposés à et capables de supporter des pertes de capital, y compris une perte totale.

Le présent document n'a qu'un but publicitaire et informatif et ne constitue ni une offre, ni une invitation ou recommandation à la souscription ou au rachat de parts du/de fonds de placement ou d'instruments de placement, à l'exécution de transactions ou à la conclusion d'actes juridiques. Les souscriptions éventuelles de parts du fonds doivent dans tous les cas s'effectuer exclusivement sur la base du prospectus de vente actuel du fonds de placement (le «prospectus»), du contrat du fonds et du dernier rapport annuel du fonds de placement, et après avoir fait appel au service de conseil d'un expert indépendant en matière financière, juridique, comptable et fiscale. En outre, avant de conclure un accord se rapportant à l'un des placements évoqués dans le présent document, interrogez votre propre conseiller en placement quant à l'adéquation de celui-ci. Les performances passées ne sauraient constituer une indication de performances actuelles ou à venir du fonds de placement. Les données de performance ne prennent pas en compte les commissions et frais éventuellement occasionnés à l'émission et au rachat de parts de fonds. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes résultant de l'utilisation de ces informations, ainsi que toute garantie d'exactitude. Source des données: Property One Investors SA, sauf indication contraire.

Auteur: ce document a été élaboré sur mandat de la société Property One Investors SA, Zoug, gestionnaire de fortunes collectives. Property One Investors SA dispose d'une autorisation et est surveillée par l'autorité de surveillance FINMA.