

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

30 septembre 2025

Commentaire du gestionnaire

Au troisième trimestre 2025, l'OREDF a poursuivi avec succès sa trajectoire de croissance. Le portefeuille de prêts a été élargi avec sept nouveaux financements pour un volume total de CHF 58.1 millions.

Un jalon important a également été franchi: pour la première fois depuis son lancement, le volume du fonds a dépassé la barre des CHF 200 millions, atteignant CHF 219.8 millions au 30 septembre. Cette évolution souligne la pertinence et l'attractivité croissantes de l'OREDF ainsi que de la classe d'actifs dans son ensemble – tant pour les investisseurs que pour les développeurs de projets.

Le ratio moyen de prêt sur valeur (LTV) du portefeuille global reste à un niveau modéré de 73.8%. La durée résiduelle moyenne du portefeuille a légèrement augmenté pour atteindre 9 mois; en tenant compte des options de prolongation contractuellement prévues, elle s'élève à 13 mois.

Notre pipeline reste stable et prometteur. Plusieurs financements, actuellement en phase finale de mise en œuvre, devraient être déboursés au cours du prochain trimestre.

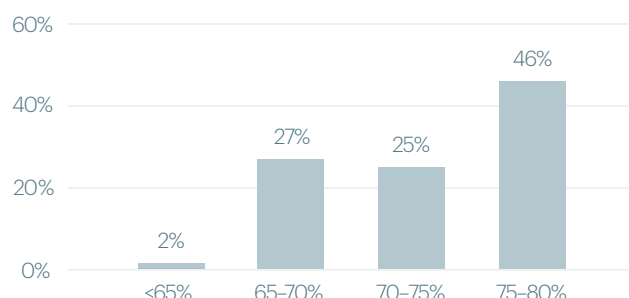
L'environnement de marché favorable ainsi que la demande soutenue pour des modèles de financement alternatifs nous rendent confiants pour le quatrième trimestre et pour l'atteinte de nos objectifs de croissance et de rendement. Nous sommes convaincus que l'OREDF continuera de bénéficier de l'importance croissante des prêteurs alternatifs.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2025 (YTD)	Performance nette	4.62%	4.81%	5.02%
	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	CHF 107.60	CHF 108.59	CHF 108.02
	Total des frais sur encours (TFE 2024)	1.72%	1.51%	1.31%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

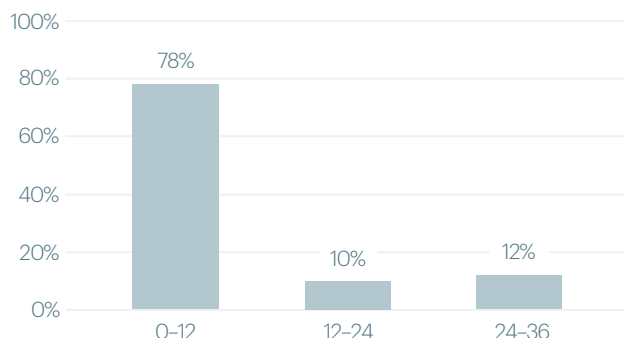
Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 74%



Durée résiduelle en mois

Moyenne pondérée 9 mois



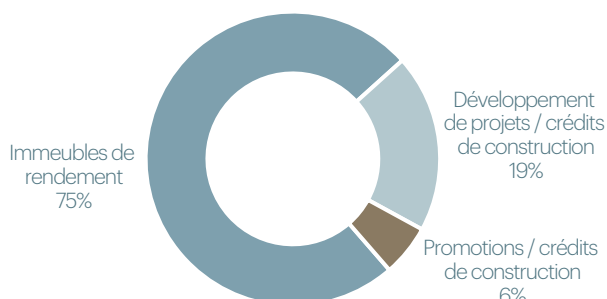
Stratégie de placement

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 cédule 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

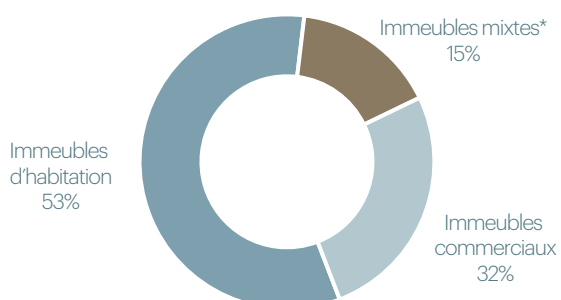


Top 5 des hypothèques

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
SZ	26 mois	20 Mio.	67%	Promotions	9%
AG/GR	8 mois	19 Mio.	72%	Rendement	9%
ZH	9 mois	15 Mio.	67%	Rendement	7%
ZH	2 mois	10 Mio.	69%	Rendement	5%
SG/TG/SO	6 mois	10 Mio.	79%	Rendement	5%
Total		74 Mio.			35%

* 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 219.81 Mio.
Volume de crédits	CHF 212.04 Mio.
Souscription/résiliation de parts	trimestrielle/semestrielle
Commissions	Commission de souscription: 1.00% Commission de rachat: 0.00%
Monnaie de base	CHF
Domicile	Suisse
Évaluation/distribution	trimestrielle/annuelle

Hypothèques par canton

Zurich	40.3%
Argovie	15.1%
Schwyz	9.0%
Soleure	7.2%
Berne	6.5%
Genève	4.9%
Thurgovie	4.9%
Bâle-Ville	4.1%
Saint-Gall	2.4%
Autres	5.6%

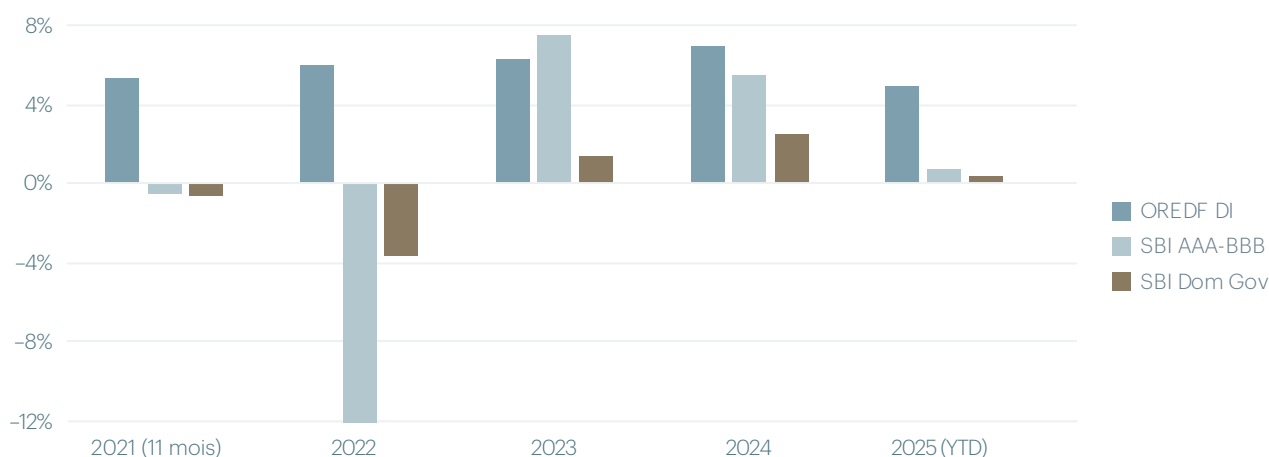
Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Nombre de prêts	% VC*
AG/ZH	7 mois	30 Mio.	72%	3	14%
SZ	26 mois	20 Mio.	67%	1	9%
ZH	3 mois	19 Mio.	72%	3	9%
AG/GR	8 mois	19 Mio.	72%	1	9%
ZH	4 mois	11 Mio.	76%	4	5%
Total		99 Mio.		12	46%

Indicateurs du portefeuille

	Sep 25	Déc 24	Déc 23
Nombre d'hypothèques	47	47	52
Nantissement moyen premier rang (LTV)	52%	52%	53%
Nantissement moyen total (LTV)	74%	73%	75%
Durée	0.7 an	0.7 an	0.6 an
Durée, options comprises	1.1 an	1.0 an	0.9 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	6.62%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.01%	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.