

ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)

31 décembre 2025

Commentaire du gestionnaire

L'OREDF a une fois de plus clôturé un exercice très réussi, avec une performance annuelle de 6.08% (Classe DI), dépassant ainsi le rendement cible de 5.50%. L'actif du fonds a considérablement augmenté au cours de l'année, atteignant 235 millions de CHF au 31 décembre 2025. Au cours de l'exercice écoulé, des financements pour un montant total de 171 millions de CHF ont été réalisés avec succès.

En 2025, le SARON a diminué de plus de 1.20%, se situant bien en dessous du niveau de l'année précédente. Par conséquent, les revenus basés sur le SARON sont passés de 2.6 millions de CHF à 0.3 million de CHF. Ces effets ont toutefois été partiellement atténués grâce à des augmentations ciblées de marge sur les nouvelles opérations et les prolongations, assurant que la performance globale reste supérieure au rendement cible.

Parallèlement, la retenue persistante des banques en matière de financement – en particulier pour les projets de développement – a permis de conclure plusieurs financements en premier rang, tout en appliquant des conditions de second rang. Ces financements relais sont particulièrement attractifs, car ils combinent des marges élevées, des durées courtes et une garantie de premier rang.

À la fin de l'exercice 2025, l'OREDF a fourni, pour la cinquième année consécutive, des revenus stables et prévisibles avec une faible volatilité. La demande croissante des investisseurs reflète la confiance dans le fonds et dans cette classe d'actifs.

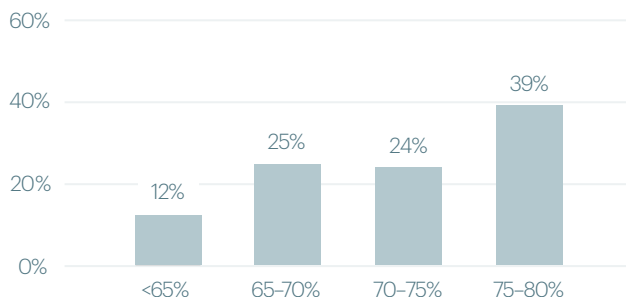
Le pipeline demeure robuste: des demandes de financement représentant un volume total de plus de CHF 51 millions sont actuellement en cours d'analyse ou d'approbation. L'OREDF aborde la nouvelle année sur des bases solides. En 2026, le fonds poursuivra sa stratégie d'investissement définie, maintiendra une approche de crédit sélective et continuera à exploiter les opportunités offertes par un environnement de marché attractif.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2025	Performance nette	5.86%	6.08%	6.28%
	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 109.19	CHF 110.25	CHF 109.72
	Total des frais sur encours (TFE 2024)	1.72%	1.51%	1.31%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 71%



Stratégie de placement

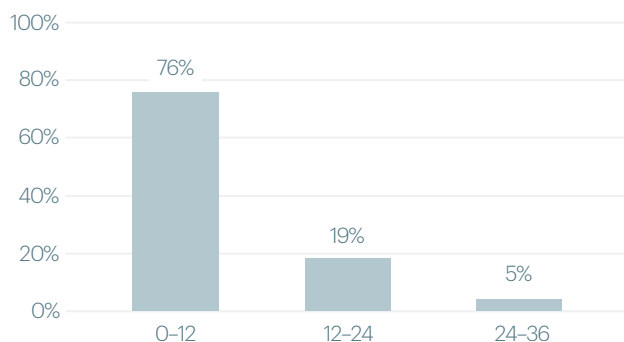
ONE Real Estate Debt Fund donne aux investisseurs la possibilité de participer à un portefeuille de crédit immobilier diversifié principalement subordonné (hypothèques).

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.

Durée résiduelle en mois

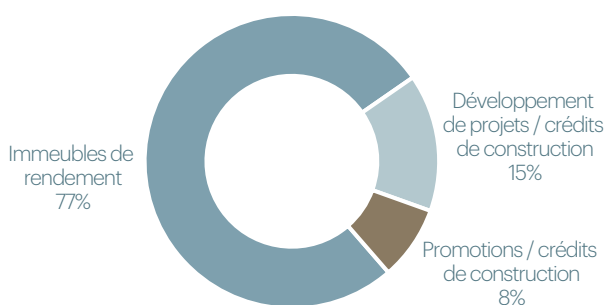
Moyenne pondérée 9 mois



Indicateurs

Gestionnaire du fonds	Property One Investors AG
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Fortune nette du fonds	CHF 235.47 Mio.
Volume de crédits	CHF 244.76 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 segment



Hypothèques par canton

Zurich	38.4%
Argovie	14.1%
Bâle-Ville	13.5%
Berne	8.3%
Schwyz	7.8%
Soleure	6.3%
Thurgovie	4.2%
Saint-Gall	2.1%
Lucerne	1.7%
Autres	3.6%

Top 5 des hypothèques

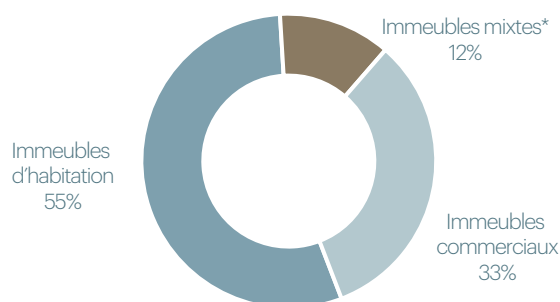
Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
BS	4 mois	23 Mio.	48%	Rendement	9%
SZ	23 mois	20 Mio.	67%	Promotions	8%
AG/GR	5 mois	19 Mio.	72%	Rendement	8%
ZH	6 mois	15 Mio.	67%	Rendement	6%
BE	30 mois	13 Mio.	72%	Dév.	5%
Total		90 Mio.			36%

Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Nombre de prêts	% VC*
BE/BL/BS/ZH	4 mois	30 Mio.	54%	4	12%
AG/ZH	6 mois	28 Mio.	72%	3	11%
BS/VD/ZH	8 mois	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	23 mois	20 Mio.	67%	1	8%
ZH	5 mois	19 Mio.	72%	3	8%
Total		117 Mio.		14	47%

* volume de crédit

Hypothèques par type d'utilisation

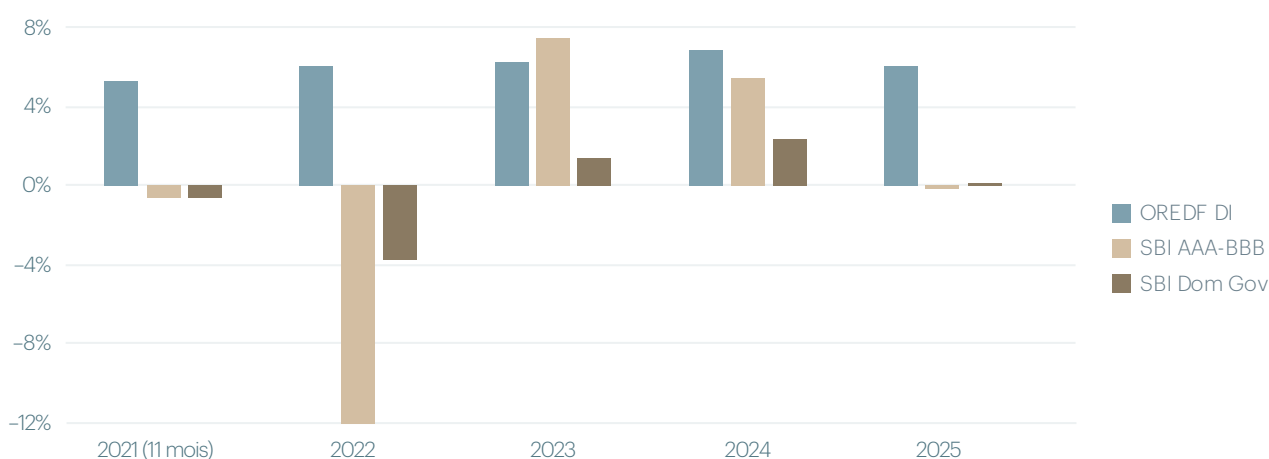


* Part résidentielle 30-70%

Indicateurs du portefeuille

	Déc 25	Déc 24	Déc 23
Nombre d'hypothèques	49	47	52
Nantissement moyen premier rang (LTV)	48%	52%	53%
Nantissement moyen total (LTV)	71%	73%	75%
Durée	0.7 Jahre	0.7 an	0.6 an
Durée, options comprises	1.1 Jahre	1.0 an	0.9 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	6.70%	6.90%	7.10%
SARON (3M)	0.00%	1.02%	1.71%

Comparaison des performances



Depuis son lancement en février 2021, le ONE Real Estate Debt Fund n'a enregistré aucun défaut d'intérêt ni de crédit réalisé (zero realised default rate). À la date de référence, le portefeuille comprend un seul prêt non performant (non-performing loan) présentant un retard de paiement supérieur à 90 jours, représentant environ 2% de l'exposition totale du portefeuille. L'actif sous-jacent continue d'être évalué comme entièrement couvert en valeur par Property One ainsi que par un expert indépendant en évaluation. En conséquence, aucune dépréciation (impairment) n'est nécessaire, et aucun impact négatif sur la valeur nette d'inventaire (VNI) ni sur la performance du fonds n'est attendu.

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.