

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

31 mars 2026

Commentaire du gestionnaire

Le fonds OREDF a entamé l'année 2026 sur une note positive, enregistrant une performance satisfaisante de 1.53% (classe DI) au premier trimestre. Les actifs sous gestion ont poursuivi leur progression pour atteindre CHF 264 millions au 31 mars 2026. À la date de clôture de mars, le fonds a également enregistré des souscriptions d'environ CHF 43 millions, rendues possibles par des opportunités d'investissement attractives; leur effet sera visible dans le rapport du deuxième trimestre. Il convient de souligner qu'une part significative de ces flux provient d'investisseurs institutionnels, ce qui témoigne de l'intérêt croissant pour cette classe d'actifs.

Au cours de la période sous revue, des prêts d'un montant de CHF 35.1 millions ont été octroyés, tandis que les remboursements se sont élevés à environ CHF 31.1 millions. La durée résiduelle moyenne du portefeuille s'établit à 8 mois et atteint 11 mois en tenant compte des options contractuelles de prolongation. Le ratio moyen prêt-valeur (LTV) s'élève à 72.4%.

Compte tenu de cette évolution positive, les investisseurs peuvent s'attendre à une distribution ordinaire de 5.10% (classe DI) en avril.

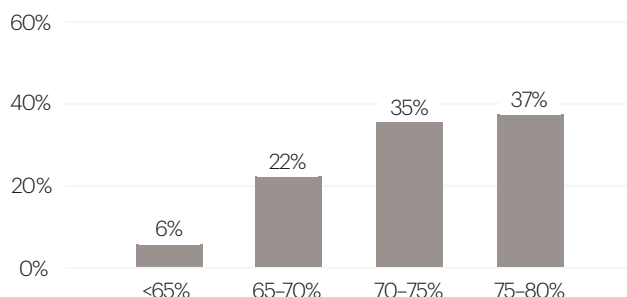
Enfin, nous attirons votre attention sur le changement de banque dépositaire prévu le 30 avril 2026, passant de la Zürcher Kantonalbank à State Street Bank International GmbH. La communication correspondante a été publiée le 12 mars 2026 par notre société de gestion, Solutions & Funds SA. Ce changement s'inscrit dans le cadre du nouveau partenariat stratégique entre Solutions & Funds et State Street Bank.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2026 (YTD)	Performance nette	1.48%	1.53%	1.59%
	Rendement sur distribution	tbd	tbd	tbd
2025	Performance nette	5.86%	6.08%	6.28%
	Rendement sur distribution	4.79%	5.10%	6.09%
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%
	VNI par part	CHF 110.81	CHF 111.94	CHF 111.47
	Total des frais sur encours (TFE 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

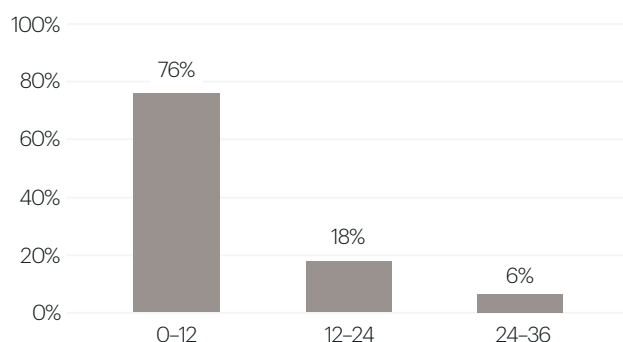
Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 72%



Durée résiduelle en mois

Moyenne pondérée 8 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).

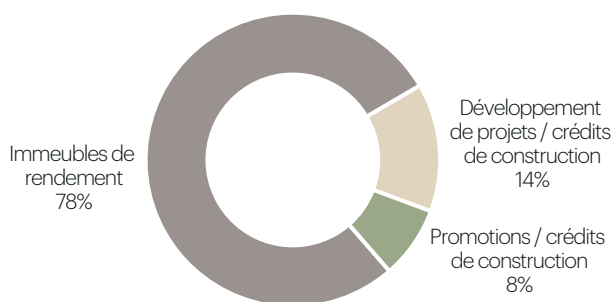
Les placements du fonds sont investis dans des hypothèques distribuées à des acteurs professionnels du marché immobilier suisse. Les hypothèques accordées sont alors toujours garanties par une cédule hypothécaire sur un bien-fonds et/ou un immeuble en Suisse.

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.

Indicateurs

Gestionnaire du fonds	Property One Investors AG
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank
Fortune nette du fonds	CHF 263.55 mio.
Volume de crédits	CHF 250.75 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	45.7%
Argovie	13.5%
Berne	8.0%
Schwyz	7.4%
Soleure	6.0%
Bâle-Ville	5.8%
Saint-Gall	5.7%
Thurgovie	2.7%
Lucerne	1.6%
Autres	3.6%

Top 5 des hypothèques

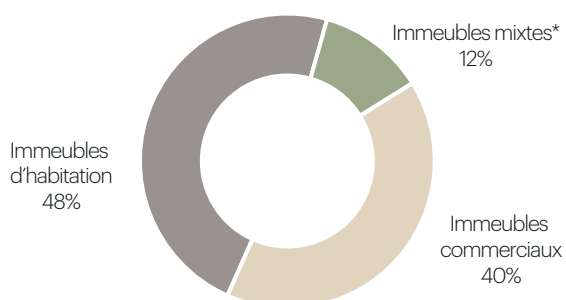
Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
ZH	1 mois	25 Mio.	72%	Rendement	10%
SZ	20 mois	20 Mio.	67%	Promotions	8%
AG/GR	2 mois	19 Mio.	72%	Rendement	8%
ZH	3 mois	15 Mio.	67%	Rendement	6%
BE	27 mois	13 Mio.	72%	Dév.	5%
Total		92 Mio.			37%

Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Nombre de prêts	% VC*
AG/ZH	3 mois	28 Mio.	72%	3	11%
ZH	1 mois	25 Mio.	72%	1	10%
ZH	7 mois	20 Mio.	72%	3	8%
BS/VD/ZH	5 mois	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	20 mois	20 Mio.	67%	1	8%
Total		113 Mio.		11	45%

* volume de crédit

Hypothèques par type d'utilisation

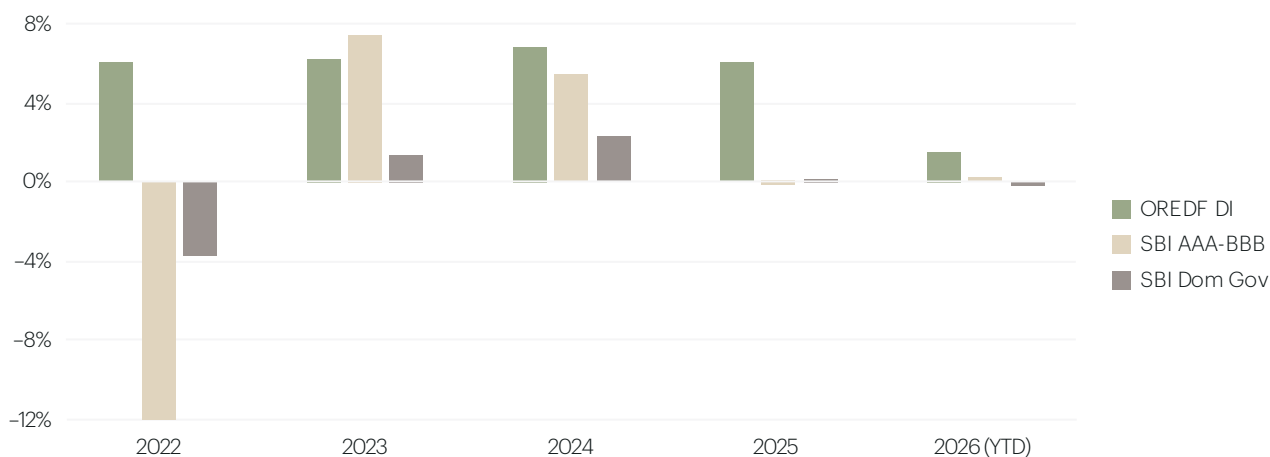


* Part résidentielle 30-70%

Indicateurs du portefeuille

	Mars 26	Déc 25	Déc 24
Nombre d'hypothèques	51	49	47
Nantissement moyen premier rang (LTV)	52%	48%	52%
Nantissement moyen total (LTV)	72%	71%	73%
Durée	0.6 an	0.7 an	0.7 an
Durée, options comprises	0.9 an	1.1 an	1.0 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	6.88%	6.70%	6.90%
SARON (3M)	0.00%	0.00%	1.02%

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.