

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

30 juin 2026

Commentaire du gestionnaire

L'évolution de l'OREDF est restée positive au deuxième trimestre 2026. Grâce aux très nombreuses nouvelles souscriptions enregistrées à la fin du premier trimestre, d'un montant de CHF 43 millions et provenant principalement d'investisseurs institutionnels, le volume du fonds a continué d'augmenter au cours du trimestre sous revue et s'élevait au 30 juin 2026 à CHF 293.61 millions. La performance de la catégorie de parts DI s'est établie à 1.33% au deuxième trimestre, ce qui permet au fonds de rester en bonne voie pour atteindre son objectif de rendement annuel.

Au cours de la période sous revue, de nouveaux prêts d'un montant de CHF 34.45 millions ont été versés. En contrepartie, des remboursements liés à des financements arrivant à échéance ont été enregistrés pour un montant de CHF 35.88 millions. Malgré un environnement de marché dynamique, la gestion de portefeuille s'en tient à sa stratégie éprouvée d'octroi sélectif de crédits, tout en continuant à privilégier les financements assortis de garanties de premier ordre et présentant des profils de risque attractifs. Avec 72.36%, le nantissement moyen (LTV) du portefeuille global est resté à un niveau conservateur. La durée résiduelle moyenne est actuellement de sept mois et passe à onze mois si l'on tient compte des options de prolongation contractuelles.

L'une des étapes clés opérationnelles majeures du deuxième trimestre a été la finalisation du changement de banque dépositaire au profit de State Street. Par ailleurs, la distribution annoncée de 5.10% (classe DI) à nos investisseurs a eu lieu en avril.

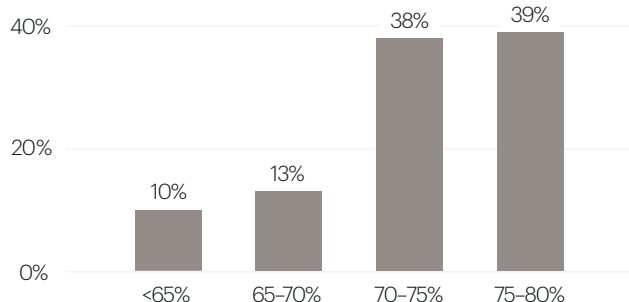
Le pipeline pour le deuxième semestre reste solide et prometteur, avec un volume de demandes de crédit dépassant les CHF 91 millions. Dans ce contexte, nous envisageons les mois à venir avec optimisme et sommes convaincus que l'OREDF continuera à générer des revenus stables pour nos investisseurs, même dans un environnement de taux d'intérêt plus bas.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2026	Performance nette	2.84%	2.88%	2.98%
(YTD)	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 106.99	CHF 107.73	CHF 106.22
	Total des frais sur encours (TFE 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

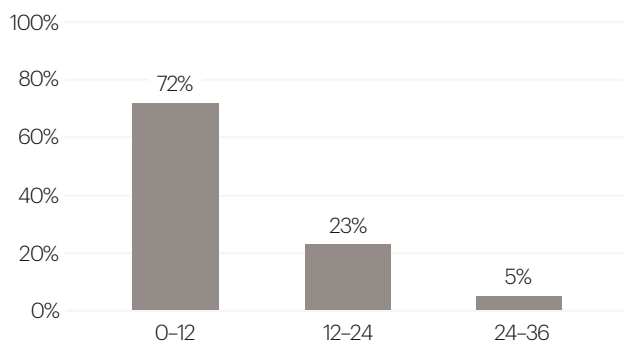
Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 72%



Durée résiduelle en mois

Moyenne pondérée 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).

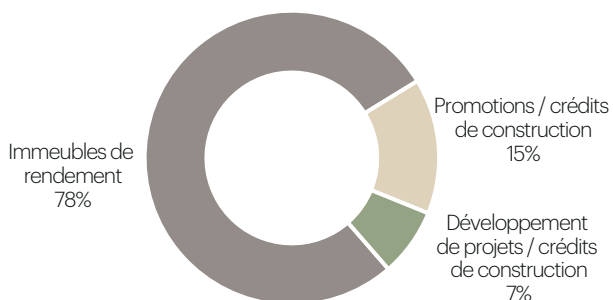
Les placements du fonds sont investis dans des hypothèques distribuées à des acteurs professionnels du marché immobilier suisse. Les hypothèques accordées sont alors toujours garanties par une cédule hypothécaire sur un bien-fonds et/ou un immeuble en Suisse.

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	State Street Bank
Fortune nette du fonds	CHF 293.61 Mio.
Volume de crédits	CHF 252.19 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	43.9%
Argovie	13.9%
Berne	9.7%
Schwyz	8.8%
Soleure	5.9%
Lucerne	3.9%
Saint-Gall	3.8%
Bâle-Ville	3.7%
Grisons	3.4%
Autres	3.0%

Top 5 des hypothèques

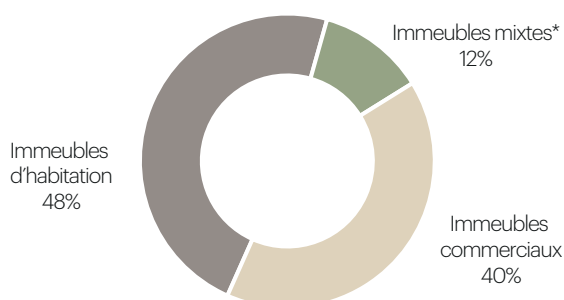
Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
ZH	2 mois	25 Mio.	72%	Rendement	10%
SZ	17 mois	20 Mio.	71%	Promotions	8%
AG/GR	1 mois	19 Mio.	72%	Rendement	8%
ZH	1 mois	15 Mio.	67%	Rendement	6%
BE	24 mois	14 Mio.	80%	Dév.	6%
Total		93 Mio.			38%

Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Nombre de prêts	% VC*
ZH	4 mois	27 Mio.	67%	5	11%
AG/ZH	1 mois	25 Mio.	71%	2	10%
ZH	2 mois	25 Mio.	72%	1	10%
BS/VD/ZH	7 mois	20 Mio.	78%	3	8%
SZ	17 mois	20 Mio.	71%	1	8%
Total		117 Mio.		12	47%

* volume de crédit

Hypothèques par type d'utilisation

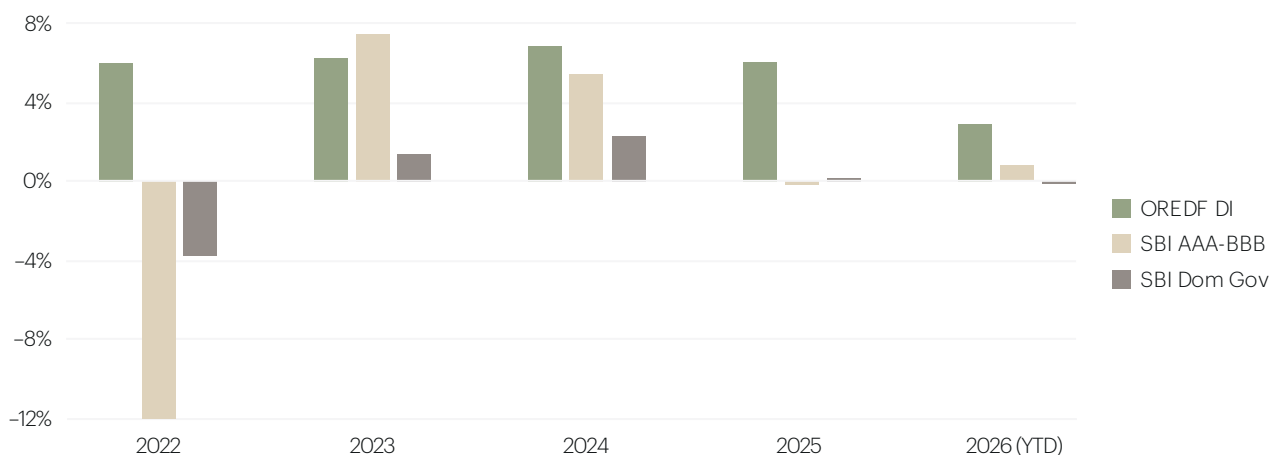


* Part résidentielle 30-70%

Indicateurs du portefeuille

	Juin 26	Déc 25	Déc 24
Nombre d'hypothèques	53	49	47
Nantissement moyen premier rang (LTV)	50%	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	7.00%	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.