

ONE REAL ESTATE DEBT FUND (OREDF)

30 septembre 2026

Commentaire du gestionnaire

L'OREDF a enregistré une évolution stable au troisième trimestre 2026. Au 30 septembre 2026, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 290.84 millions. La catégorie de parts DI a affiché une performance de 1.43% au cours du trimestre sous revue, restant ainsi en bonne voie pour atteindre son objectif de rendement annuel.

Malgré une activité transactionnelle saisonnièrement plus faible durant les mois d'été, plusieurs financements de montants importants ont pu être conclus au cours du trimestre sous revue. Au total, 10 prêts représentant un volume global de CHF 71.6 millions ont été décaissés. Ces opérations témoignent de la capacité de l'OREDF à mettre en place rapidement des financements de petite comme de grande envergure, à des conditions attractives – un avantage de plus en plus recherché dans le contexte actuel du marché. En parallèle, des remboursements liés à des financements arrivant à échéance se sont élevés à CHF 42.3 millions.

Le taux de nantissement moyen (LTV) du portefeuille global s'établit à 73.9%, soit nettement en dessous du niveau maximal autorisé. La durée résiduelle moyenne reste de sept mois et atteint 12 mois en tenant compte des options de prolongation contractuelles.

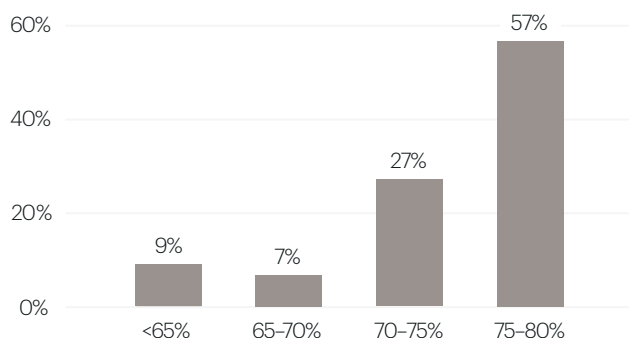
Au quatrième trimestre 2026, la gestion de portefeuille maintiendra son approche éprouvée en matière d'octroi sélectif de crédits, en conservant son orientation vers des financements bénéficiant de garanties de premier ordre.

Performance

		Classe DC	Classe DI	Classe DF
2026	Performance nette	4.25%	4.35%	4.50%
(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 108.46	CHF 109.27	CHF 107.79
	Total des frais sur encours (TFE 2025)	1.74%	1.54%	1.33%
	ISIN	CH0537282839	CH0537282821	CH0537282813

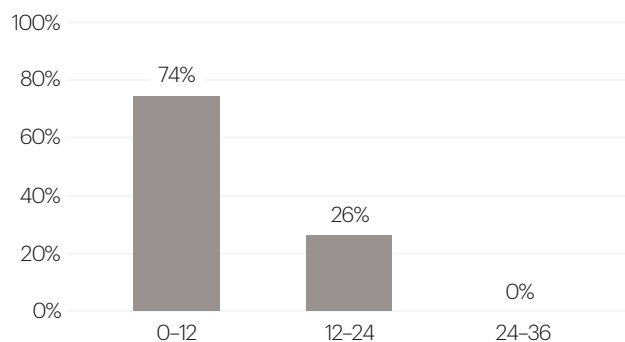
Nantissement (LTV)

Moyenne pondérée 74%



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).

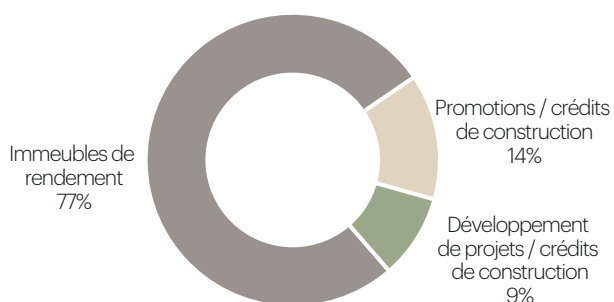
Les placements du fonds sont investis dans des hypothèques distribuées à des acteurs professionnels du marché immobilier suisse. Les hypothèques accordées sont alors toujours garanties par une cédula hypothécaire sur un bien-fonds et/ou un immeuble en Suisse.

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.

Indicateurs

Gestionnaire du fonds	Property One Investors AG
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque dépositaire	State Street Bank
Fortune nette du fonds	CHF 290.84 Mio.
Volume de crédits	CHF 272.60 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	41.2%
Argovie	13.3%
Berne	9.2%
Schwyz	8.4%
Soleure	6.7%
Lucerne	3.7%
Saint-Gall	3.6%
Bâle-Ville	3.5%
Grisons	3.3%
Autres	7.1%

Top 5 des hypothèques

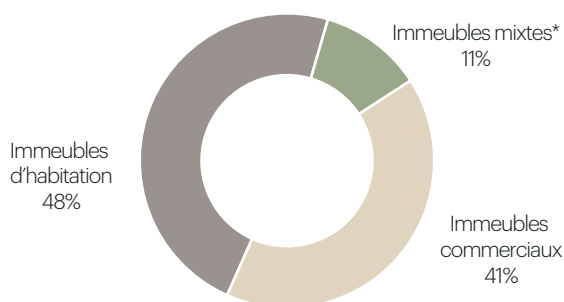
Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Segment	% VC*
ZH	3 mois	41 Mio.	79%	Rendement	15%
BE	21 mois	20 Mio.	80%	Dév.	7%
SZ	14 mois	20 Mio.	71%	Promotions	7%
AG/GR	NPL	19 Mio.	72%	Rendement	7%
ZH	5 mois	12 Mio.	67%	Rendement	4%
Total		112 Mio.			40%

Top 5 des emprunteurs

Lieu	Durée résiduelle	Montant	LTV	Nombre de prêts	% VC*
ZH	3 mois	41 Mio.	79%	1	15%
ZH	4 mois	27 Mio.	67%	5	10%
BE	21 mois	20 Mio.	80%	1	7%
BS/VD/ZH	11 mois	20 Mio.	78%	3	7%
SZ	14 mois	20 Mio.	71%	1	7%
Total		128 Mio.		11	46%

* volume de crédit

Hypothèques par type d'utilisation

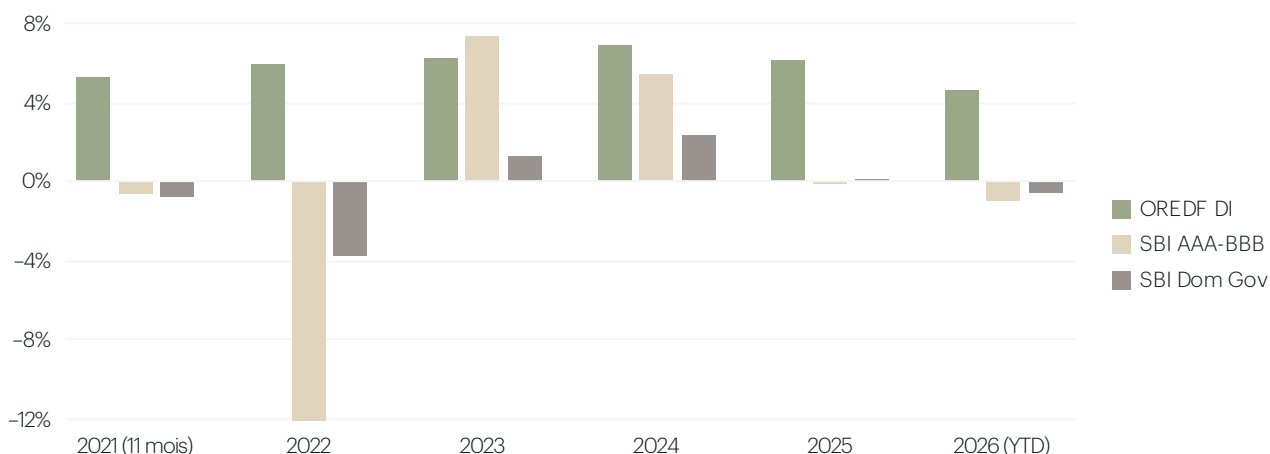


* Part résidentielle 30-70%

Indicateurs du portefeuille

	Sep 26	Déc 25	Déc 24
Nombre d'hypothèques	52	49	47
Nantissement moyen premier rang (LTV)	52%	48%	52%
Nantissement moyen total (LTV)	74%	71%	73%
Durée	0.6 an	0.7 an	0.7 an
Durée, options comprises	1.0 an	1.1 an	1.0 an
Taux d'intérêt moyen pondéré	7.24%	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 deux prêts non performants (non-performing loans) présentant un retard de paiement supérieur à 90 jours, représentant environ 8% de l'exposition totale du portefeuille. Selon les évaluations réalisées par Property One ainsi que par un expert indépendant en évaluation, les actifs sous-jacents offrent une couverture adéquate des créances de crédit en cours. En conséquence, aucune dépréciation (impairment) n'est nécessaire. 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 AG, sauf indication contraire.

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