

PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

Infosheet für Investoren

ONE Mortgage Fund

Immobilien-Expertise von Property One

Property One zeichnet sich durch eine ausgewiesene Expertise in Immobiliendienstleistungen aus und hat sich in den letzten zehn Jahren zum führenden Anbieter von nachrangigen Immobilienfinanzierungen im Schweizer Markt entwickelt. Das platzierte Hypothekarvolumen beträgt mehr als CHF 950 Mio. Davon entfallen über CHF 450 Mio. auf den 2021 lancierten und FINMA-regulierten ONE Real Estate Debt Fund (OREDF). Dank einem aktiven Risikomanagement und einer selektiven Kreditvergabe (Abschlussquote im einstelligen Prozentbereich) musste Property One noch nie einen Zins- oder Kreditausfall verzeichnen.

ONE Mortgage Fund – Funktion und Fokus

Der ONE Mortgage Fund (OMF) vergibt erstrangige Hypotheken für Renditeobjekte und qualitativ sowie quantitativ durchdachte Bauprojekte bis zu einer durchschnittlichen Ziel-Belehnung von 60%. Hypothekendarnehmer sind ausschliesslich professionelle Immobilienmarktakteure. Die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum ist ausgeschlossen. Der OMF bietet qualifizierten Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Hypothekenportfolio, gesichert durch Immobilien in der Schweiz, zu beteiligen.

Der OMF finanziert primär Renditeobjekte mit Wohnnutzung in urbanen Regionen der Schweiz. Investoren, die bis anhin vornehmlich im tiefmargigen Hypothekengeschäft der Eigenheimfinanzierung tätig waren, können ihr Portfolio mit dem OMF diversifizieren und eine attraktive Rendite mit einem ausgezeichneten Chancen-Risiko-Verhältnis erzielen.

Ideales Umfeld für Gesamtfinanzierungen

Die Kreditaufnahme für professionelle Immobilieninvestoren in der Schweiz wird durch die restriktive Kreditvergabe von Banken zunehmend erschwert, da diese aus regulatorischen Gründen (Basel III / Basel IV) kontinuierlich höhere Eigenkapitalanforderungen einhalten müssen. Insbesondere die Finalisierung von Basel III zwingt die Banken seit 1. Januar 2025, ihre Risiken bei der Finanzierung von Renditeliegenschaften stärker zu gewichten und mehr Eigenmittel zu hinterlegen. Dies wird dazu beitragen, dass sich Banken verstärkt auf Eigenheimfinanzierungen fokussieren und dass die Finanzierung von Renditeobjekten oder Immobilienprojekten weiter erschwert wird. Hier dürfte sich eine Lücke auf tun, die versierte Spezialisten für alternative Finanzierungen schliessen können. An die Stelle der Bank tritt der ONE Mortgage Fund (OMF).

Durch die Kombination des OMF mit dem OREDF kann Property One als erster Anbieter im FINMA-regulierten Bereich Gesamtfinanzierungen aus einer Hand anbieten und die so entstehenden Finanzierungslücken schliessen. Dies erspart Hypothekendarnehmern langwierige Verhandlungen mit Banken. Professionelle Immobilienmarktakteure erhalten damit eine schweizweit einzigartige, optimal aufeinander abgestimmte Gesamtfinanzierungslösung.

Vorteile für Investoren

Durch die Effizienzsteigerung und die Optimierung der Eigenkapitalrendite, welche Gesamtfinanzierungen bewirken, erreicht Property One eine erhöhte Zahlungsbereitschaft der Hypothekendarnehmer, was den Investoren des OMF eine attraktive Rendite ermöglicht.

Property One unterzieht sämtliche Hypothekaranträge aufwändigen und detaillierten Einzelprüfungen. Diese beinhalten in allen Fällen eine persönliche Begehung jedes Sicherungsobjektes und kontinuierliche Überprüfungen der objektspezifischen Marktfähigkeit sowie der laufenden Hypotheken. Durch das enge Monitoring während der Kreditlaufzeit erhöht sich die Sicherheit deutlich. Zudem müssen sämtliche Kreditanträge durch zwei unabhängig voneinander operierende Entscheidungsgremien genehmigt werden.

- Investition in grundpfandbesicherte Hypotheken im ersten Rang
- Attraktive Rendite dank erhöhter Zahlungsbereitschaft der Hypothekendarnehmer für Gesamtfinanzierungen
- Hohe Qualität der Hypotheken dank sorgfältiger Einzelprüfungen und rigoroser Überwachung der Objekte/Projekte während der ganzen Laufzeit
- Positiver Diversifikationseffekt zu Eigenheimfinanzierungen
- Langjährige und breite Immobilienerfahrung des Investmentmanagers
- Gesicherter Portfolioaufbau dank Nachfrage von über CHF 300 Mio. von bestehenden Kreditnehmern

Eckdaten für den ONE Mortgage Fund

Ausschüttung	mindestens 70%
Bewertungsintervall	quartalsweise
Zeichnungen/Rücknahmen	quartalsweise/ halbjährlich
Kündigungsfrist	12 Monate
Lock-Up-Periode	3 Jahre (ab Lancierung)

Zielportfolio

Kreditvolumen	CHF 500 Mio.
Durchschnittliche Belehnung (LTV)	60%
Duration	~2–3 Jahre
Bruttorendite erwartet	Saron/Swap + 1.80%
Nettozielrendite / TER erwartet	> 2.00% / ~40 bps

Anschauungsbeispiel einer 3-jährigen Immobilienprojektentwicklung

Gesamtfinanzierung führt zu höherer Eigenkapitalrendite

Finanzierung über eine Bank

		CHF Mio.
Erstellungskosten		30.0
Hypothek im 1. Rang	LTV 60%	-18.0
Eigenkapital		12.0

Fremdkapital		Zins	p.a.	3 Jahre
Hypothek im 1. Rang		1.8%	0.33	-1.0
Total Kosten				-1.0

	CHF Mio.
Projektgewinn ¹	6.0
Gewinnsteuer (Annahme 15%)	-0.9
Gewinn (nach Steuern)	5.1
Eigenkapitalrendite p.a.	12.5%

¹ Berechnung des Projektgewinns

	CHF Mio.
Erlös aus Verkauf	37.0
Erstellungskosten	-30.0
Zinskosten (Total Kosten)	-1.0
Projektgewinn (vor Steuern)	6.0

Finanzierung mit Property One

		CHF Mio.
Erstellungskosten		30.0
Hypothek im 1. Rang (OMF)	LTV 60%	-18.0
Hypothek nachrangig (OREDF)	LTV 20%	-6.0
Eigenkapital		6.0

Fremdkapital		Zins	p.a.	3 Jahre
Hypothek im 1. Rang		2.5%	-0.45	-1.4
Hypothek nachrangig		6.5%	-0.39	-1.2
Total Kosten				-2.6

	CHF Mio.
Projektgewinn ¹	4.4
Gewinnsteuer (Annahme 15%)	-0.7
Gewinn (nach Steuern)	3.7
Eigenkapitalrendite p.a.	17.5%
Steigerung Eigenkapitalrendite	40%

¹ Berechnung des Projektgewinns

	CHF Mio.
Erlös aus Verkauf	37.0
Erstellungskosten	-30.0
Zinskosten (Total Kosten)	-2.6
Projektgewinn (vor Steuern)	4.4

Das aufgeführte Beispiel einer Projektfinanzierung über drei Jahre zeigt auf, dass die Aufnahme einer nachrangigen Hypothek dem Kreditnehmer im Vergleich mit einer klassischen Finanzierung eine höhere Eigenkapitalrendite ermöglicht. Im professionellen Segment ist die Nachfrage nach nachrangigen Hypotheken zwecks Optimierung der Eigenmittel ungebrochen hoch.

Vorteile für Hypothekarnnehmer

Die Gesamtfinanzierung erlaubt den Hypothekarnnehmern, ihr Eigenkapital besonders effizient einzusetzen und auf dem Markt schnell zu agieren.

- Effiziente Nutzung von Eigenkapital und Optimierung der Eigenkapitalrendite (ROE)
- Individuell abgestimmte Gesamtlösungen aus einer Hand
- Effizienter Finanzierungsprozess
- Versiertheit mit der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie den Bedürfnissen der Hypothekarnnehmer seitens Property One
- Schweizweit einziger Anbieter von Gesamtfinanzierungen im regulierten FINMA-Umfeld

Weitere Informationen auf unserer Website:



Property One Investors AG als Spezialist für die Auswahl und das Management von Immobilienkrediten

Die Property One Investors AG (POI) ist eine inhabergeführte Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2013 gegründet. POI ist ein spezialisierter Anbieter von Dienstleistungen im Bereich von Immobilien als Investment. Dabei liegt der Fokus auf den Assetklassen Real Estate und Private Real Estate Debt. Seit Dezember 2020 verfügt die POI über die Genehmigung zur Verwaltung von Kollektivvermögen und untersteht der Aufsicht der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Weitere Gesellschaften der Property One Gruppe sind die Property One Partners AG und die Property One Ticino SA.

Ihre Ansprechpartner



Mathieu Müller
Relationship Manager
Institutional Investors
+41 58 590 86 65
mathieu.mueller@propertyone.ch



Urs Alder
Distribution & Investor Relations
+41 58 590 86 63
urs.alder@propertyone.ch

Der ONE Financing Umbrella ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko. Die Teilvermögen investieren ausschliesslich und in erheblichem Umfang in Darlehen im Immobilienbereich (Private Real Estate Debt) und dabei je nach Teilvermögen vorwiegend in nachrangige oder erstrangige Hypotheken. Die Risiken sind somit nicht mit denen von Effektenfonds oder übrigen Fonds für traditionelle Anlagen vergleichbar. Die Anleger werden ausdrücklich auf die im Prospekt erläuterten Risiken und auf die geringere Liquidität, die geringere Risikoverteilung und erschwerte Bewertbarkeit der meistens nicht kotierten und nicht gehandelten Anlagen des Umbrella-Fonds aufmerksam gemacht. Die Anleger müssen insbesondere bereit und in der Lage sein, Kapitalverluste einschliesslich eines Totalverlusts hinzunehmen.

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Werbe- und Informationszwecken und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zur Zeichnung oder Rücknahme von Anteilen des Anlagefonds / von Anlagefondsanteilen oder von Anlageinstrumenten, zur Durchführung von Transaktionen oder zum Abschluss von Rechtsgeschäften dar. Allfällige Zeichnungen von Anteilen des Fonds sollten in jedem Fall ausschliesslich auf der Grundlage des aktuellen Verkaufsprospekts des Anlagefonds (der «Prospekt»), des Fondsvertrags und des letzten Jahresberichts des Anlagefonds sowie nach Einholung einer Beratungsdienstleistung eines unabhängigen Finanz-, Rechts-, Buchhaltungs- und Steuerexperten erfolgen. Darüber hinaus sollten Sie, bevor Sie eine Vereinbarung in Bezug auf eine in diesem Dokument erwähnte Anlage treffen, ihren eigenen Anlageberater in Bezug auf deren Eignung befragen. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung des Anlagefonds. Die Performedaten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen gegebenenfalls anfallenden Kommissionen und Gebühren. Jegliche Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, sowie Gewähr auf Richtigkeit, werden abgelehnt.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie der letzte Jahresbericht sind bei Solutions & Funds AG, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Schweizerstrasse 10, 8001 Zürich, www.solutionsandfunds.ch, kostenlos erhältlich.

Datenquelle: Property One Investors AG, sofern nicht anders angegeben.

Hersteller: Dieses Dokument wurde im Auftrag von Property One Investors AG, Zug, Verwalter von Kollektivvermögen, erstellt. Die Property One Investors AG verfügt über eine Bewilligung und ist durch die Aufsichtsbehörde FINMA überwacht.