

# PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

## Infosheet für Kreditnehmer

ONE Real Estate Debt Fund

## Optimierte Eigenmittel und Freisetzung von Kapital für Marktopportunitäten

Der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen wächst seit Jahren, da traditionelle Kapitalgeber bei der Vergabe von Hypotheken regulatorisch zunehmend eingeschränkt sind. Dadurch können temporäre Finanzierungslücken entstehen, welche durch nachrangige Finanzierungslösungen gezielt geschlossen werden. Nachrangige Kredite dienen der Optimierung des Eigenkapitals und setzen Kapital für weitere Marktopportunitäten frei.

Als First Mover hat Property One im Jahr 2021 den ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) lanciert, um Immobilieninvestoren und Projektentwicklern den Zugang zu zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten mittels nachrangiger Kredite zu ermöglichen. Heute ist Property One Marktführer für nachrangige Immobilienfinanzierungen im Schweizer Markt.

Der OREDF vergibt Finanzierungen, welche durch Schuldbriefe auf Schweizer Liegenschaften besichert sind. Die Laufzeit der Darlehen kann flexibel auf die Bedürfnisse des Kreditnehmers abgestimmt werden und beträgt maximal 36 Monate. Es werden Finanzierungen für Renditeimmobilien (Wohn- und Gewerbeobjekte) und für Projektentwicklungen (inkl. Promotionen) gewährt.

Das Angebot von Property One richtet sich an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt, wie Immobilieninvestoren (Bestandshalter) und Projektentwickler.

## Vergabekriterien

### Kreditmerkmale:

- Mindestvolumen CHF 1 Mio.
- Freie Mittelverwendung der Darlehenssumme
- Belehnung bis max. 80% LTV (kein Niederstwertprinzip anwendbar)
- Laufzeit max. 36 Monate
- Verzinsung auf Basis CHF-SARON 3 months Compound Rate zuzüglich Marge

### Sicherheit:

- Besicherung durch Schuldbriefe
- Immobilien mit Standort in der Schweiz (Fokus auf urbane Regionen)
- Sämtliche Nutzungsarten (mit Ausnahme von selbstgenutztem Wohneigentum)
- Finanzierung von Bauprojekten und Landparzellen möglich

## Der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) offeriert Finanzierungslösungen für:

Renditeimmobilien

Projektentwicklungen

Promotionen/Baukredite

Bridge-Finanzierungen

### Ihre Vorteile als Kreditnehmer

- Durch den Einsatz der nachrangigen Hypothek wird der Return on Equity (ROE) um 10% gesteigert
- Eigenkapital in Höhe von CHF 5 Mio. wird für weitere Marktopportunitäten freigesetzt

### Eckdaten Projektentwicklung

	CHF
Anlagekosten	30'000'000
Verkaufspreis	37'000'000
– Grundstückgewinnsteuer	–2'000'000
Gewinn	5'000'000
Return on Investment (ROI) über 3 Jahre	16.7%

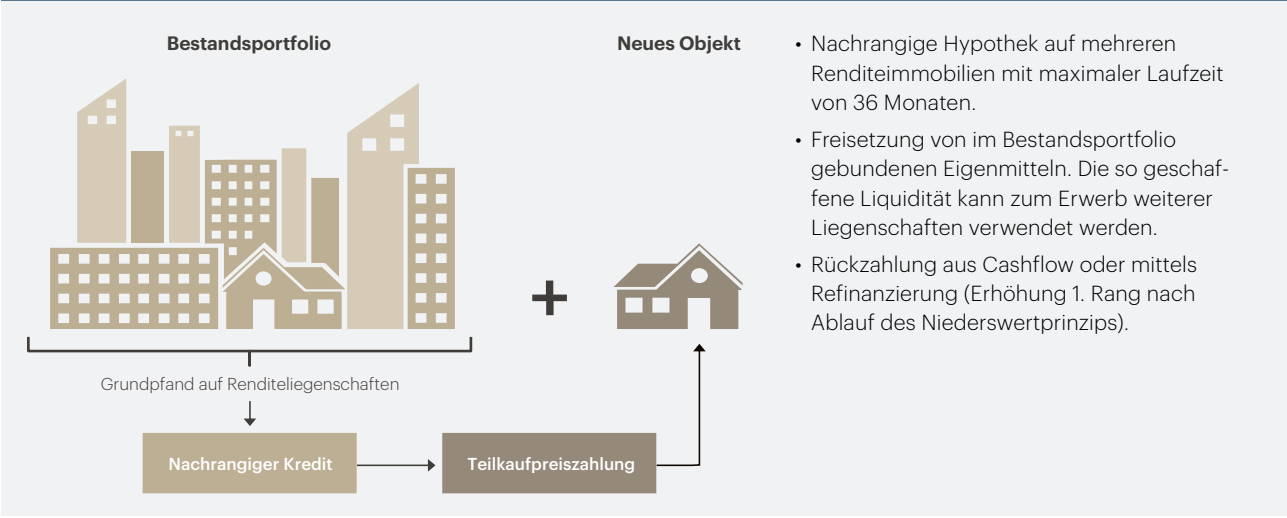
### Finanzierung klassisch

	CHF	Kapitalkosten in %	Kapitalkosten p. a.
Hypothek Bank	22'000'000	2.75%	605'000
Eigenkapital	8'000'000		
Gewinn p.a.	1'061'667		
Return on Equity (ROE) p.a.	13.3%		

### Finanzierung mit OREDF

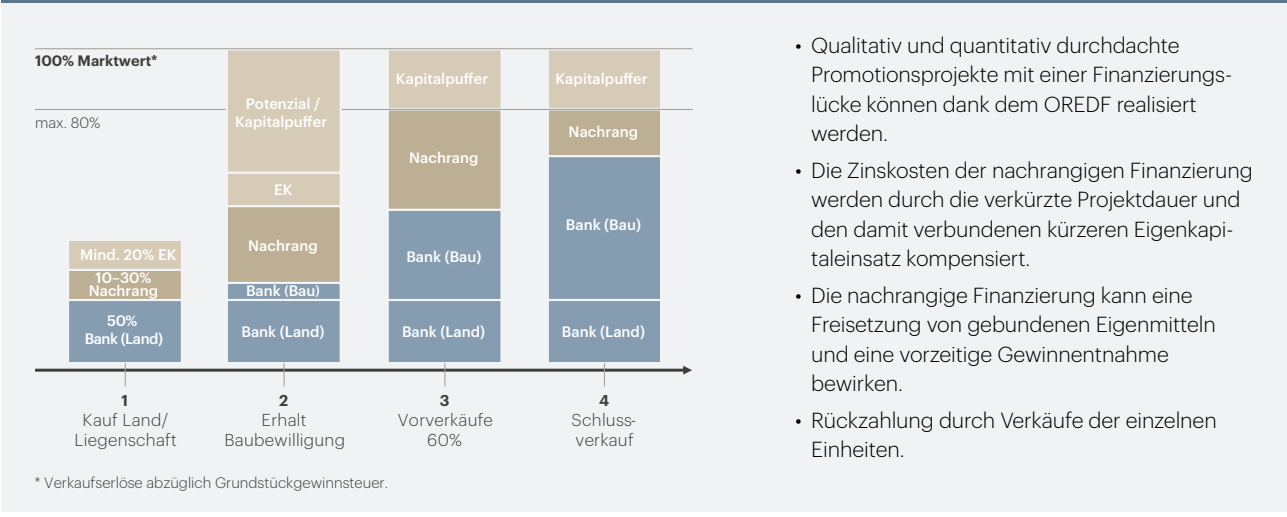
	CHF	Kapitalkosten in %	Kapitalkosten p. a.
Hypothek Bank	22'000'000	2.75%	605'000
Nachrangige Hypothek OREDF	5'000'000	7.25%	362'500
Eigenkapital	3'000'000		
Gewinn p.a.	699'167		
Return on Equity (ROE) p.a.	23.3%		

### Beispiel: Hypothek auf Renditeimmobilien



- Nachrangige Hypothek auf mehreren Renditeimmobilien mit maximaler Laufzeit von 36 Monaten.
- Freisetzung von im Bestandsportfolio gebundenen Eigenmitteln. Die so geschaffene Liquidität kann zum Erwerb weiterer Liegenschaften verwendet werden.
- Rückzahlung aus Cashflow oder mittels Refinanzierung (Erhöhung 1. Rang nach Ablauf des Niederswertprinzips).

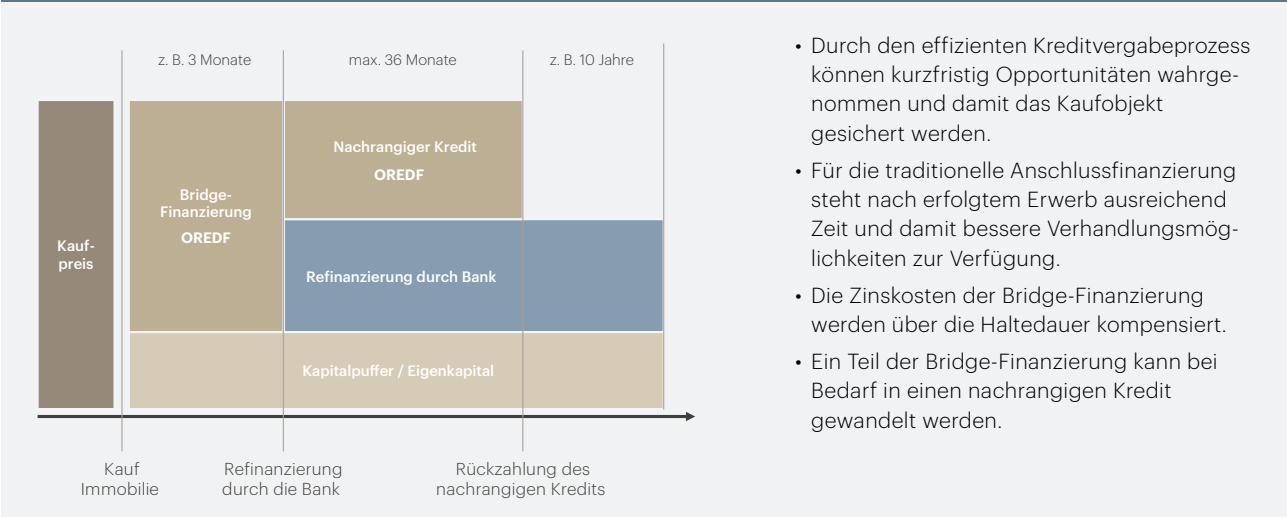
## Beispiel: Finanzierung Promotionsprojekt



\* Verkaufserlöse abzüglich Grundstückgewinnsteuer.

- Qualitativ und quantitativ durchdachte Promotionsprojekte mit einer Finanzierungslücke können dank dem OREDF realisiert werden.
- Die Zinskosten der nachrangigen Finanzierung werden durch die verkürzte Projektdauer und den damit verbundenen kürzeren Eigenkapitaleinsatz kompensiert.
- Die nachrangige Finanzierung kann eine Freisetzung von gebundenen Eigenmitteln und eine vorzeitige Gewinnentnahme bewirken.
- Rückzahlung durch Verkäufe der einzelnen Einheiten.

## Beispiel: Bridge-Finanzierung



- Durch den effizienten Kreditvergabeprozess können kurzfristig Opportunitäten wahrgenommen und damit das Kaufobjekt gesichert werden.
- Für die traditionelle Anschlussfinanzierung steht nach erfolgtem Erwerb ausreichend Zeit und damit bessere Verhandlungsmöglichkeiten zur Verfügung.
- Die Zinskosten der Bridge-Finanzierung werden über die Haltedauer kompensiert.
- Ein Teil der Bridge-Finanzierung kann bei Bedarf in einen nachrangigen Kredit gewandelt werden.

## Property One als First Mover und Marktführer für nachrangige Hypotheken in der Schweiz

Die Property One Investors AG ist ein inhabergeführter Real Estate Asset Manager für Debt und Equity Investments. Der Asset Manager mit Sitz in Zug wurde im Jahr 2013 gegründet und untersteht seit Dezember 2020 als Verwalter von Kollektivvermögen der Aufsicht der schweizerischen Finanzmarktaufsicht (FINMA).

### Ihre Ansprechpartner



**Raphael Knispel**  
Head Real Estate Debt  
+41 58 590 86 71  
raphael.knispel@propertyone.ch



**Felix Chang**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 75  
felix.chang@propertyone.ch



**Nicolas Maissen**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 74  
nicolas.maissen@propertyone.ch



**Nils Noack**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 87  
nils.noack@propertyone.ch

Die ONE Financing Umbrella ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko. Die Teilvermögen investieren einschließlich 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 übrige 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, Schweizergasse 10, 8001 Zürich, [www.solutionsandfunds.ch](http://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.