

PROPERTY ONE

Finance

FACTSHEET FÜR INVESTOREN

## **ONE Real Estate Debt Fund**

Property One – Ihre Expertin für  
Private Real Estate Debt.

## Fondsbeschreibung & Anlagestrategie

Der ONE Real Estate Debt Fund ist der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Immobilienkredite. Der Fund bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Immobilienkredit-Portfolio (Hypotheken) zu beteiligen. Die Anlagen des Fonds erfolgen in Kredite, die an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt vergeben werden. Die gewährten Kredite stehen dabei immer in Verbindung mit einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz, welche als Sicherheit dienen. Der ONE Real Estate Debt Fund erwirtschaftet durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn-/Gewerbeimmobilien und Promotionen, attraktive Renditen in CHF.

## Facts & Figures

31. März 2021

Portfolio

> **CHF 90 Mio.**

Ø Zinssatz

**6.60%**

Anzahl Kredite

**21**

Gesamtbelehnung (LTV)

**Ø 74%**

Restlaufzeit

**Ø 13.2 Monate**

Erwarteter IRR

**6.84% p. a.**

Aktuelle Pipeline

> **CHF 50 Mio.**

### Hauptmerkmale – ONE Real Estate Debt Fund

Direktinvestitionen in ein **Portfolio** von **nachrangigen Krediten**

Die Kredite sind immer grundpfandrechtlich durch einen **Schuldbrief gesichert**

Klarer **Fokus auf Downside-Protection**

Es werden kurz- bis mittelfristige Kredite mit einer **maximalen Laufzeit von 36 Monaten** vergeben

Es wird unter Berücksichtigung des Risikos bis zu einem **maximalen Belehnungsgrad von 80%** finanziert

**Mindestkreditbetrag** liegt bei **CHF 1 Million**

Es werden nur **Liegenschaften in der Schweiz** als Sicherheit belehnt

Im Fokus stehen **alle Nutzungsarten**: wohnen, kommerzielle Nutzungen und Spezialnutzungen

Die Kredite sind mit regelmässigen **Zinszahlungen** verbunden

Das **Portfolio** wird laufend **risikoadjustiert** (Re-/Neuinvestition)

### Attraktive Marktchance

Der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen wächst seit Jahren, da die traditionellen Kapitalgeber bei der Vergabe von Krediten oft eingeschränkt sind. So können temporäre Finanzierungslücken entstehen, welche durch nachrangige Kredite geschlossen werden können. Zudem können nachrangige Kredite zur Optimierung der Kapitalstruktur dienen oder es kann zusätz-

liches Eigenkapital für weitere Marktopportunitäten freigesetzt werden. Das Angebot von Property One richtet sich an professionelle Akteure am Schweizer Immobilienmarkt wie Immobilien-eigentümer, Architekten, Projektentwickler, Bauträger usw. und dient zur Ergänzung der klassischen Immobilienfinanzierung.

### Team mit langjähriger Erfahrung

Der Investment Manager Property One Investors AG ist seit vielen Jahren im Private Real Estate Debt Markt in der Schweiz tätig und ist heute einer der erfahrensten Akteure in diesem Bereich. Unser Investmentmanagement-Team verfügt über umfangreiche, langjährige Erfahrung im Bereich Sourcing, Strukturierung

und Abwicklung von nachrangigen Krediten und kombiniert Kompetenzen rund um Immobilien mit Finanzfachwissen. Seit Aufnahme der Tätigkeit des Immobilien-Kreditgeschäfts wurden Kreditanfragen mit mehr als CHF 2.0 Milliarden Investitionsvolumen geprüft.

### Beeindruckender Track-Record

Das Know-how im Immobilien- und Finanzierungssektor erlaubt es dem Investmentmanagement-Team, sämtliche Kreditanfragen fundiert zu prüfen und zu beurteilen. Bis dato wurden über 70 Transaktionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von

mehr als CHF 400 Millionen\* abgeschlossen, und es wurden keine Kreditausfälle verzeichnet. Die Investitionen resultierten in einer Netto-Rendite von über 6% p.a.

\*per Ende Mai 2021

## Private Real Estate Debt als Anlageklasse – Attraktivität für Investoren

Die risikobereinigten Renditen von Kreditfonds erweisen sich als Alternative zu traditionellen Immobilieninvestitionen

Diversifizierter Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten im Immobilienbereich

Überbrückung von Finanzierungslücken im Immobilienbereich

Attraktive CHF-Verzinsung in einem Umfeld von Negativzinsen

Alternative Anlagelösung im Vergleich zu Schweizer Unternehmensanleihen

Geringere Korrelation zu den Kapitalmärkten

Zugang zu einer Anlageklasse, die bisher institutionellen Anlegern vorbehalten war

Attraktives Risiko-Rendite-Profil

## Wichtigste Informationen – ONE Real Estate Debt Fund

<b>Name</b>	ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)	
<b>Währung</b>	CHF	
<b>Rechtsform</b>	Schweizer Anlagefonds nach Schweizer Kollektivanlagegesetz (KAG) Der von der FINMA genehmigte Fondsvertrag enthält die notwendigen Informationen und Angaben und bildet die Grundlage für allfällige Zeichnungen.	
<b>Portfolio Manager</b>	Marcel Egger, Property One Investors AG	
<b>Asset Manager</b>	Property One Investors AG	
<b>Custodian</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG	
<b>Administrator/Fondsleitung</b>	Solufonds AG	
<b>Revisionsgesellschaft</b>	PWC AG	
<b>Lancierung</b>	Februar 2021	
<b>Laufzeit</b>	Offener Fonds mit unbeschränkter Laufzeit	
<b>Investition</b>	Nachrangige Kredite/Hypotheken für Immobilien in der Schweiz	
<b>Zielrendite (netto)</b>	> 5.00% p.a.	
<b>Mindestzeichnung pro Anteilsklasse</b>	<b>DI</b> CHF 1'000'000	<b>DC</b> CHF 250'000
<b>Verwaltungskommission</b>	<b>DI</b> 1.20%	<b>DC</b> 1.40%
<b>Valoren-Nr.</b>	<b>DI</b> 53728282	<b>DC</b> 53728283
<b>Liquidität</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evergreen-Struktur mit halbjährlicher Liquidität und mindestens 6-monatiger Kündigungsfrist (in Abhängigkeit der Anteilsklasse) auf Quartalsende</li><li>• Quartalsweise Zeichnungen</li><li>• Keine Liquidität während der ersten zwei (DC) bzw. drei Jahre (DI) ab Lancierung (1. Februar 2021)</li></ul>	
<b>Fremdfinanzierung**</b>	Bis 30% vom NAV möglich	
<b>Investoren</b>	Qualifizierte Anleger nach KAG (FINIG/FIDLEG)	

\*\*Zur kurzfristigen Sicherung von Anlagemöglichkeiten, zur Befriedigung von Rücknahmebegehren oder zur Überbrückung von verbindlich zugesicherten Zeichnungen können für höchstens 30% des Nettofondsvermögens vorübergehend Kredite aufgenommen werden.

## 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.

## Ihr Ansprechpartner bei Property One Investors AG



**Kevin Hinder**  
Co-Founder, CEO  
M +41 79 458 37 72  
kevin.hinder@propertyone.ch

Dieses Dokument wurde von der Property One Investors AG (nachfolgend «POI») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die POI gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der POI zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument stellen keine Anlage-, Rechts-, Steuer- oder sonstige Beratung dar und dürfen nicht als alleinige Grundlage für Anlage- oder sonstige Entscheidungen dienen. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Die Verantwortung für die weitere Verwendung von in diesem Dokument enthaltenen Informationen liegt ausschliesslich beim Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger zu empfehlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der POI weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet.

Der ONE Real Estate Debt Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» für qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag kann gratis bezogen werden. Zeichnungen sind nur auf dessen Basis und Einhaltung zulässig. Die Kreditvergabe setzt eine vertiefte und positive Prüfung der Gegenpartei, der Sicherheit(en) und der Transaktion als Ganzes voraus.