

PROPERTY ONE

Finance

INFOSHEET FÜR KREDITNEHMER

## **ONE Real Estate Debt Fund**

Property One – Ihre Expertin für  
Private Real Estate Debt.

## Zusammenfassung

Der ONE Real Estate Debt Fund wurde geschaffen, um Immobilieninvestoren (u.a. Gewerbeimmobilienbesitzern) den Zugang zu zusätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten mittels nachrangigen Krediten zu ermöglichen. Der Fonds vergibt Kredite, welche durch Schuldbriefe besichert werden. Die Höhe der Kredite liegt zwischen CHF 1 Mio. und CHF 30 Mio. Die Laufzeit der Kredite beträgt maximal 36 Monate. Es werden Kredite für Renditeobjekte, für Überbrückungsfinanzierungen sowie für Bauprojekte (inkl. Promotion) mit kommerzieller Nutzung und Wohnnutzung (kein selbstgenutztes Wohnen) gewährt. Bei kommerzieller Nutzung sind sämtliche Arten eingeschlossen (Büro, Verkauf, Logistik, Produktion, Industrie, Hotel usw.).

### Kredit-Vergabekriterien

#### Kredit

- Mindest-Volumen CHF 1 Mio.
- Laufzeit max. 36 Monate
- Besicherung durch Schuldbriefe
- Verzinsung auf Basis CHF-Libor/SARON

#### Grundpfand

- Belehnung bis max. 80% LTV
- Sämtliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe usw.)
- Bauprojekte und Landparzellen möglich
- Nur Immobilien mit Standort in der Schweiz

## Attraktive Finanzierungsquelle für Immobilieninvestoren

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.

## Der ONE Real Estate Debt Fund offeriert Finanzierungslösungen für:



## Beispiel: Erhöhung Eigenkapitalrendite

Anlagekosten/Kaufpreis: CHF 30 Mio. | Bruttorendite p.a.: 5.5% | Nettorendite p.a.: 4.0%

### Traditionelle Finanzierung

	Volumen in CHF	LTV	Zinskosten p.a. in CHF	Zins p.a.
Hypothek Bank	18.0 Mio.	60%	180'000	1.00%
Eigenkapital und ROE	12.0 Mio.	40%	1'020'000	<b>8.50%</b>
Total	30.0 Mio.	100%	1'200'000	4.00%

### Finanzierungslösung: ONE Real Estate Debt Fund

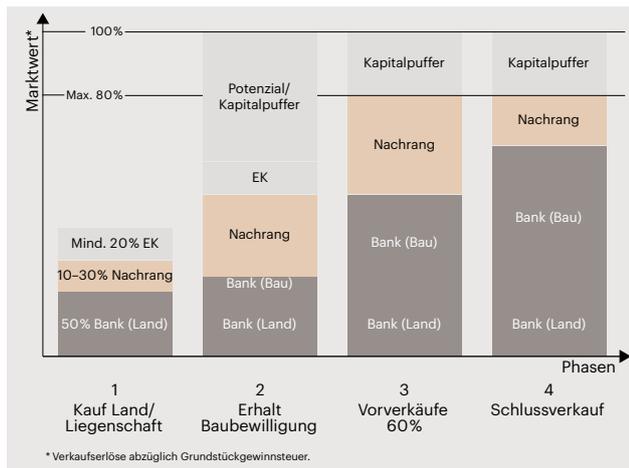
	Volumen in CHF	LTV	Zinskosten p.a. in CHF	Zins p.a.
Hypothek Bank	18.0 Mio.	60%	180'000	1.00%
Nachrangiger Kredit	6.0 Mio.	20%	390'000	6.50%
Eigenkapital und ROE	6.0 Mio.	20%	630'000	<b>10.50%</b>
Total	30.0 Mio.	100%	1'200'000	4.00%

### Ihre Vorteile als Kreditnehmer

- Erhöhung Eigenkapitalrendite durch zusätzlichen Leverage bis 80%
- Weniger Eigenmittel notwendig und somit Freisetzung von Kapital für weitere Marktopportunitäten
- Flexiblere Rahmenbedingungen der Finanzierungsquelle hinsichtlich Rückzahlungsmodalitäten, Zinstilgungen, Projektfortschritten usw.

Durch den Kredit kann die Eigenkapitalrendite von 8.5% auf 10.5% gesteigert werden, zudem wird deutlich weniger Eigenkapital benötigt bzw. es wird Eigenkapital freigesetzt, um damit weitere Investitionsoportunitäten wahrzunehmen.

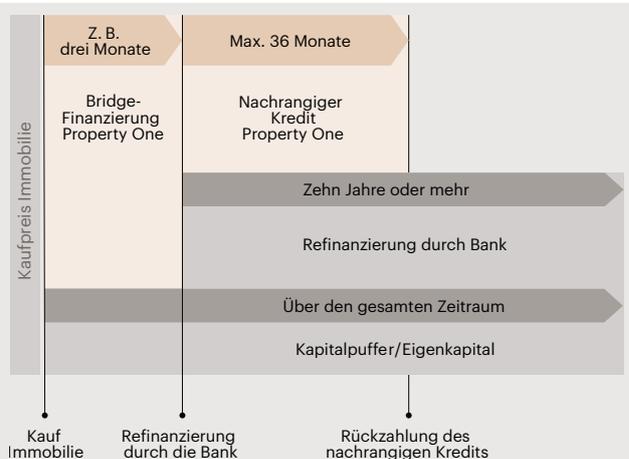
### Beispiel: Kredit auf Promotionsobjekt



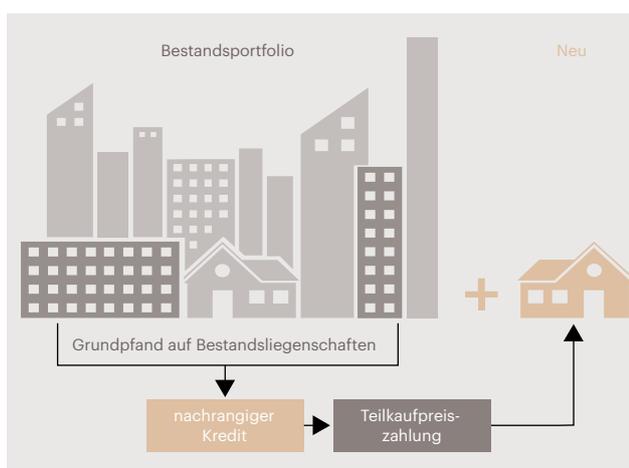
- Qualitativ und quantitativ durchdachte Immobilienpromotionen mit einer Finanzierungslücke können dank dem OREDF realisiert werden. Der Kreditrahmen kann flexibel genutzt werden und passt sich der jeweiligen Projektphase dynamisch an.
- Der OREDF garantiert Planungssicherheit, und das Projekt kann ohne Zeitverzug umgesetzt werden.
- Die Zinskosten des Kredits werden durch die verkürzte Projektdauer und den damit verbundenen kürzeren Eigenkapitaleinsatz positiv kompensiert.

### Beispiel: Bridge-Finanzierung

- Durch den effizienten Vergabeprozess können kurzfristige Kaufopportunitäten wahrgenommen werden.
- Für die traditionelle Anschlussfinanzierung steht genügend Zeit und damit Verhandlungsmöglichkeiten zur Verfügung.
- Die Zinskosten der Bridge-Finanzierung werden über die Haltedauer kompensiert.
- Ein Teil der Bridge-Finanzierung kann in einen nachrangigen Kredit gewandelt werden.



### Beispiel: Kredit auf Bestandsportfolio



- Nachrangiger Kredit auf mehrere Bestandsliegenschaften zum Beispiel mit 12 bis 36 Monaten Laufzeit
- Rückzahlung durch erwirtschaftete Mieterträge oder Erhöhung der Erstrangfinanzierung
- Vorteil: Kaufopportunität kann genutzt werden.

### Track-Record

Property One ist seit vielen Jahren im Geschäftsbereich der Vergabe von nachrangigen Krediten tätig, welche immer durch Schuldbriefe besichert sind. Bis dato wurden Kreditanfragen, welche ein Volumen von jährlich CHF 1 Mia. überstiegen, bearbeitet.

Und es wurden bislang über mehrere hunderte Millionen Franken nachrangige Kredite gewährt.

Weitere Informationen: [finance.propertyone.ch](http://finance.propertyone.ch)

## 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 bei Property One Investors AG



**Raphael Knispel**  
Head Debt Investments  
Credit Analyst  
M +41 79 487 03 31  
raphael.knispel@propertyone.ch



**Nicolas Maissen**  
Debt Investments  
Credit Analyst  
M +41 79 902 99 84  
nicolas.maissen@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.