ONE Real Estate Debt Fund

INFOSHEET FÜR *Investoren*



PROPERTY ONE

Fondsbeschreibung & Anlagestrategie

Der ONE Real Estate Debt Fund ist der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Immobilienkredite. Der Fonds bietet Anleger:innen die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Hypotheken-Portfolio zu beteiligen. Die Anlagen des Fonds erfolgen in Kredite, die an professionelle Akteur:innen 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.

Detaillierte Informationen zum Fonds finden Sie auf unserer Website:

Hauptmerkmale
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
Es werden nur **Liegenschaften in der Schweiz** als Sicherheit belehnt
Es werden **alle Nutzungsarten** finanziert (Wohnen, kommerzielle Nutzungen und Spezialnutzungen). Im **Fokus** stehen **Wohnliegenschaften.**
Die Kredite sind mit regelmässigen und variablen **Zinszahlungen** verbunden (SARON + Marge)
Das **Portfolio** wird laufend **risikoadjustiert** (Re-/Neuinvestition)

Attraktive Marktchance

Der Bedarf an alternativen Finanzierungsformen wächst seit Jahren, da die traditionellen Kapitalgeber:innen 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 zusätzliches Eigenkapital für weitere Marktopportunitäten freigesetzt werden. Das Angebot von Property One richtet sich an professionelle Akteur:innen am Schweizer Immobilienmarkt wie Immobilieneigentümer:innen, Architekt:innen, Projektentwickler:innen, Bauträger:innen usw. und dient zur Ergänzung der klassischen Immobilienfinanzierung.

Team mit langjähriger Erfahrung

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 konnte Property One Hypotheken im Wert von über CHF 1.2 Mia. erfolgreich platzieren.

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 wurde eine beachtliche Anzahl von Transaktionen abgeschlossen, ohne je einen realisierten Zins- oder Kreditausfall verzeichnet zu haben (zero realised default rate). Die Investitionen zielen auf eine Netto-Rendite von über 5.5% p.a. ab. Seit Lancierung des Fonds konnte diese Zielrendite in jedem vollen Geschäftsjahr übertroffen werden.

Attraktive Anlageklasse	
Hohe Rendite	Rückläufige Finanzierungsaktivität der Banken (Basel III / IV) ermöglicht **hohe Zinsmargen**
Tiefes Zinsrisiko	**Kurze Duration** und variable Verzinsung
Diversifikation	**Tiefe Korrelation** zu anderen Anlageklassen
Tiefe Volatilität	Bewertung **«at cost»** Nominalwert
Hohe Sicherheit	Schuldbriefe auf Schweizer Immobilien, **Kapitalpuffer** Minimum 20% – LTV maximal 80%, nur **professionelle** Immobilienakteur:innen, **Direktinvestitionen** – keine Verbriefung
Steigende Nachfrage	Regulierung schränkt Kapitalvergabe durch Finanzinstitute ein und steigert Nachfrage nach **alternativen Finanzierungen**
Schweizer Markt	**Nachfrage nach Wohnraum,** gestützt durch Bodenknappheit und Migration, führt zu tiefen Leerstandsquoten

Wichtigste Informationen	
Name	ONE Real Estate Debt Fund (OREDF)
Währung	CHF
Rechtsform	Schweizer Anlagefonds nach Schweizer Kollektivanlagegesetz (KAG) der Art «Übrige Fonds für alternative Anlagen». Der von der FINMA genehmigte Fondsvertrag enthält die notwendigen Informationen und Angaben und bildet die Grundlage für allfällige Zeichnungen.
Asset Manager / Portfolio Manager	Property One Investors AG, Marcel Egger
Custodian	State Street Bank
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Revisionsgesell-schaft	PwC AG
Lancierung / Laufzeit	Februar 2021 / Offener Fonds mit Evergreen Struktur
Investition	Nachrangige Hypotheken für Immobilien in der Schweiz
Liquidität	Zeichnungen quartalsweise / Rücknahmen halbjährlich
Kommissionen	Ausgabekommission: 1.00% / Rücknahmekommission: 0.00%
Zielrendite (netto)	> 5.50 % p.a.
Fremdfinanzierung*	Bis maximal 30 % vom NAV
Investoren	Qualifizierte Anleger nach KAG (FINIG/FIDLEG)

Anteilsklasse	Mindest-zeichnung	Mgmt Fee	TER (2025)	Kündigungsfrist	Valoren-nummer
DI	1'000'000	1.20%	1.54%	12 Monate	53728282
DC	100'000	1.40%	1.74%	6 Monate	53728283

* zur kurzfristigen Sicherung von Anlagemöglichkeiten, zur Finanzierung von Rücknahmebegehren oder zur Überbrückung von verbindlich zugesicherten Zeichnungen.

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



Stefano Sanna
CCIO,
Partner & Mitglied der Geschäftsleitung
+41 58 590 86 61
stefano.sanna@propertyone.ch



Nathalie Neumann
Investor Relations Manager
+41 58 590 86 64
nathalie.neumann@propertyone.ch



Fabienne Zemp
Investor Relations Associate
+41 58 590 85 35
fabienne.zemp@propertyone.ch

Der 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 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 Performancedaten 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 SA, handelnd durch ihre Zweigniederlassung Zürich, Schweizergasse 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.