PROPERTY ONE

BUILDING VALUE, *together.*



Wir stehen hinter Property One

Unabhängige, inhabergeführte Aktiengesellschaften im Besitz von privaten Aktionären.

Geschäftsleitung

Kevin Hinder	Co-Founder, CEO	**Ramon J. Kälin**	COO, Partner
Roman Oberholzer	Co-Founder, CCO	**Stefano Sanna**	CCIO, Partner
Marcel Egger	CIO, Partner	**Danilo Godenzi**	CFO

Urs Wietlisbach, Co-Founder, Investor

IMMOBILIENPORTFOLIO u.M.

> 700 Mio. CHF

GEPRÜFTE INVESTITIONS-MÖGLICHKEITEN 2025

> 6 Mrd. CHF

AKTUELLE NUTZFLÄCHE IN ENTWICKLUNG

> 22’000 m^2

DEBT-VOLUMEN u.M.

> 300 Mio. CHF

HISTORISCH ARRANGIERTE NACHRANGIGE KREDITE

> 1.2 Mrd. CHF

HISTORISCH VERMARKTETE WOHNFLÄCHE

> 50’000 m^2

Property One in Zahlen

2012

Gründungsjahr

>70

Immobilien- und Finanzierungsexperten

> 20

Verschiedene Berufsprofile

All-in-ONE

360°-Immobilienkompetenz aus einer Hand

FINMA-reguliert

- Verwalter Kollektivvermögen (FINMA)
- FINMA-anerkannter Schätzungsexperte

finma
Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

100%

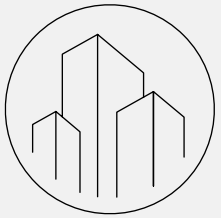
Gründungspartner weiterhin im Unternehmen

5 Standorte

- Zürich
- Zug
- Pfäffikon SZ
- Ascona
- Arosa



Geschäftsbereiche & Kompetenzen



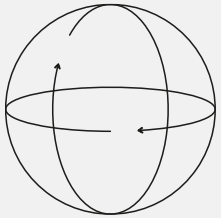
Entwicklung, Planung & Bauen

- Entwicklung
- Planung
- Bauen
- Bautreuhand
- Käuferbetreuung



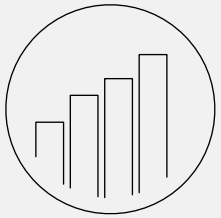
Verkaufen & Vermieten

- Häuser & Wohnungen
- Neubau Immobilien
- Trophy Immobilien
- Anlageimmobilien
- Bewertung
- Real Estate Concierge



Services

- Real Estate Investment Analysis
- Transaction Management
- Portfolio & Asset Management
- Real Estate Acquisition



Anlageprodukte

- Real Estate Debt Investments
- Real Estate Equity Investments

360°-Angebot für Immobilieninvestoren

Anlageprodukte

Private Real Estate Debt – Nachrangige Hypotheken

- Grundpfandbesicherte Kredite
- Renditeimmobilien, Projektentwicklungen, Promotionen/Baukredite, Bridge Finanzierungen

ONE Real Estate Debt Fund

> 5.5%

Zielrendite netto

Separate Accounts (SMA)

Zielrendite je nach Anlagestrategie

Private Real Estate Equity – Club Deals

- Bestandsliegenschaften, Projektentwicklungen, Hybride Form Promotion, Promotionsprojekte

Single & Multi Club Deals

> 10%

Ziel-IRR

Separate Accounts (SMA)

Zielrendite je nach Anlagestrategie

Real Estate Asset Management für Dritte

Aufbau neuer Portfolios

- **Sourcing:** On- und Off-Market-Objekte
- **Due Diligence:** Rechtliche, technische und wirtschaftliche Objektprüfung
- **Potenzialanalyse & Objektstrategie:** Identifikation von Wertsteigerungspotenzialen
- **Transaktionsmanagement:** von Strukturierung, über Vertragsverhandlungen bis Closing
- **Projektentwicklung & Realisierung**

Bestandsportfolios

- **Strategie & Positionierung:** Objekt- & Portfoliostrategie; Halten, Entwickeln, Exit
- **Aktive Steuerung & Wertentwicklung:** Optimierung Mieterträge & CapEx-Massnahmen
- **Performance & Controlling:** CF- & Performance-Steuerung, Reporting, KPI-Monitoring

Track Record

Überrendite zu Peers

Exklusive Off-Market-Opportunitäten

> 70 Expert:innen mit Immobilien-DNA und Finanzierungs-Erfahrung

Private Real Estate Equity | Referenzen

Zug, ZG



Objekt	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Anzahl Einheiten	7
Total Wohnfläche	1’255 m^2

Richterswil, ZH



Objekt	DEFH / EFH
Nutzungsart	Wohnen
Anzahl Einheiten	9
Total Wohnfläche	1’930 m^2

Winterthur, ZH



Objekt	Bürogebäude
Nutzungsart	Gewerbe / Büro
Anzahl Einheiten	15
Total Nutzfläche	3’029 m^2

Entwicklungsprojekte | Referenzen

Arosa Kulm Hotel, GR



Hochhaus «Unterfeld Süd», ZG



ONE REAL ESTATE DEBT FUND

Wachstumspotenzial im Schweizer Hypothekarmarkt

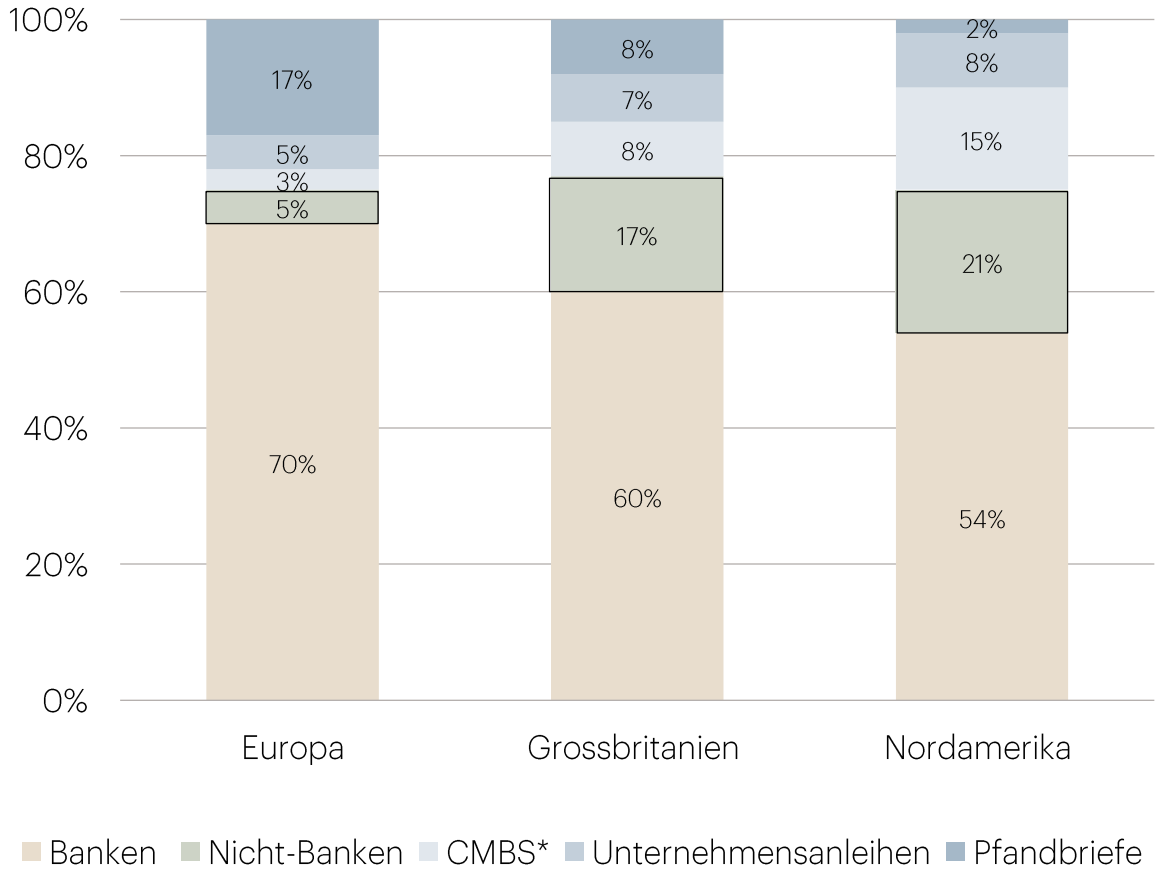
Opportunität für alternative Kreditgeber

HYPOTHEKAR-VOLUMEN SCHWEIZ	PRIVATE DEBT FINANZIERUNGEN **TOTAL**	PRIVATE DEBT FINANZIERUNGEN **NACHRANGIG**
1’240 Mia. CHF	~ 10 Mia. CHF	~ 1 Mia. CHF

Restriktivere Bankenfinanzierung

Wachsende Finanzierungslücke

Attraktive Anlageklasse für Investoren



Schweizer Hypothekarmarkt mit erheblichem adressierbarem Volumen und strukturellem Wachstumspotenzial für Private Real Estate Debt

* CMBS = Commercial Mortgage Backed Securitisation

Quelle: COREESTATE (2021), Private Debt und Immobilienfinanzierung – eine gewinnende Anlageklasse in unsicheren Zeiten, S. 12

Verschärfte Bankenregulierungen vergrössern Finanzierungslücke

Steigende regulatorische Anforderungen

Höhere Eigenmittelanforderungen erhöhen die Kapitalunterlegung und beeinflussen die Kreditvergabe.

Selektivere Kreditvergabe

Banken fokussieren sich verstärkt auf risikoärmere Finanzierungen und standardisierte Kreditprofile.



Fokussierung auf Kernmärkte und Segmente

Banken reduzieren ihr Engagement in bestimmten Regionen oder Segmenten (z. B. Verzicht auf ausserkantonale Finanzierungen oder Promotionsfinanzierungen).

Wachsende Finanzierungslücken

Komplexere oder individuell strukturierte Immobilienfinanzierungen können zunehmend nicht mehr vollständig durch Banken abgedeckt werden.

Neue Eigenmittelvorschriften bremsen die Kreditvergabe der Banken

Veranschaulicht am Beispiel eines Baus (Projektfinanzierung)

Hypothek Bank	CHF 5'600'000	70%
Eigenkapital Projektentwickler	CHF 2'400'000	30%
Verkehrswert Immobilie	CHF 8'000'000	100%

	Situation Basel II	Situation Basel III	
		Marge Bank gleich	Marge Bank höher
Eigenmittel Bank	CHF 222'600	x 2.64 CHF 588'000	CHF 588'000
Marge Bank (in %)	0.50%	0.50 %	+ 82 bps 1.32%
Risiko / Aufwand	0.50%	0.50%	0.50%
Marge p.a. (in CHF)	CHF 28'000	CHF 28'000	CHF 72'800
EK-Rendite	12.60%	4.80%	12.60%

Mehr Kapitalbindung

Basel III führt zu deutlich höheren Eigenmittelanforderungen – rund 2.6x gegenüber Basel II.

Höhere Finanzierungskosten

Zur Aufrechterhaltung einer vergleichbaren EK-Rendite muss die Bank die Marge um rund 80 bps erhöhen.

Portfolio-Kennzahlen & Track Record

First Mover und Marktführer für nachrangige Hypotheken

FONDSVOLUMEN
291 Mio. CHF

ANZAHL KREDITE
52

Ø KREDITVOLUMEN
~ 5.2 Mio. CHF

MODERATE BELEHNUNG
74%

Ø RESTLAUFZEIT*
7 Monate

NETTORENDITE 2025
6.08% (DI)

Track Record seit Lancierung des OREDF (1. Februar 2021)

PLATZIERTES VOLUMEN
> 790 Mio. CHF

ANZAHL KREDITE
> 170

AUSFALLQUOTE
zero realised default rate

Track Record seit 2013

PLATZIERTES VOLUMEN
> 1.2 Mia. CHF

ANZAHL KREDITE
> 260

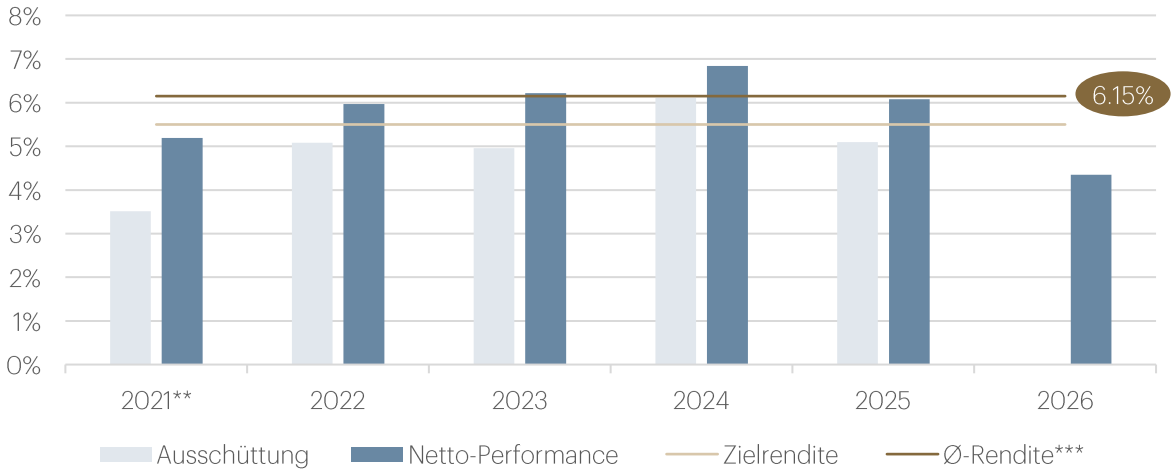
AUSFALLQUOTE
zero realised default rate

* Inkl. Verlängerungsoptionen: 12 Monate Daten per 30.09.2026

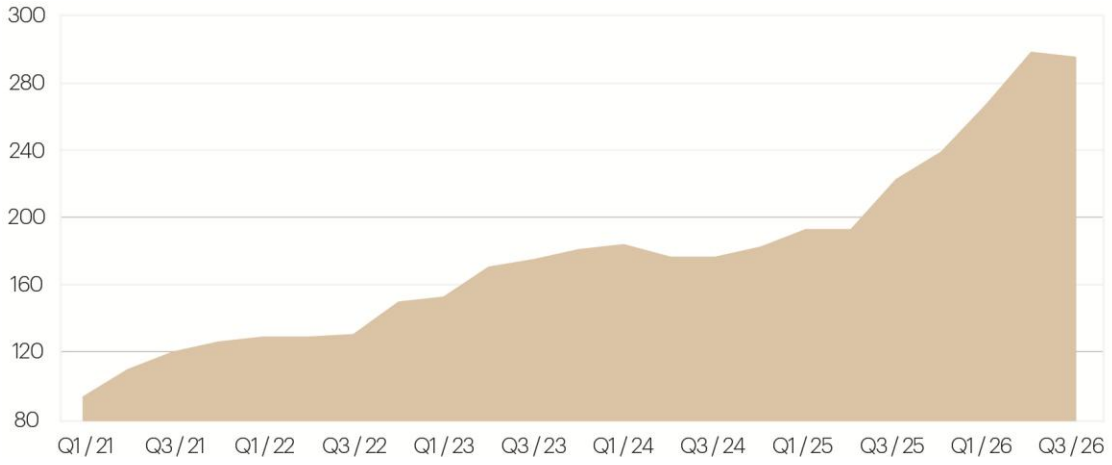
Performance-Historie & Entwicklung Fondsvermögen

Attraktive Nettorendite und hohe Ausschüttung

Netto-Performance*



Nettofondsvermögen



Nettozielrendite von > 5.5% p.a.

Hohe Ausschüttungsquote von mindestens 70%

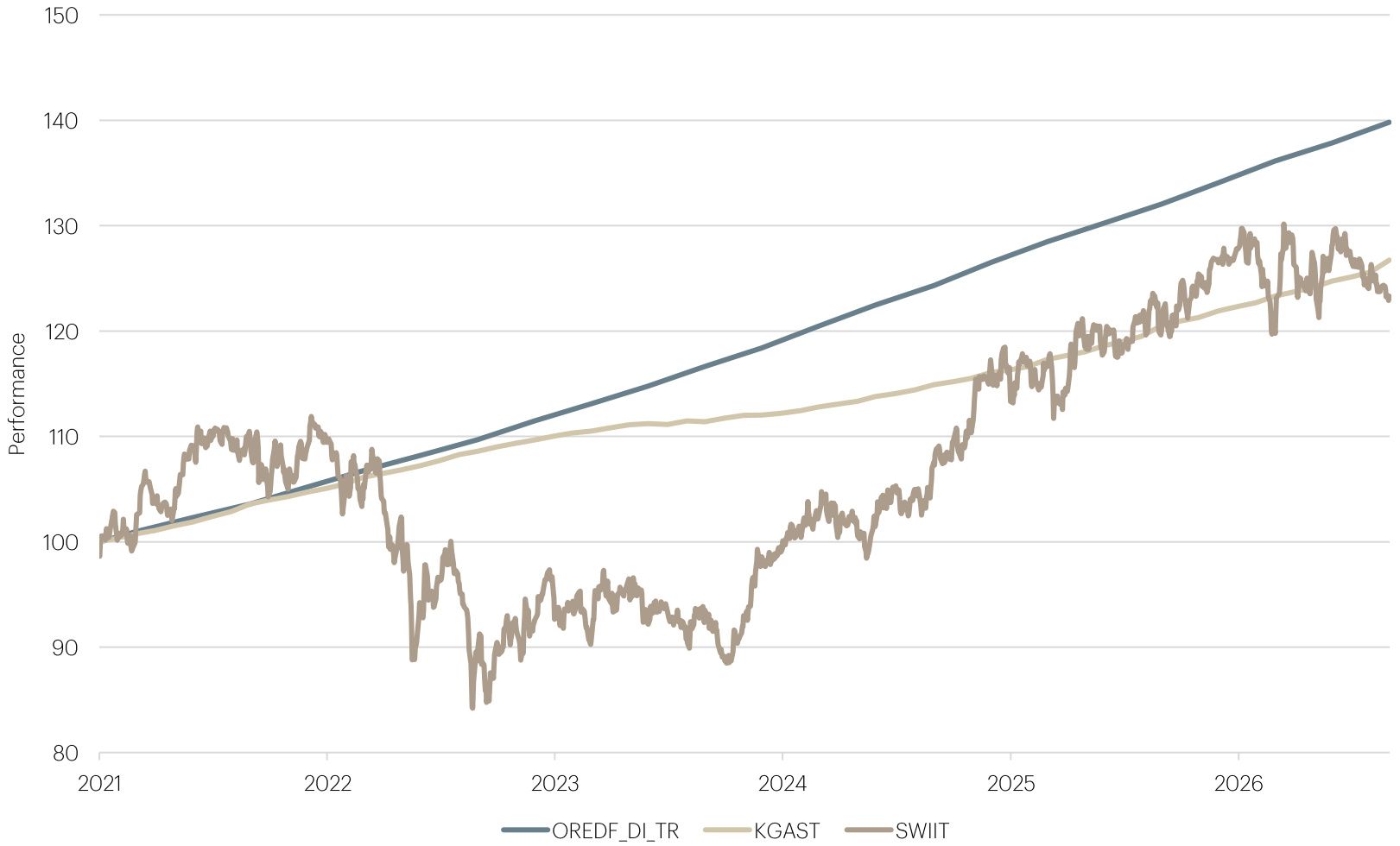
Ausbau des Nettofondsvermögens entlang nachhaltiger Kreditnachfrage

Fokus auf Kapitalerhalt und Downside-Protection

* DI-Shareklasse ** 11 Monate; nicht annualisiert *** inkl. 2021 annualisiert; exkl. 2026 Daten per 30.09.2026

Performance & Kapitalstruktur – OREDF vs. Immobilienmarkt

Trotz geringeren Risikos aufgrund seiner vorrangigen Stellung in der Kapitalstruktur erzielte der OREDF in den vergangenen Jahren eine höhere Performance als klassische Immobilienfonds.



Datenreihe: 02/2021 (Lancierung OREDF) – 09/2026

KONTAKT

Ansprechpartner



Stefano Sanna
Chief Capital & Investor Relations Officer
M +41 79 170 22 22
stefano.sanna@propertyone.ch



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



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

Partner

S&F	**Solutions & Funds** Fondsleitung
gwp	**gw&p ag** **financial services advisory** Compliance and Risk
Blum&Grob ATTORNEYS AT LAW	**Blum&Grob** **Rechtsanwälte** Anwaltskanzlei
STATE STREET	**State Street Bank** Depotbank
FINOS Finanzombudsstelle Schweiz	**FINOS Finanzombudstelle** **Schweiz** Ombudstelle
IAZI CIFI	**IAZI AG – CIFI SA** Schätzungsexperte

Disclaimer

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 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.



Bleiben Sie in Kontakt

Property One Partners AG
Seestrasse 455
CH-8038 Zürich

T +41 58 590 85 85

Property One Investors SA
Chamerstrasse 18
CH-6300 Zug

T +41 58 590 85 85

Property One Partners AG
Bahnhofstrasse 1
CH-8808 Pfäffikon SZ

T +41 58 590 85 85

Property One Ticino SA
Via Bartolomeo Papio 8
CH-6612 Ascona

T +41 58 590 85 66

Property One Partners AG
Poststrasse 120
CH-7050 Arosa

T +41 58 590 86 91

propertyone.ch welcome@propertyone.ch