

PROPERTY ONE

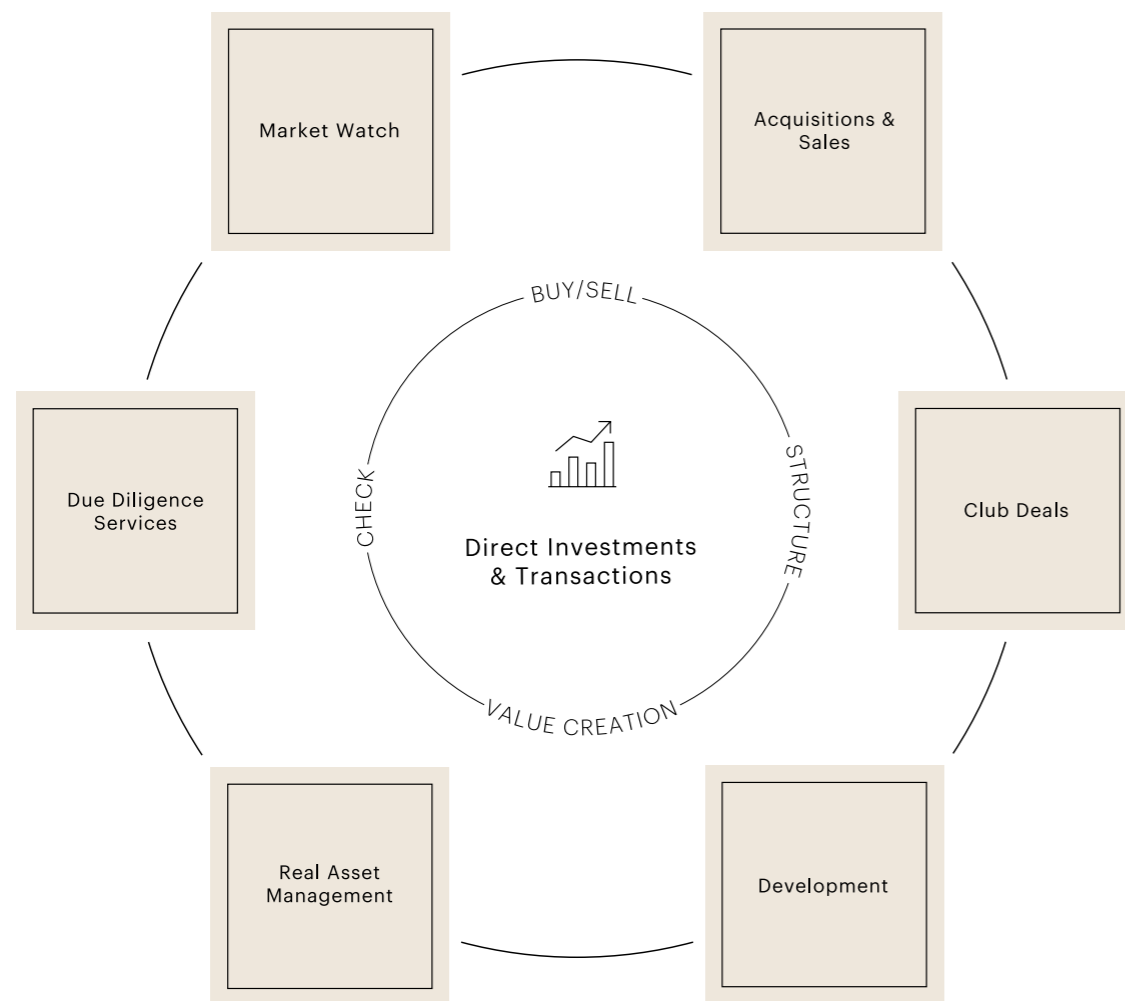
*DIRECT
INVESTMENTS &
TRANSACTIONS*



www.propertyone.ch

DIRECT INVESTMENTS & TRANSACTIONS

Wir fokussieren uns bei Direktinvestitionen in Immobilien auf Wertschöpfungspotenziale. Unsere Objektstrategien machen die Potenziale sicht- und messbar und bilden das Fundament für den Erfolg Ihrer Immobilienprojekte.



Unser Beraterteam ist interdisziplinär aufgebaut, um die breit gefächerten Mandate mit dem optimalen Einsatz von Markt- und Fachwissen erfolgreich umzusetzen. Im Kern sind wir ein persönliches Unternehmen mit einer familiären Unternehmenskultur, das Wert auf eine von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit legt.

Um unsere Überzeugung in die erarbeiteten Investment Cases zu unterstreichen, arbeiten wir auch mit Bonus-Malus-Systemen oder tätigen Co-Investments. Die Interessenkongruenz wird bei uns aktiv gelebt – denn nur wer Risiken mitträgt, sitzt im selben Boot.

Market Watch

- On- und Off-Market-Angebote prüfen
- Investitionsoportunitäten identifizieren
- Potenzialanalyse durchführen

Club Deals

- Beratung in der Strukturierung
- Umsetzung Investition
- Betreuung Struktur

Real Asset Management

- Analyse Performance auf Objektebene
- Erarbeitung Objektstrategie
- Wertsteigerung durch Massnahmen

Acquisitions & Sales

- Kauf und Verkauf von Investitionsobjekten
- Transaktionen strukturieren
- Diskrete oder öffentliche Vermarktung

Development

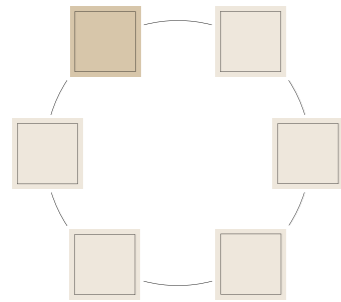
- Umsetzung Potenzial der Immobilie
- Entwicklung unterschiedlich komplexer Projekte
- Gesamtbetreuung bis Abverkauf oder Vermietung

Due Diligence Services

- Immobilienökonomische Analysen
- Technische, finanzielle, rechtliche und umweltrelevante Sorgfaltsprüfung

MARKET WATCH

Identifying Investment Opportunities



Angebot

- Filtern und Prüfen aktueller On- und Off-Market-Investitionsopportunitäten
- Fokus auf wertsteigerndes Entwicklungspotenzial für eine nachhaltige Rendite
- Sorgfältige und auf die Bedürfnisse eines jeden Investors massgeschneiderte Investitionsmöglichkeiten mit entsprechenden Zukunftsszenarien
- Erfolgsabhängige Honorierung

Ihr Nutzen

- Schonung Managementkapazitäten durch Vorselektion wirklich attraktiver Dossiers und durch professionell und vertieft erarbeitete Investment Cases
- Faire Kostenregelung: Verhältnismässig tiefe Basisentschädigung, Honorar nur im Erfolgsfall geschuldet

Referenz / Beispiel **Retail Park | AG**



Objektbeschreibung

Voll vermietetes Shoppingcenter an einer Autobahnausfahrt im Kanton Aargau

Investment Case

Kaufen und Halten als Renditeobjekt

Dienstleistungen

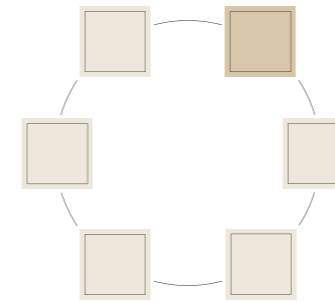
Identifikation dieser attraktiven On-Market-Investitionsopportunität (Market Watch); technische und finanzielle Prüfung (Due Diligence Services); Präsentation an Investor und Begleitung Transaktion (Acquisitions & Sales)

Erfolg

Nachhaltige Bruttorendite von ca. 5.3% im Jahr

ACQUISITIONS & SALES

Expertise in Transaction Management



Angebot

- Strukturierung und Durchführung von Immobilientransaktionen (Kauf und Verkauf von Renditeliegenschaften und Grundstücken, sowohl als Asset Deals wie auch als Share Deals)
- Umfassende Due Diligence und Koordination aller notwendigen Experten, sowohl auf Käufer- wie auch auf Verkäuferseite («pre-acquisition and pre-sale audits»)
- Beratung und Unterstützung bei der Arrangierung von Eigen- und Fremdkapital
- Projektfinanzierung mit Mezzanine-Kapital
- Erfolgsabhängige Honorierung

Ihr Nutzen

- Professionelle und strukturierte Führung des Verkaufsprozesses auf Verkäuferseite
- Gezielter Einsatz verkaufsfördernder Massnahmen, auch im Bereich der Finanzierung auf der Käuferseite
- Optimale Marktbearbeitung durch weitreichendes Netzwerk an potenziellen Investoren im In- und Ausland
- Verkaufspreismaximierung durch Potenzialanalysen und Szenarien
- Unabhängige und ganzheitliche Beratung

Referenz / Beispiel **F8 | ZH**



Objektbeschreibung

Historische Wohn- und Geschäftsliegenschaft an sehr guter Lage im Kreis Enge der Stadt Zürich

Investment Case

Erwerb und Betrieb als Renditeobjekt; mittelfristig kann das Dachgeschoss zu hochwertigem Wohnraum umgenutzt und der Mietertrag gesteigert werden

Dienstleistungen

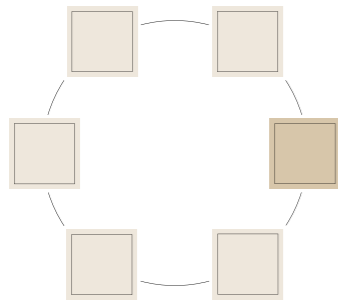
Strukturierung und Durchführung des Verkaufsprozesses (Acquisitions & Sales) mit Aufzeigen des Wertsteigerungspotenzials; Erarbeitung von Zukunftsszenarien (Real Asset Management); technische, rechtliche und finanzielle Prüfung (Due Diligence Services)

Erfolg

Erzielter Verkaufserlös über den Erwartungen (zu einer Bruttorendite von ca. 2.4% im Jahr)

CLUB DEALS

Spreading Risk



Angebot

- Beratung und Unterstützung beim Set-up von Club Deals (gemeinsame Immobilien-Direktinvestitionen in einem kleinen Kreis von Anlegern)
- Im Auftrag des Clubs setzen wir die Investition(en) um und bieten dazu sämtliche Module an Dienstleistungen an
- Koordination sämtlicher Spezialisten bei der Etablierung der Anlagegefässe
- Führung Club-Struktur

Ihr Nutzen

- Diversifikation auf mehrere Objekte/Immobilienprojekte
- Gemeinsam grössere Objekte/Projekte umsetzen mit gleichbleibenden Eigenmitteln
- Synergien/Netzwerk unter den Club-Deal-Mitgliedern

Referenz/ Beispiel **R1416 | ZH**



Objektbeschreibung

Historische Altstadtliegenschaft im Herzen der Stadt Zürich mit grossem Sanierungsstau

Investment Case

Erwerb und Entwicklung einer historischen Liegenschaft, Sanierung, Repositionierung am Markt und Halten als nachhaltiges Renditeobjekt

Dienstleistungen

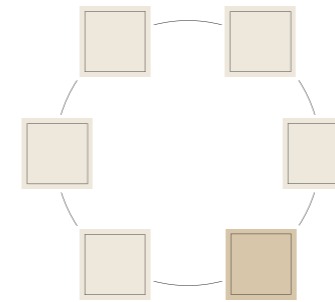
Akquisition (Market Watch) des historischen und geschützten Gebäudes; Prüfung aller rechtlichen, technischen und finanziellen Belange (Due Diligence Services); Beratung der Investoren für Club-Deal-Struktur (Club Deals); Objektstrategie mit Sanierungskonzept erarbeiten (Real Asset Management / Development); die Planung, Bauausführung und Vermarktung erfolgt ebenfalls durch Property One

Erfolg

Geplante nachhaltige Bruttorendite von ca. 4.0% im Jahr

DEVELOPMENT

Increasing Value and Cash Flow



Angebot

- Wertschöpfung durch Entwicklung, sei es durch Optimierung, Umnutzung, Neubau oder Ersatzbau
- Ganzheitliche Verantwortung für alle konzeptionellen, architektonischen, technischen, administrativen, juristischen und finanziellen Aspekte einer Entwicklung
- Durchführung komplexer Entwicklungen wie z.B. denkmalgeschützter Objekte oder Areale mit hoher Verdichtung
- Erarbeitung Objektstrategie
- Repositionierung basierend auf künftigen Marktbedürfnissen

Ihr Nutzen

- Gesamtlösung aus einer Hand – ein einziger Ansprechpartner
- Schritt für Schritt von der ersten Analyse bis zur schlüsselfertigen Erstellung bzw. bis Bezug oder Inbetriebnahme und dies wirtschaftlich, ökologisch und nachhaltig

Referenz/ Beispiel **Seven Senses | ZG**



Objektbeschreibung

Bestandesliegenschaft mit bewilligtem Wohnbauprojekt an bevorzugter Hanglage in der Stadt Zug

Investment Case

Erwerb des Grundstückes mit Projekt, Erstellung Neubau und Abverkauf von sieben hochwertigen Wohnungen

Dienstleistungen

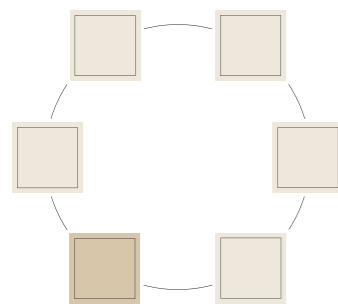
Off-Market-Akquisition (Market Watch); Beratung der Investoren für Club-Deal-Struktur (Club Deals); rechtliche, finanzielle und technische Prüfung (Due Diligence Services); Finanzierung und Definition des Immobilienprodukts; Weiterentwicklung und Optimierung des bewilligten Projektes (Development); die Planung, Bauausführung und Vermarktung erfolgte ebenfalls durch Property One

Erfolg

Projekterfolg auf Basis ROE im Jahr > 50%
Veräusserung aller Einheiten vor Bauende

REAL ASSET MANAGEMENT

Performance in every Brick



Angebot

- Detaillierte Analyse und Potenzialerkennung jedes einzelnen Objektes
- Erarbeitung eines Massnahmenkataloges zur Steigerung der Objektrenditen
- Beurteilung der Einzelobjekte und Massnahmen im Kontext des Gesamtportfolios
- Entwicklung von Objektstrategien für nachhaltige Renditen
- Entlastung der Ressourcen im Portfoliomanagement
- Partnerschaftliches Honorarmodell

Ihr Nutzen

- Neutrale Aussensicht mit Fokus auf gezielte Realisierung von Potenzialen
- Sinnvolle Ergänzung und Entlastung der Portfolio Manager und Bewirtschafter
- Partnerschaftliches Honorarmodell mit verhältnismässig tiefer Basisentschädigung und bei Zielerfüllung (z.B. Renditeziel)

Referenz / Beispiel **Isola | ZH**



Objektbeschreibung

Zwei Mehrfamilienhäuser mit 45 Mietwohnungen in Richterswil

Investment Case

Ankauf, Kernsanierung der Liegenschaft mit Behebung von Gebäudeschadstoffen, Vermietung und Halten als Renditeobjekt

Dienstleistungen

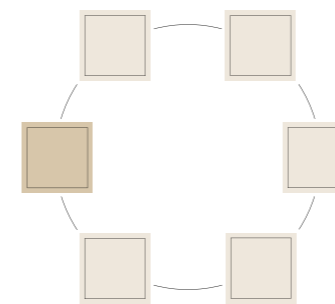
Off-Market-Akquisition (Market Watch); rechtliche, finanzielle und technische Prüfung (Due Diligence Services); Repositionierung der Liegenschaft mit Sanierungskonzept (Real Asset Management / Development); die Planung und Bauausführung erfolgte ebenfalls durch Property One

Erfolg

Nachhaltige Bruttorendite von ca. 4.25% im Jahr

DUE DILIGENCE SERVICES

Detailed Analysis



Angebot

- Basis aller Dienstleistungen
- Detaillierte käufer- oder verkäuferseitige Sorgfaltsprüfung der Immobilien
- Analyse im Rahmen immobilienökonomischer Prinzipien
- Koordination technischer, rechtlicher, finanzieller und umweltrelevanter Prüfungen

Ihr Nutzen

- Ein einziger Ansprechpartner
- Neutrale Aussensicht
- Komplett unabhängig

Referenz / Beispiel **G8 | ZH**



Objektbeschreibung

Leer stehende historische Liegenschaft mit ca. 2'000 m² vermietbarer Bürofläche im Kreis Enge der Stadt Zürich

Investment Case

Erwerb Liegenschaft und Entwicklung einer nachhaltigen Multi-Tenant-Renditeliegenschaft

Dienstleistungen

Käufer-Due-Diligence mit Entwicklung Objektstrategie für nachhaltige Rendite (Due Diligence Services); Kostenberechnungen für Sanierungsszenarien und Ertragsschätzung (Real Asset Management)

Erfolg

Geplante nachhaltige Bruttorendite von ca. 4.2% im Jahr (nach Sanierung)

YOUR CONTACT PERSONS

Property One ist ein Team von Experten aus unterschiedlichen Bereichen, die für eine erfolgreiche Umsetzung Ihres Immobilienprojektes wichtig sind. Kontaktieren Sie uns einfach – wir sind gerne für Sie da.



Marcel Egger
Partner
M +41 79 488 89 95
marcel.egger@propertyone.ch



Kevin Hinder
Partner
M +41 79 458 37 72
kevin.hinder@propertyone.ch



Sascha Rankov
Transaction & Investment Advisory
M +41 79 487 10 19
sascha.rankov@propertyone.ch



Simon Kramer
Development for Investors
T +41 44 487 20 52
simon.kramer@propertyone.ch



John Iseli
Real Estate Acquisition
M +41 79 766 44 88
john.iseli@propertyone.ch



Anita Kilchmann
Office Management
T +41 44 487 20 40
anita.kilchmann@propertyone.ch

WHAT WE DO

Investition, Realisation, Vermarktung und Family Office – für Ihre Immobilien. Nachhaltige, fundierte und persönliche Lösungen.



Direct Investments
& Transactions



Planning &
Building



Sales &
Rentals



Family Office
Services

PROPERTY ONE

Property One Partners AG
Seestrasse 455
CH-8038 Zürich

Property One Investors AG
Höh-Rohnenweg 8
CH-8832 Wilen b. Wollerau

T +41 44 487 20 40
welcome@propertyone.ch

www.propertyone.ch