

PROPERTY ONE

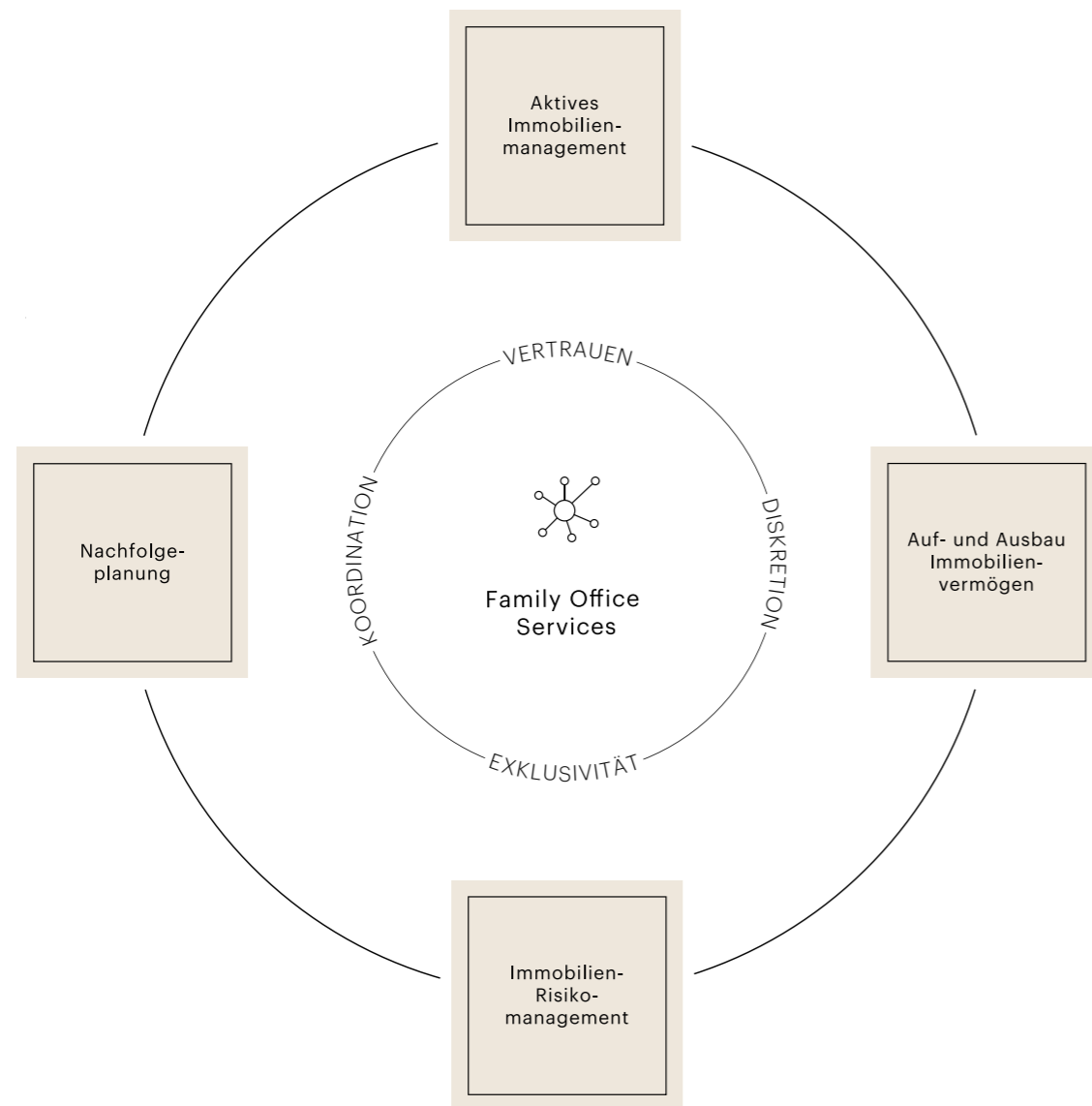
*FAMILY
OFFICE
SERVICES*



www.propertyone.ch

FAMILY OFFICE SERVICES

Mit unseren diskreten Family Office Services optimieren wir Ihr Immobilienvermögen.



Das erfolgreiche Management der Anlageklasse Immobilien erfolgt durch unser interdisziplinär aufgestelltes Team. Die Kombination aus Markt- und Fachwissen sowie das Verständnis der Immobilienbedürfnisse von vermögenden Privatpersonen erlaubt uns, das Thema Immobilien gesamtheitlich abzudecken. Mit unserem Fokus auf strategische, finanzielle, steuerliche sowie rechtliche Aspekte schaffen wir die Basis für ein langfristig rentables Portfolio.

Im Kern sind wir ein persönliches Unternehmen mit einer familiären Unternehmenskultur, das Wert auf eine von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit legt.

Aktives Immobilienmanagement

- Strategieentwicklung Ebene Objekt und Portfolio
- Renditeoptimierung durch Umsetzung der Potenziale
- Konsolidierung Immobilienportfolio und Finanzierungsberatung
- Konstante Überwachung aller Erträge und Kosten
- Auf Wunsch Einsitz und Vertretung in Immobiliengesellschaften

Immobilien-Risikomanagement

- Stresstest für Ihr Immobilienportfolio
- Analyse der Erträge und Kosten
- Prüfung steuerlicher und rechtlicher Parameter
- Ausarbeitung Strategie für Risikooptimierungen

Auf- und Ausbau Immobilienvermögen

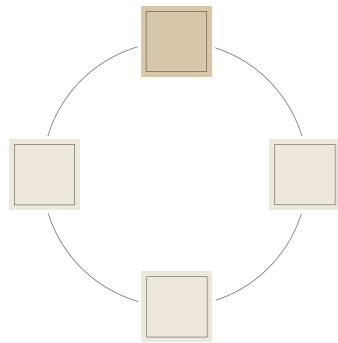
- Gezielter Auf- / Ausbau Immobilienvermögen
- Übernahme Investment Management oder Begleitung im Investment-Komitee
- Risikominimierung durch Diversifikation
- Einbezug privat genutzter Immobilien

Nachfolgeplanung

- Strategische Sicherstellung des Immobilieneigentums
- Definition der optimalen Struktur
- Betreuung und Integration von Nachkommen
- Aufbau Real Estate Family Governance

AKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT

Conservation of Value



Angebot

- Renditeoptimierung
- Konsolidierung Immobilienportfolio
- Konstante Überwachung aller Erträge und Kosten
- Reporting
- Finanzierungsoptionen
- Strategieentwicklung
- Einsitz in den VR / die Geschäftsführung von Immobiliengesellschaften

Ihr Nutzen

- Mit einer verständlichen Übersicht zu Ihren Immobilien finden wir Synergieeffekte und sparen Kosten ein
- Micromanagement und detaillierte Optimierungen verbessern oder erhalten die Rendite
- Ein individuelles Reporting-System für Ihre Bedürfnisse schafft Klarheit und ermöglicht die mittel- bis langfristige Voraussicht
- Bestmögliche Optimierung der Finanzierungen
- Klare Objektstrategien, ausgerichtet auf künftige Marktbedürfnisse
- Sie agieren diskret im Hintergrund, und wir vertreten Sie nach aussen in allen Belangen

Referenz / Beispiel **B38 | ZG**



Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Zug

Dienstleistungen

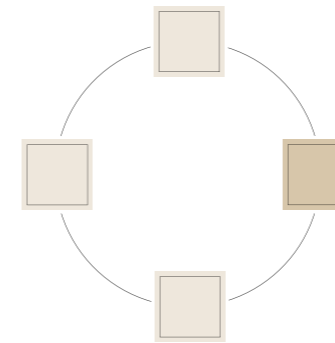
Führen als Renditeobjekt; Strategieentwicklung und Projektentwicklung

Ziele

Kurzfristig: stabile Rendite erhalten; mittel-/langfristig: Projektrealisation im Rahmen des geplanten Baureglements

AUF- UND AUSBAU IMMOBILIENVERMÖGEN

Gradual Growth



Angebot

- Übernahme Investment Management
- Auf- und Ausbau Portfolio
- Portfoliodiversifikation
- Begleitung im Investment-Komitee
- Einbezug und Management privat genutzter Immobilien

Ihr Nutzen

- Wir agieren als Investment Manager
- Ihr bestehendes Immobilienportfolio können wir gezielt ausbauen und nachhaltige Erträge generieren
- Gemeinsam definieren wir Ihre individuelle Aufbaustrategie und finden Ihre zukünftigen Immobilien
- Mit der Diversifikation minimieren wir Ihr Risiko
- Wir vertreten Sie im Investment-Komitee und begleiten Sie bei den damit zusammenhängenden Fragestellungen

Referenz / Beispiel **B3648 | ZH**



Objektbeschreibung

64 Wohnungen im unteren bis mittleren Segment im Raum Winterthur

Dienstleistungen

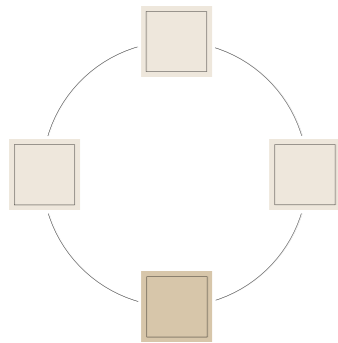
Führen als Renditeobjekt; Strategieentwicklung und Projektentwicklung; Co-Investment zur Sicherstellung gemeinsamer Interessen

Ziele

Kurzfristig: Projektentwicklung, Bewilligung Umbau, Entmietungsprozess; mittelfristig: Realisation Sanierung und Wiedervermietung zu nachhaltigen Mietzinsen; langfristig: Übergabe fertiggestelltes Objekt in das Portfolio der Investoren

IMMOBILIEN- RISIKOMANAGEMENT

Knowing and foreseeing the Risk



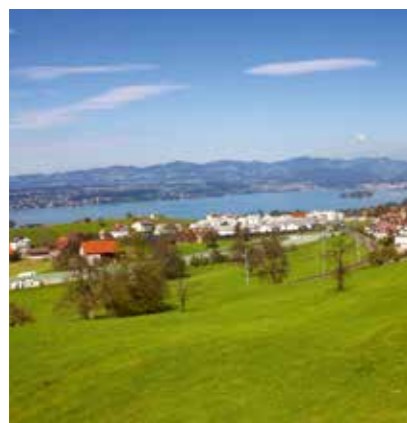
Angebot

- Stresstest für Ihr Immobilienportfolio
- Analyse der Erträge und Kosten
- Analyse Struktur, Nutzung, Verteilung
- Prüfung steuerlicher und rechtlicher Parameter
- Vorschlag Portfoliostrategie für Risikooptimierung

Ihr Nutzen

- Wir schauen voraus und verhindern negative Überraschungen
- Ertragssteigerungen und Kostenminimierungen verbessern die Rendite
- Risikoanalyse auf verschiedenen Ebenen ermöglicht eine Gesamtbeurteilung des Portfoliorisikos
- Mit der Strukturanalyse zeigen wir Optimierungspotenziale für die aktuelle Situation oder im Falle einer Veräusserung oder Nachfolge auf
- Anpassungen an Veränderungen von steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, um unnötige Kosten zu vermeiden

Referenz / Beispiel **Baugrundstück | SZ**



Objektbeschreibung

Grosse Baulandreserve am oberen Zürichsee

Dienstleistungen

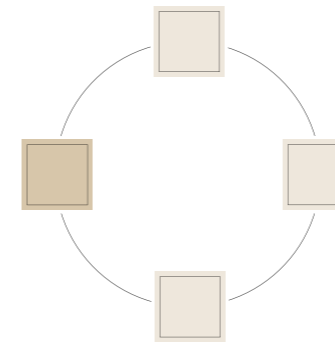
Erarbeitung verschiedener Szenarien mit Chancen-Risiko-Profilen;
Projektentwicklung (Gestaltungsplan, Bebauungskonzept)

Ziele

Kurzfristig: Optimierung der Kostenstruktur; mittelfristig: Projektentwicklung gemeinsam mit verschiedenen Fachspezialisten; langfristig: Realisation oder Verkauf des Projektes

NACHFOLGEPLANUNG

Thinking about the Future



Angebot

- Nachhaltiger Vermögenserhalt
- Definition der optimalen Struktur
- Integration von Nachkommen
- Aufbau von Real Estate Family Governance
- Zusammenarbeit mit Fachspezialisten

Ihr Nutzen

- Erarbeitung von Strategien zum Erhalt des Immobilieneigentums
- Gemeinsame Definition der Struktur(en) für Ihre individuellen Bedürfnisse
- Übertragung der Immobilienkompetenz und Begeisterung an Immobilien auf die Nachfolgeneration
- Einführung strukturierter Prozesse
- Koordination von Fachspezialisten

Referenz / Beispiel **Projektentwicklung | ZH**



Objektbeschreibung

Altliegenschaft in einem Vorort von Zürich an zentraler Lage

Dienstleistungen

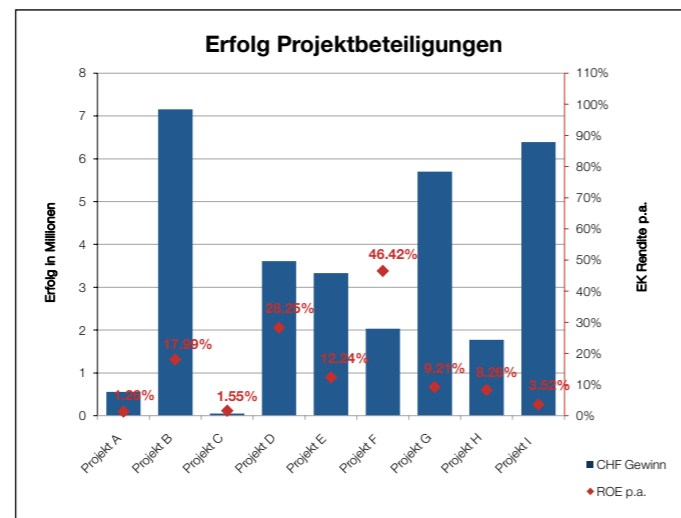
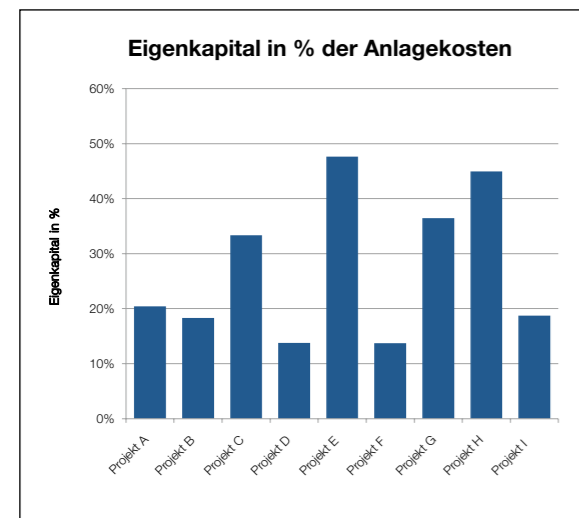
Sensibilisierung der Eigentümer und Aufzeigen von Lösungen; Zwischenfinanzierung der Projektentwicklungskosten und Sicherstellung der Umsetzung

Ziele

Kurzfristig: Kosten optimieren und Szenarien aufzeigen; mittelfristig: Projektentwicklung und Realisation eines Ersatzneubaus (MFH); langfristig: Erzielung von nachhaltigen Erträgen zur Sicherstellung der Tragbarkeit der nachfolgenden Generation

REFERENZ / BEISPIEL REPORTING PORTFOLIO

Als Experten für alle Fragen rund um Immobilien bieten wir Immobilieneigentümern einen umfassenden Rundumservice, von der Bewirtschaftung der Objekte über die Portfolioentwicklung bis hin zur persönlichen Betreuung und Erarbeitung individueller Strategien. Wir konzentrieren uns dabei auf unsere Kompetenzen und arbeiten in verschiedenen Bereichen eng mit weiteren Spezialisten zusammen.



Laufende Projekte	Projektzeitraum in Jahre	Hypothek	Zeitliche Projekte												Rückführung EK + Erfolg ¹										
			2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017												
Projekt A	6.25	Bank; Flex-Roll-Over; X% Marge auf LIBOR; monatliche Erneuerung; Laufzeit unbestimmt																						X	
Projekt B	5.00	Bank; LIBOR Hypothek mit X% Marge Bank; Festhypothek mit X% Zins; Laufzeit bis 11.01.2023 Bank; Festhypothek mit X% Zins; Laufzeit bis 28.11.2025																							X
Projekt C	2.25	Bank; Flex-Roll-Over; X% Marge auf LIBOR; monatliche Erneuerung; Laufzeit unbestimmt																							X
Projekt D	6.00	Bank; Flex-Roll-Over; X% Marge auf LIBOR; monatliche Erneuerung; Laufzeit unbestimmt																							X
Projekt E	4.00	Bank; Überbrückungskredit mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis 31.03.2015																							X
Projekt F	2.25	Bank; Flex-Roll-Over; X% Marge auf LIBOR; monatliche Erneuerung; Laufzeit unbestimmt																							X
Projekt G	6.25	Bank; Landfinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015 Bank; Baufinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015																							X
Projekt H	4.50	Bank; Landfinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015 Bank; Baufinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015																							X
Projekt I	7.00	Bank; Landfinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015 Bank; Baufinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit bis Bauende oder 31.03.2015																							X
Abgeschlossene Projekte																									
Projekt J	4.50	Bank; Landfinanzierung mit X% Marge auf Bank Referenzzins (ca. 4 tps höher als LIBOR); quartalsweise Erneuerung; Laufzeit unbestimmt																							X
Rückführung Mittel																									
2013																									
2014																									
2015																									
2016																									
2017																									

Eckdaten Projekt			
Adresse	Strasse X		
Objektstrategie	Neubau MFH und Verkauf Eigentumswohnungen		
Anzahl Eigentumswohnungen	8		
Parzellenfläche in m2	1'920		
BWF in m2	1'385		
Kubatur SIA 416 (ohne ESH) in m3	5'321		
Projektzeitraum in Jahre	Q4 2013 - Q1 2016		
Status Projekt	Verkauft		

Ertrag			
	Verkaufspreis erzielt	Kalkulationspreis	Abweichung
WHG 8 Attika	6'100'000	5'990'000	110'000
WHG 7 / 2. OG	4'305'000	4'470'000	-165'000
WHG 6 / 1. OG	2'200'000	2'150'000	50'000
WHG 5 / 1. OG	2'350'000	2'190'000	160'000
WHG 4 / EG	1'650'000	1'770'000	-120'000
WHG 3 / EG	1'630'000	1'840'000	-210'000
WHG 1 Gartenmaisonette	1'755'000	1'690'000	65'000
WHG 2 Gartengeschoss	1'250'000	1'250'000	0
Parkplätze	655'000	670'000	-15'000
Umsatz aus Mehr- und Minderkosten	436'070		436'070
Total	22'331'070	22'020'000	311'070
Verkaufsstand in %	102.8%		
Verkaufssumme total (ohne Abweichung)	22'331'070		

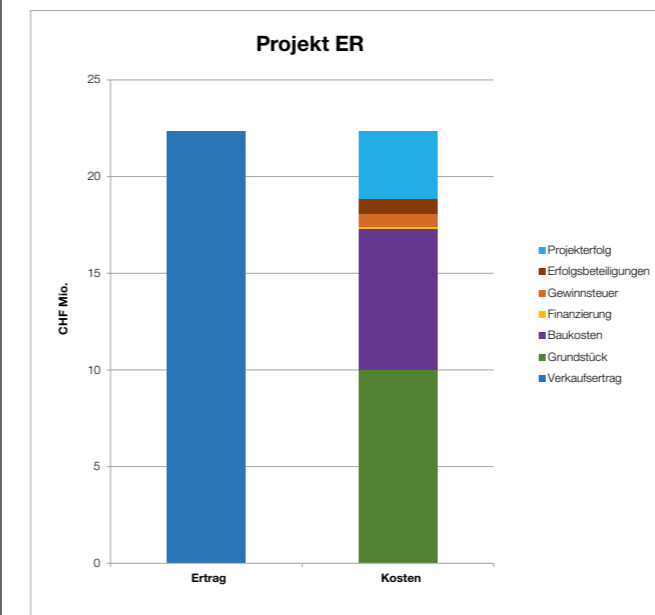
Anlagekosten	
Grundstück (inkl. closing Kosten)	10'016'069
Baukosten inkl. Mehr- und Minderkosten	6'824'462
Baunebenkosten	423'811
Finanzierung	153'853
Total Anlagekosten	17'418'195
Stand Anlagekosten von Verkaufssumme in %	79.1%

Projekt ER	
Ertrag bis Projektende	22'331'070
Anlagekosten	17'418'195
Erfolgsbeteiligung Entwickler	-771'715
Erfolg vor Steuern	4'141'160
Kantons- und Gemeindesteuern	323'839
d. Bundessteuern	324'253
Projekterfolg total	3'493'069

Finanzierung			
Eigenkapital von	2'500'000 rückbez.		
Anteil EK von Anlagekosten	14.4%		
Marge	Laufzeit	Betrag	
Hypothek (Grundstück)	0.90%*	zurückgeführt	7'050'000
Hypothek (Baukredit)	1.20%*	zurückgeführt	3'000'000
Anzahlungsgarantie		aufgehört	875'000
Cash Bestand	2'237'904		

Renditen / Kennzahlen	
ROI	20.1%
EK Rendite total / p.a.	139.7%
Break-even bei Verkaufssumme (CHF/%)	17'418'195 78.0%

Projektbeteiligung	
EK rückgeführt	78.0% Beteiligung 100% einbezahlt rückbez.
EK von	1'950'000 Ende 2014 rückgeführt
Pfandsicherungen	0
Gewinnanteil gem. Beteiligung	2'724'593
Abrechnung Ertrag aus Pfandsicherung	28'750
Total Gewinn bei Projektende	2'753'343
EK Rendite total / p.a.	141.20% 62.75%



Notizen

Die definitive Projektabschlussrechnung erfolgt mit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2016.

Anmerkung: Projekt und Zahlen anonymisiert

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.



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



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