

PROPERTY ONE

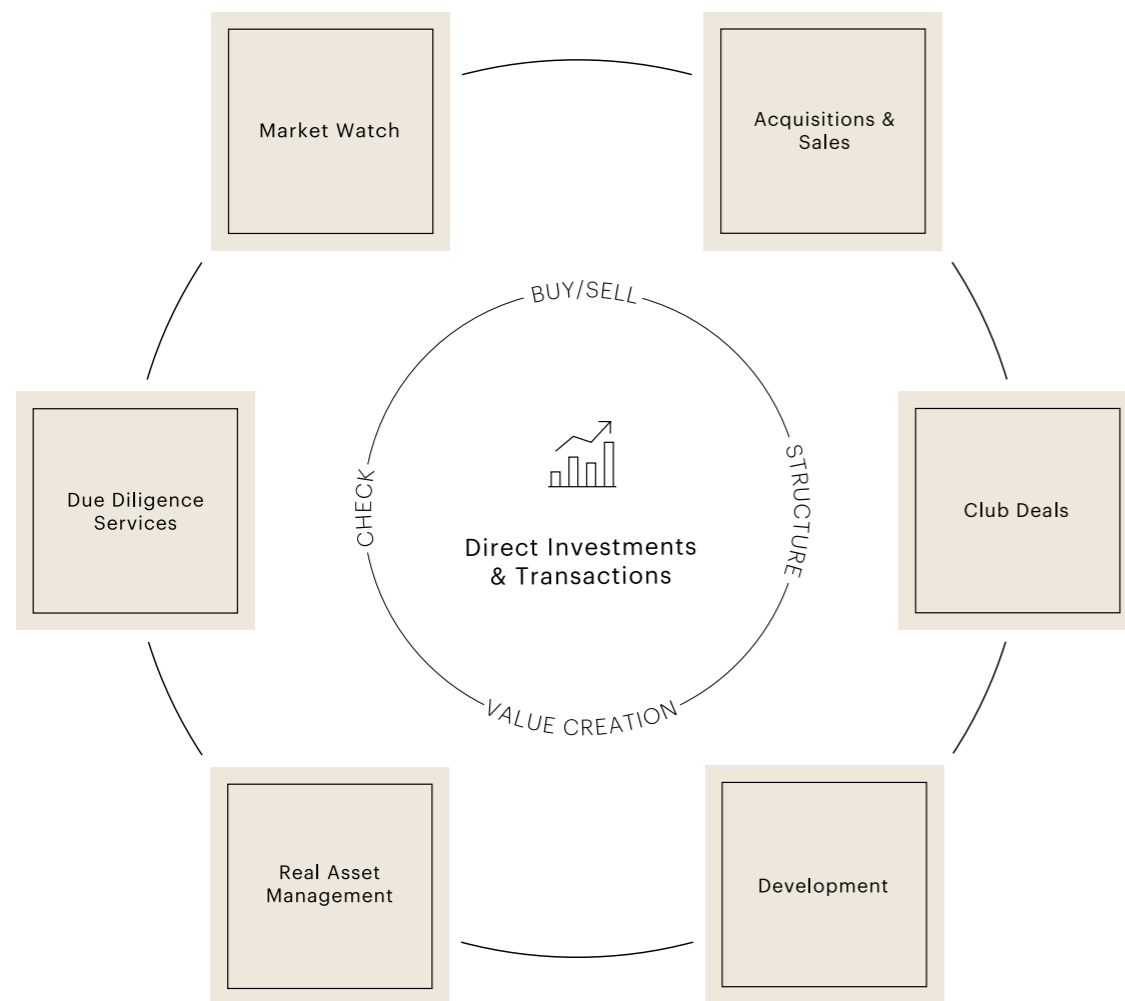
*DIRECT  
INVESTMENTS &  
TRANSACTIONS*



[www.propertyone.ch](http://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

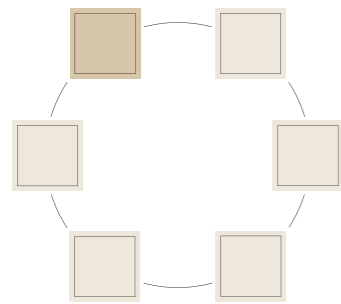
---

- 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

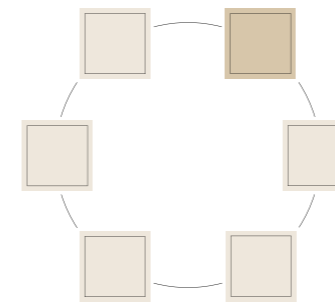
Identifikation dieser attraktiven On-Market-Investitionsopportunität (Market Watch); technische und finanzielle Prüfung (Due Diligence Services); Präsentation an Investor und Begleitung Transaktion (Acquisitions & Sales)

### 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

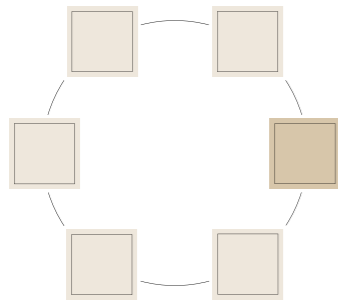
Strukturierung und Durchführung des Verkaufsprozesses (Acquisitions & Sales) mit Aufzeigen des Wertsteigerungspotenzials; Erarbeitung von Zukunftsszenarien (Real Asset Management); technische, rechtliche und finanzielle Prüfung (Due Diligence Services)

### 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

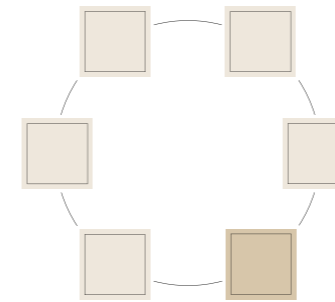
Akquisition (Market Watch) des historischen und geschützten Gebäudes; Prüfung aller rechtlichen, technischen und finanziellen Belange (Due Diligence Services); Beratung der Investoren für Club-Deal-Struktur (Club Deals); Objektstrategie mit Sanierungskonzept erarbeiten (Real Asset Management / Development);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

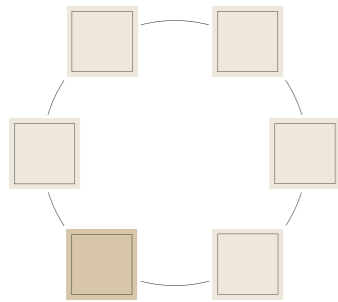
Off-Market-Akquisition (Market Watch); Beratung der Investoren für Club-Deal-Struktur (Club Deals); rechtliche, finanzielle und technische Prüfung (Due Diligence Services); Finanzierung und Definition des Immobilienprodukts; Weiterentwicklung und Optimierung des bewilligten Projektes (Development); die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

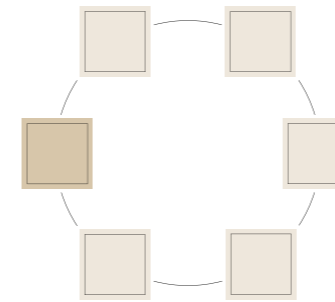
Off-Market-Akquisition (Market Watch); rechtliche, finanzielle und technische Prüfung (Due Diligence Services); Repositionierung der Liegenschaft mit Sanierungskonzept (Real Asset Management / Development); die Planung und Bauausführung erfolgte ebenfalls durch Property One

### 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. 2'000m<sup>2</sup> 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](http://www.propertyone.ch)