

PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

Fiche d'information pour les investisseurs

ONE Mortgage Fund

L'expertise immobilière de Property One

Property One se distingue par une expertise avérée dans les services immobiliers. Au cours des dix dernières années, il est devenu le principal fournisseur de financements immobiliers de second rang sur le marché suisse. Le volume des hypothèques placées s'élève à plus de 950 millions de CHF, dont plus de 450 millions pour le ONE Real Estate Debt Fund (OREDF), lancé en 2021 et réglementé par la FINMA. Du fait de sa gestion active des risques et de son octroi de crédit sélectif (taux de conclusion à un chiffre), Property One n'a jamais enregistré de perte d'intérêt ou de crédit.

ONE Mortgage Fund – fonctionnement et focus

ONE Mortgage Fund (OMF) octroie des hypothèques de premier rang pour des objets de rendement et des projets de construction qualitativement et quantitativement bien conçus, jusqu'à un taux de nantissement cible moyen de 60%. Les preneurs d'hypothèques sont uniquement des acteurs professionnels du marché immobilier. Le financement d'un logement à usage personnel est exclu. L'OMF offre aux investisseurs qualifiés la possibilité de participer à un portefeuille hypothécaire diversifié, garanti par des biens immobiliers en Suisse.

L'OMF finance principalement des objets de rendement à usage résidentiel dans les régions urbaines de Suisse. Les investisseurs qui, jusqu'à présent, opéraient principalement dans le secteur hypothécaire à faible marge du financement de l'habitat individuel peuvent diversifier leur portefeuille avec cet instrument et obtenir un rendement attrayant assorti d'un excellent rapport risque/opportunité.

Un environnement idéal pour les financements totaux

Les investisseurs immobiliers professionnels de Suisse rencontrent de plus en plus de difficultés pour obtenir des crédits en raison de la politique bancaire restrictive, car pour des raisons réglementaires (Bâle III / Bâle IV), les banques doivent respecter des exigences toujours croissantes en matière de fonds propres. La finalisation de Bâle III, en particulier, les obligera à partir du 1^{er} janvier 2025 à pondérer davantage leurs risques lors du financement d'immeubles de rendement et à déposer davantage de fonds propres. Cette situation contribuera à ce que les banques se concentrent davantage sur les financements de logements à usage personnel et à ce que le financement d'objets de rendement ou de projets immobiliers soit encore plus difficile. C'est là que devrait s'ouvrir une brèche que les spécialistes avertis des financements alternatifs pourront combler. Et c'est ici qu'intervient, à la place de la banque, le ONE Mortgage Fund (OMF).

Combinant des fonds OMF et OREDF, Property One est le premier prestataire du domaine réglementé par la FINMA à pouvoir proposer des financements totaux d'un seul tenant et à combler les lacunes de financement qui en résultent. Pour les emprunteurs hypothécaires, plus besoin de mener de longues négociations avec les banques. Les acteurs professionnels du marché de l'immobilier bénéficient ainsi d'une solution de financement total unique en Suisse, parfaitement harmonisée.

Avantages pour les investisseurs

Grâce à l'augmentation de l'efficacité et l'optimisation du rendement des fonds propres que génèrent les financements totaux, Property One parvient à accroître la capacité de paiement des preneurs d'hypothèques, d'où un rendement attrayant pour les investisseurs de l'OMF.

Property One soumet toutes les demandes d'hypothèques à des contrôles individuels complexes et détaillés, qui comprennent dans tous les cas une visite personnelle de chaque objet de garantie et des vérifications continues de la négociabilité spécifique à l'objet et des hypothèques en cours. Le suivi étroit pratiqué pendant la durée du crédit augmente considérablement la sécurité. En outre, toutes les demandes de crédit doivent être approuvées par deux organes de décision opérant indépendamment l'un de l'autre.

- Investissement dans des hypothèques de premier rang garanties par des gages immobiliers
- Rendement attractif grâce à une plus grande capacité de paiement des preneurs d'hypothèques pour des financements totaux
- Qualité élevée des hypothèques grâce à des examens individuels minutieux et à une surveillance rigoureuse des objets/projets pendant toute la durée du prêt
- Effet de diversification positif sur les financements de logements à usage personnel
- Longue et vaste expérience immobilière du gestionnaire d'investissement
- Constitution d'un portefeuille sécurisé grâce à une demande de plus de 300 millions de CHF de la part des emprunteurs existants

Données clés du ONE Mortgage Fund

Distribution	70% minimum
Intervalle d'évaluation	trimestriel
Souscriptions/rachats	trimestriel/semestriel
Préavis de résiliation	12 mois
Période de lock-up	3 ans (à partir du lancement)
Portefeuille cible	
Volume de crédits	CHF 500 mio.
Nantissement moyen (LTV)	60%
Durée	~2–3 ans
Rendement brut attendu	Saron/Swap + 1.80%
Rendement net cible / TFE prévu	> 2.00% / ~40 bps

Exemple de développement d'un projet immobilier sur 3 ans

Le financement global entraîne une augmentation du rendement des capitaux propres

Financement par une banque

		Mio. de CHF
Coûts d'établissement		30.0
Hypothèque de 1 ^{er} rang	LTV 60%	-18.0
Fonds propres		12.0

Fonds de tiers		Mio. de CHF	
	Intérêt	p.a.	3 ans
Hypothèque de 1 ^{er} rang	1.8%	0.33	-1.0
Total costs			-1.0

	Mio. de CHF
Bénéfice du projet ¹	6.0
Impôt sur les bénéfices (hypothèse 15%)	-0.9
Bénéfice (après impôts)	5.1
Rendement des fonds propres p.a.	12.5%

¹ Calcul du bénéfice du projet	Mio. de CHF
Produit de la vente	37.0
Coûts d'établissement	-30.0
Coûts d'intérêts (coûts totaux)	-1.0
Bénéfice du projet (avant impôts)	6.0

Financement avec Property One

		Mio. de CHF
Coûts d'établissement		30.0
Hypothèque de 1 ^{er} rang (OMF)	LTV 60%	-18.0
Hypothèque de second rang (ORED)	LTV 20%	-6.0
Fonds propres		6.0

Fonds de tiers		Mio. de CHF	
	Intérêt	p.a.	3 ans
Hypothèque de 1 ^{er} rang	2.5%	-0.45	-1.4
Hypothèque de second rang	6.5%	-0.39	-1.2
Total costs			-2.6

	Mio. de CHF
Bénéfice du projet ¹	4.4
Impôt sur les bénéfices (hypothèse 15%)	-0.7
Bénéfice (après impôts)	3.7
Rendement des fonds propres p.a.	17.5%
Augmentation du rendement des fonds propres	40%

¹ Calcul du bénéfice du projet	Mio. de CHF
Produit de la vente	37.0
Coûts d'établissement	-30.0
Coûts d'intérêts (coûts totaux)	-2.6
Bénéfice du projet (avant impôts)	4.4

Cet exemple de financement de projet sur trois ans montre que la prise d'une hypothèque de second rang permet à l'emprunteur d'obtenir un meilleur rendement des fonds propres par rapport à un financement classique. Dans le segment professionnel, la demande d'hypothèques de second rang en vue d'optimiser les fonds propres est toujours aussi forte.

Avantages pour les preneurs d'hypothèques

Le financement total permet aux preneurs d'hypothèques d'utiliser leurs fonds propres de manière particulièrement efficace et d'agir rapidement sur le marché.

- Utilisation efficace des fonds propres et optimisation du rendement des fonds propres (ROE)
- Solutions globales personnalisées d'un seul tenant
- Processus de financement efficace
- Connaissance par Property One du secteur de la construction et de l'immobilier ainsi que des besoins des preneurs d'hypothèques
- Le seul fournisseur de financements globaux en Suisse dans l'environnement réglementé de la FINMA

Plus d'informations sur notre site:



Property One Investors SA, spécialiste de la sélection et de la gestion de crédits immobiliers

Property One Investors SA (POI) est une société anonyme gérée par ses propriétaires, dont le siège est à Zoug. La société a été fondée en 2013. POI est un fournisseur spécialisé de services dans le domaine de l'immobilier d'investissement. L'accent est mis sur les classes d'actifs Real Estate et Private Real Estate Debt. Depuis décembre 2020, la société POI dispose d'une autorisation de gestion de fortune collective et est soumise à la surveillance de l'Autorité suisse de surveillance des marchés financiers (FINMA). Le groupe Property One compte aussi les sociétés Property One Partners AG et Property One Ticino SA.

Votre contact



Mathieu Müller
Relationship Manager
Institutional Investors
M +41 79 677 84 93
mathieu.mueller@propertyone.ch



Urs Alder
Distribution & Investor Relations
+41 58 590 86 63
urs.alder@propertyone.ch

ONE Financing Umbrella est un fonds de placement contractuel de type «Autres fonds en placements alternatifs» assorti d'un risque particulier. Les compartiments investissent notamment et dans une large mesure dans des prêts du domaine immobilier (Private Real Estate Debt) et en l'occurrence principalement, et non exclusivement, dans des hypothèques de second ou premier rang. Les risques ne sont donc pas comparables à ceux de fonds en valeurs mobilières ou d'autres fonds pour placements traditionnels. Les investisseurs sont expressément avertis des risques décrits dans le prospectus et de la plus faible liquidité, de la moindre répartition du risque et de l'évaluation plus difficile de la plupart des placements du fonds ombrelle, généralement non cotés et non négociés. Les investisseurs doivent en particulier être disposés à et capables de supporter des pertes de capital, y compris une perte totale.

Le présent document n'a qu'un but publicitaire et informatif et ne constitue ni une offre, ni une invitation ou recommandation à la souscription ou au rachat de parts du/ de fonds de placement ou d'instruments de placement, à l'exécution de transactions ou à la conclusion d'actes juridiques. Les souscriptions éventuelles de parts du fonds doivent dans tous les cas s'effectuer exclusivement sur la base du prospectus de vente actuel du fonds de placement (le «prospectus»), du contrat du fonds et du dernier rapport annuel du fonds de placement, et après avoir fait appel au service de conseil d'un expert indépendant en matière financière, juridique, comptable et fiscale. En outre, avant de conclure un accord se rapportant à l'un des placements évoqués dans le présent document, interrogez votre propre conseiller en placement quant à l'adéquation de celui-ci. Les performances passées ne sauraient constituer une indication de performances actuelles ou à venir du fonds de placement. Les données de performance ne prennent pas en compte les commissions et frais éventuellement occasionnées à l'émission et au rachat de parts de fonds. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes résultant de l'utilisation de ces informations, ainsi que toute garantie d'exactitude.

Le prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que le dernier rapport annuel peuvent être obtenus gratuitement auprès de Solutions & Funds AG, agissant par l'intermédiaire de sa succursale de Zurich, Schweizergasse 10, 8001 Zurich, www.solutionsandfunds.ch.

Source des données: Property One Investors SA, sauf indication contraire.

Créateur: ce document a été élaboré sur mandat de la société Property One Investors SA, Zoug, gestionnaire de fortunes collectives. Property One Investors SA dispose d'une autorisation et est surveillée par l'autorité de surveillance FINMA.