

# PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

## Fiche d'information pour les emprunteurs

ONE Real Estate Debt Fund

## Optimisation des fonds propres et libération de capital pour les opportunités de marché

Les besoins en financements alternatifs sont en hausse depuis de nombreuses années, car les bailleurs de fonds traditionnels sont souvent limités dans l'octroi d'hypothèques. Il en résulte parfois des lacunes temporaires de financement qui peuvent être comblées de manière ciblée par des solutions de financement de second rang. Les crédits de second rang optimisent les fonds propres et libèrent des capitaux pour d'autres opportunités de marché.

En tant que précurseur, Property One a lancé en 2021 le ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) afin de permettre aux investisseurs immobiliers et aux développeurs de projets d'accéder à des possibilités de financement supplémentaires grâce à des crédits de second rang. Aujourd'hui, Property One est le leader du marché suisse du financement immobilier de second rang.

L'OREDF accorde des financements garantis par des cédules hypothécaires sur des biens immobiliers suisses. La durée des prêts peut être adaptée de manière flexible aux besoins de l'emprunteur et s'élève à 36 mois maximum. Des financements sont accordés pour des immeubles de rendement (objets résidentiels et commerciaux) et pour des développements de projets (y compris promotions).

L'offre de Property One s'adresse aux acteurs professionnels du marché immobilier suisse, tels que les investisseurs immobiliers et les développeurs de projets.

### Critères d'attribution

#### Caractéristiques du crédit:

- Volume minimum CHF 1 mio.
- Libre utilisation du montant du prêt
- Nantissement jusqu'à 80% LTV (pas d'application du principe de la valeur la plus basse)
- Durée maximale de 36 mois
- Taux d'intérêt basé sur le CHF-SARON 3 months Compound Rate, plus marge

#### Sûreté:

- Garantie par des cédules hypothécaires
- Biens immobiliers situés en Suisse (focalisation sur les régions urbaines)
- Tous types d'utilisation (à l'exception des logements à usage personnel)
- Financement possible de projets de construction et de parcelles de terrain

Le ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) propose des solutions de financement pour:

Immeubles de rendement

Développements de projets

Promotions / Crédits de construction

Prêts-relais

### Vos avantages en tant qu'emprunteur

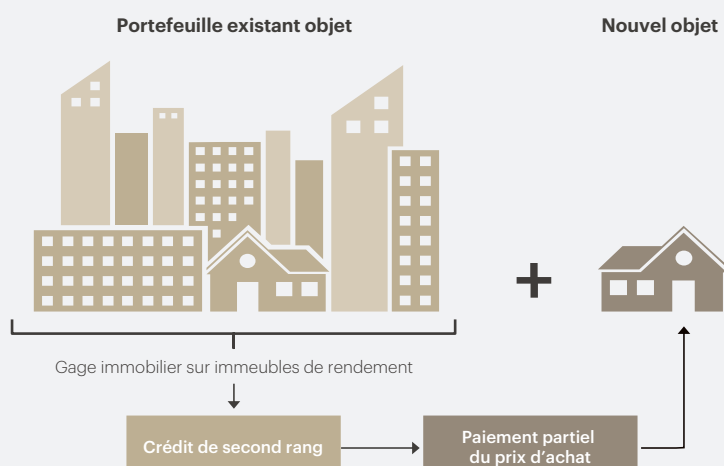
- Le recours à l'hypothèque de second rang permet d'augmenter le Return on Equity (ROE) de 10%
- Des fonds propres d'un montant de CHF 5 mio. sont libérés pour saisir de nouvelles opportunités de marché

Indicateurs Développement de projet	CHF
Coûts d'investissement	30'000'000
Prix de vente	37'000'000
– Impôt sur les plus-values immobilières	–2'000'000
Bénéfices	5'000'000
Return on Investment (ROI) sur 3 ans	16.7%

Financement classique	CHF	Coûts du capital en %	Coût du capital p. a.
Hypothèque banque	22'000'000	2.75%	605'000
Fonds propres	8'000'000		
Bénéfices p. a.	1'061'667		
Return on Equity (ROE) p. a.	13.3%		

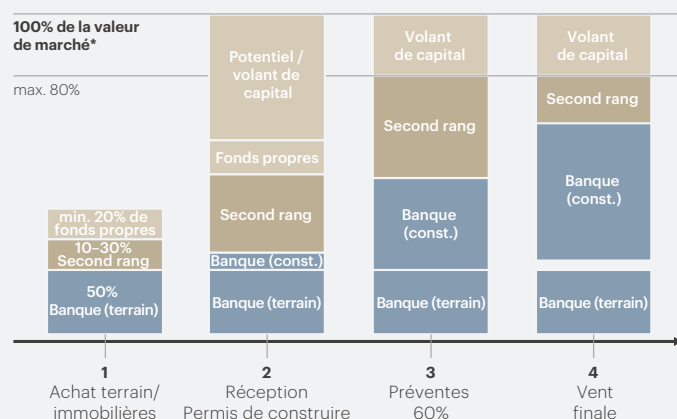
Financement avec OREDF	CHF	Coûts du capital en %	Coût du capital p. a.
Hypothèque banque	22'000'000	2.75%	605'000
Hypothèque de second rang OREDF	5'000'000	7.25%	362'500
Fonds propres	3'000'000		
Bénéfices p. a.	699'167		
Return on Equity (ROE) p. a.	23.3%		

## Exemple: hypothèque sur des immeubles de rendement



- Hypothèque de second rang sur plusieurs immeubles de rendement avec une durée maximale de 36 mois.
- Libération de fonds propres liés au portefeuille existant. Les liquidités ainsi générées peuvent être utilisées pour acquérir d'autres biens immobiliers.
- Remboursement à partir du flux de trésorerie ou par refinancement (augmentation du 1er rang après expiration du principe de la valeur la plus basse).

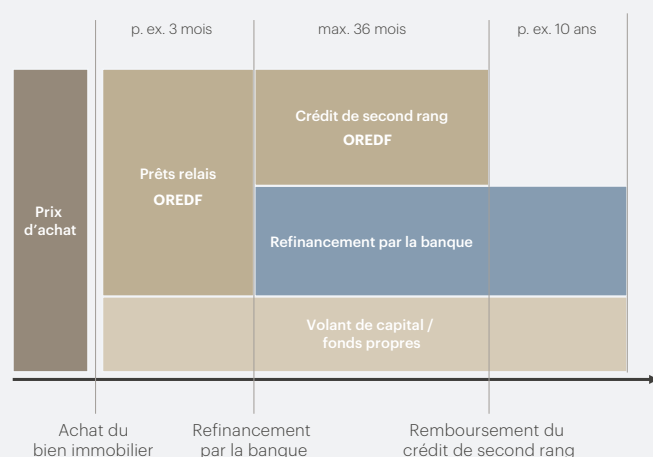
## Exemple: financement d'un projet de promotion



\* Produit de la vente après déduction de l'impôt sur les plus-values immobilières.

- Grâce à l'OREDF, des projets de promotion bien pensés sur le plan qualitatif et quantitatif, mais présentant une lacune de financement, peuvent être réalisés.
- Les frais d'intérêt liés au financement de second rang sont compensés par la durée réduite du projet et l'utilisation moindre de fonds propres qui en résulte.
- Le financement de second rang peut entraîner la libération de fonds propres liés et un prélèvement anticipé sur les bénéfices.
- Remboursement par la vente des différentes unités.

## Exemple: prêts relais



- Grâce à un processus d'octroi de crédit efficace, il est possible de saisir des opportunités à court terme et de garantir ainsi l'objet de l'achat.
- Une fois l'acquisition réalisée, il reste suffisamment de temps pour le financement subséquent traditionnel, ce qui permet de bénéficier de meilleures conditions de négociation.
- Les frais d'intérêt du prêt-relais sont compensés pendant la durée de détention.
- Une partie du prêt-relais peut être convertie en crédit de second rang si nécessaire.



## Property One, précurseur et leader du marché des hypothèques de second rang en Suisse

Property One Investors SA est un gestionnaire d'actifs immobiliers géré par ses propriétaires pour des investissements en dette et en actions. Le gestionnaire d'actifs, dont le siège est à Zoug, a été fondé en 2013 et est soumis depuis décembre 2020 à la surveillance de l'Autorité suisse de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que gestionnaire de fortune collective.

### Vos contacts



**Raphael Knispel**  
Head Real Estate Debt  
+41 58 590 86 71  
raphael.knispel@propertyone.ch



**Felix Chang**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 75  
felix.chang@propertyone.ch



**Nicolas Maissen**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 74  
nicolas.maissen@propertyone.ch



**Nils Noack**  
Investment Manager  
Real Estate Debt  
+41 58 590 86 87  
nils.noack@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 parapluie, 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 occasionnés 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](http://www.solutionsandfunds.ch).