



ARCAN TRANSACTIONS

Swiss Real Estate Capital Market



SOMMAIRE

1. Présentation de l'entreprise
2. Processus de vente
3. Typologie d'actifs
4. Nos atouts
5. Quelques unes de nos réalisations
6. Chiffres clés
7. Contacts

Présentation de l'entreprise

1



QUI SOMMES-NOUS?

ARCAN Transactions SA est une société spécialisée dans les transactions d'immeubles de rendement en Suisse. Nous intervenons exclusivement sur le segment institutionnel et professionnel, en lien direct avec les acteurs du marché immobilier.

Nous accompagnons nos clients propriétaires, investisseurs, caisses de pension, family offices et développeurs dans la vente, dans l'acquisition et dans la structuration de transactions immobilières, tous segments confondus.

Arcan Transactions SA est un acteur clé du Real Estate Capital Market en Suisse.

Processus et forme de vente

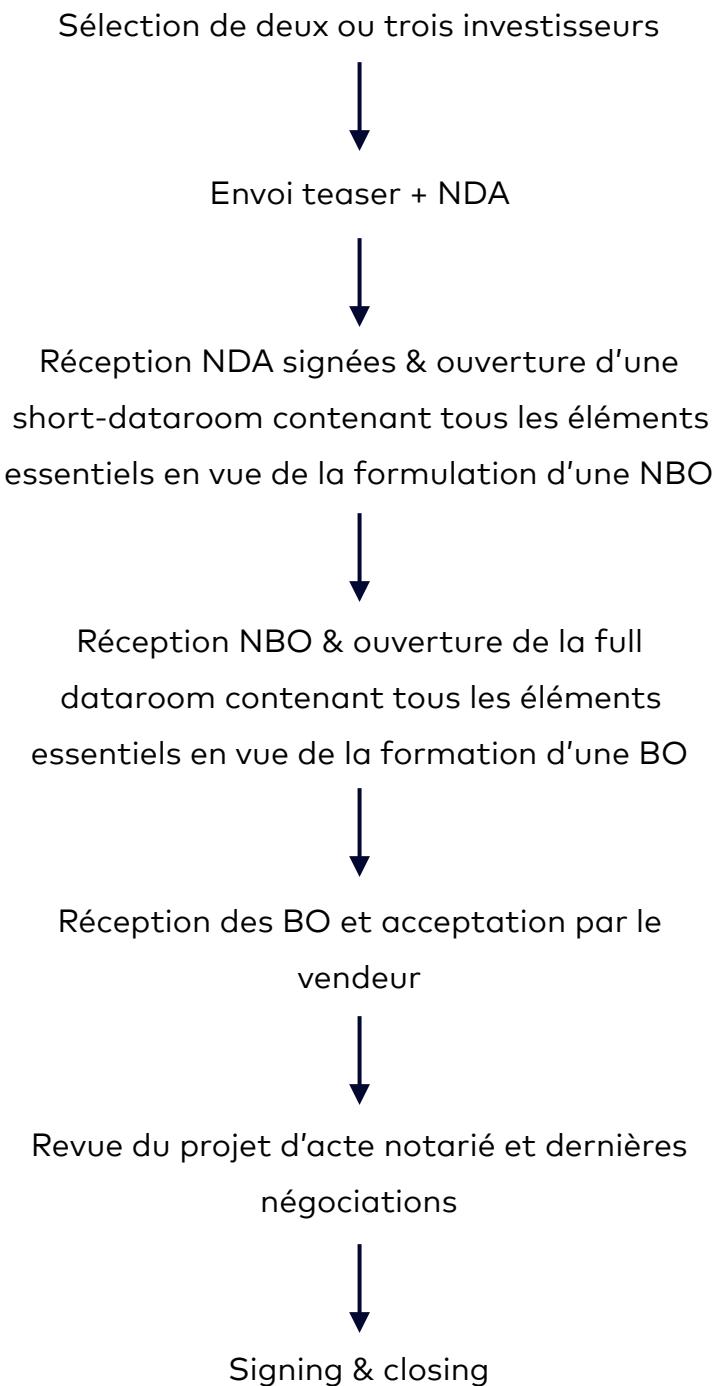
2



Arcan Transactions SA s'occupe de la gestion complète du **processus de vente** en vue de maximiser le prix de vente de l'actif que ça soit par le biais d'une **vente directe** ou d'un **appel d'offres**, en **Asset Deal (vente en nom)** ou en **Share Deal (vente en société)** ou en **Sale and lease-back**.

I. PROCESSUS DE VENTE

Vente directe



Timeline: env. 3 semaines - 1 mois et demi

La **vente directe** peut être :

Exclusive : L'objet est présenté à un seul prospect, au prix fixé, et la vente se fait si le prix est accepté.

Sélective : L'objet est présenté au prix fixé à plusieurs investisseurs, le premier offrant au prix obtient l'attribution (« first in, first served »).

Avantages :

- Prix de vente fixé à l'avance
- Approche ciblée
- Souplesse de négociation
- Rapidité de la procédure
- Procédure d'attribution de gré à gré

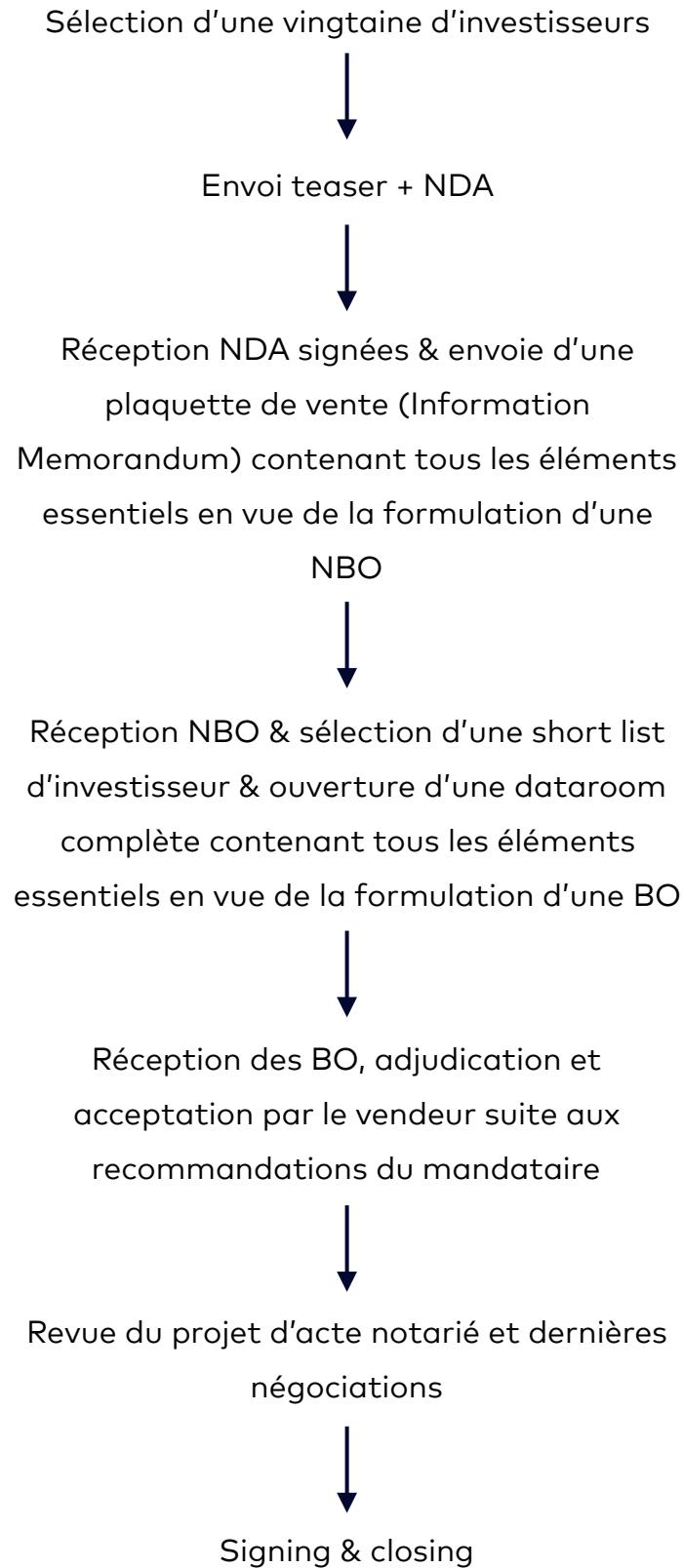
Inconvénients :

- Transaction moins structurée avec des délais non-impératifs qui ne sont pas toujours respectés
- Moins de concurrence ce qui peut provoquer moins de surenchère





Vente par appel d'offre



La vente par **appel d'offres** peut être:

Sélective : Pour des objets très spécifiques, il convient de limiter le cercle des investisseurs à 5 ou 10 prospects.

Ouverte : Pour des objets très recherchés par le marché, il convient d'ouvrir au maximum au cercle des investisseurs.

Avantages :

- Prix de vente « plancher »
- Processus structuré et contrôlé par le mandataire et le vendeur
- Délais fixés doivent impérativement être respecté
- Concurrence entre les investisseurs ce qui peut déclencher une surenchère /
- Processus établi auprès des acquéreurs institutionnels

Inconvénients :

- Risque de ne pas recevoir d'offres au prix « plancher » dans les délais impartis
- Lenteur de la procédure
- Objet diffusé et connu du marché si la vente n'aboutit pas
- Procédure pas très bien adaptée aux acquéreurs privés





II. FORME DE LA VENTE

Asset Deal (vente en nom)

Dans le cadre d'un Asset Deal c'est l'immeuble lui-même qui est vendu.

La vente en nom présente moins de risque pour l'investisseur car seuls ceux liés à l'immeuble sont transférés à l'acquéreur.

In casu, des frais de vente incombe à l'acquéreur et les conséquences fiscales sont, pour le vendeur, moins avantageuse que dans un Share Deal.

Share Deal (vente en société)

Dans le cadre d'un Share Deal, ce sont les actions de la société propriétaire de l'immeuble qui sont vendues.

La vente en société présente des avantages financiers et fiscaux pour le vendeur et l'acquéreur. Toutefois, une due diligence plus approfondie devra intervenir ici car l'acquéreur reprend tous les risques liés à l'historique de la société.

Cette forme de vente est donc plus complexe et nécessite une timeline plus longue.

Sale and leaseback

Le sale and leaseback peut prendre la forme soit d'un Asset Deal, soit d'un Share Deal.

Dans ce cadre, le propriétaire cède son immeuble tout en y demeurant locataire. Il convient ici de déterminer quelle option est la plus avantageuse pour le mandant : s'agit-il de maximiser le prix de vente ou, à l'inverse, d'optimiser les conditions de location ?

Typologie d'actifs

3

A vertical strip on the left side of the page featuring a close-up, low-angle view of a modern building's facade. The facade consists of numerous thin, light-colored horizontal panels that create a rhythmic pattern of light and shadow. The panels appear to curve slightly outwards, giving the building a dynamic, three-dimensional feel. The lighting suggests it might be either dawn or dusk, with a soft glow visible at the bottom of the frame.

Arcan Transactions SA est spécialisé dans la transaction **d'immeubles de rendement** de tous les types d'affectation :

Résidentiel

Commercial

Hôtellerie

Médico-social

Industriel

Mixte

Avec un track record solide, une équipe spécialisée reconnue et un réseau étendu d'investisseurs, **ARCAN Transactions SA se positionne comme un partenaire stratégique de confiance en suisse du Real Estate Capital Market.**

Nos atouts

4

Professionnalisme

Efficacité

Réseau

Confiance

Transparence

Flexibilité



Quelques une de nos
réalisations

5

Portefeuille de 11 immeubles

Montant: plus grand que **250 mios**

Vendeur: privé

Acquéreur: institutionnel

Localisation: Genève, Suisse

Date: 2022

Portefeuille de 15 immeubles

Montant: plus grand que **500 mios**

Vendeur : privé

Acquéreur : institutionnel

Localisation: Genève, Suisse

Date: 2021

Immeubles Mixte

Vendeur : privé

Acquéreur : institutionnel

Montant: **CHF 14 mios**

Mies, Vaud

Date: 2025

Hotel proche de la gare

Vendeur : privé

Acquéreur : fondation

Montant: **CHF 26 mios**

Localisation: Genève

Date: 2023



Chiffres clés

6



Plus de **30 ans**
d'expériences cumulées

Plus de **100 immeubles vendus**

Plus de **2 milliards de francs suisse** de volume de transaction

Contacts

7

Aurèle Arthur LAYA

Managing Partner

a.laya@arcan-transactions.ch

+41 79 206 37 36

Alexandre ARAZI

Managing Partner

a.arazi@arcan-transactions.ch

+41 79 566 52 04

Gilles COHEN

Transaction Director

g.cohen@arcan-transactions.ch

+41 78 670 91 21



A R C A N

T R A N S A C T I O N S

Arcan Transactions SA, 81 route de Florissant, 1206 Genève