



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Equifim Fondation de placement

Groupe de placement « Transition »

Fondation de droit suisse réservée aux institutions de prévoyance suisses ou aux autres institutions exonérées d'impôt



EQUITIM, GROUPE DE PLACEMENT TRANSITION

« Transition » est un groupe de placement de la Fondation Equitim, qui procède à sa première phase de souscription avec **un volume cible de fonds propres de CHF 100 millions. La période de souscription initiale s'achèvera au 31.12.2024 avec un premier closing prévu pour cet été.** Ce groupe de placement est géré par la Société Fundim SA, qui est gestionnaire de placement collectifs agréée par la FINMA. Cette dernière a développé à ce jour, plus de 40 projets pour une valeur supérieure à CHF 1 milliard. Elle a créé plusieurs placements collectifs dont trois SCmPC et une Fondation de placement.

Cette levée de fonds a pour but d'acquérir un portefeuille d'immeubles résidentiels situés en Suisse romande, d'une valeur d'environ CHF 90 millions, puis de les rénover et les assainir énergétiquement .

Le volume cible de la Fondation est de CHF 300 millions d'ici fin de la constitution du portefeuille d'immeubles qui s'étalera sur 5 ans (à savoir fin 2029). Ce montant pourra être déployé grâce au large réseau de Fundim SA. En effet, la Fondation Equitim bénéficie de relations de proximité avec l'ensemble des collectivités publiques ainsi que d'un réseau de privés qui sont intéressés à effectuer des transactions en pleine propriété ou via des DDP. De plus, le marché actuel offre de nombreuses opportunités en raison des pressions énergétiques imposées par la Confédération et les Cantons qui forcent les propriétaires n'ayant pas les compétences à les rénover, à vendre leurs objets.

INVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, Investir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit « Transition », groupe de placement de la Fondation Equitim, a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société Investir Partners SA.

STYLE DE GESTION « CORE+ » : « INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES DE RENDEMENT AVEC L'ENGAGEMENT DE LES RÉNOVER ÉNERGÉTIQUEMENT POUR AMÉLIORER LEUR EFFICACITÉ ET RÉDUIRE LEUR IMPACT ENVIRONNEMENTAL »

Durant les 10 premières années de vie du groupe de placement, l'équipe de Fundim SA appliquera une stratégie **de mise en valeur** en investissant dans des immeubles vétustes et en les **revalorisant sur le plan énergétique et économique** afin que ces derniers respectent les **enjeux sociaux, environnementaux et responsables**. Si tôt que tous les actifs du portefeuille seront stabilisés, le gestionnaire appliquera une stratégie « core ».

Ainsi, l'équipe de gestion applique **une gestion active de portefeuille** afin de maximiser la mise en valeur des immeubles tout en réduisant leur impact environnemental et en renouvelant des espaces de vie qui favorisent le bien-être.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DE LA FONDATION

Dans sa politique d'acquisition, le groupe de placement cible principalement des immeubles résidentiels existants d'une valeur de **CHF 5 millions à CHF 20 millions qui affichent un rendement brut immobilier entre 4.5% et 5%**.

Ces immeubles doivent être situés **majoritairement en Suisse romande** (minimum 70% dans les cantons de Vaud, Genève, Fribourg et Neuchâtel).

Ils doivent, en outre, présenter **de la vétusté et offrir un fort impact environnemental** (potentiel de réduction des émissions de CO2 et d'intégration de technologies vertes) et **une accessibilité aux transports publics avec possibilité de promouvoir la mobilité durable** (note de l'accessibilité et mobilité de minimum de 3.5/5 selon la gradation Wüest Partner).

De plus, les travaux effectués dans les immeubles doivent **soutenir l'économie locale** en favorisant le savoir-faire de la région. Enfin, les objets doivent également bénéficier **d'une réserve locative** avec des loyers en-dessous du marché et offrir un potentiel de création de valeur pour les investisseurs ainsi qu'une diminution de charges énergétiques pour les locataires.

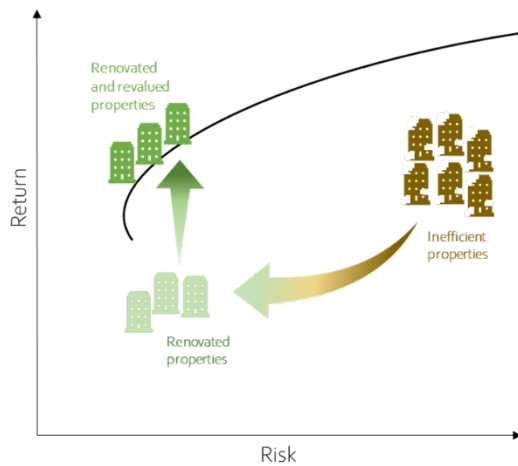
Pour acquérir les immeubles, la Fondation utilise essentiellement les trois méthodes suivantes :

Méthodes d'acquisition	Avantages
Achat en pleine propriété :	Maitrise de l'ensemble de la propriété et captation de l'intégralité de la valeur créée
Droit de superficie :	Diminution importante de l'apport initial nécessaire (- prix de terrain), Boost de rentabilité lors de la création de valeur, Droit de préemption légal sur la part foncière
Echange d'actifs (SWAPS) :	Croissance du portefeuille d'acquisition avec une exigence de levée de fonds réduite, Adhésion d'un autre fonds de pension à la mission du véhicule, déterminé à réduire l'empreinte carbone de l'industrie.

En d'autres termes, le capital déployé devra générer un **impact social et/ou environnemental positif et mesurable** parallèlement à un rendement financier positif sur le long terme grâce à une stratégie « **Best in Progress** ».

Stratégie Best in Progress :

L'objectif est de **valoriser les objets sur le long terme au niveau de leur durabilité économique, sociale et écologique**. En effet, en raison de la pression à atteindre les objectifs de décarbonation de la Confédération, le marché immobilier actuel offre de nombreuses opportunités d'acquisitions attrayantes pour les investisseurs proactifs ayant les compétences de maîtriser la transformation énergétique. Pour ce faire, le gestionnaire investit **en 10 à 15 ans, 20-25% de la valeur d'acquisition dans la transition énergétique et économique du bâtiment**. La mise en valeur des immeubles en portefeuille permettra **d'optimiser les réserves** tout en garantissant **une durabilité des flux financiers**. Ce repositionnement offre une augmentation de la valeur des biens immobiliers à travers une stratégie de rénovation progressive, incarnée par des actions environnementales de type « best in progress ».



Source : Fundim SA

Illustration de la mise en place de la stratégie « Transition » :

A titre d'illustration, voici un immeuble type (moyenne du pipeline des acquisitions immobilières) qui pourrait être sélectionné par le gestionnaire. Cet exemple démontre la valeur ajoutée d'un investissement dans la transition énergétique et économique du bâtiment.

Strategy illustration		
	Before renovation	After renovation
Year of construction/ renovation	1965	2035
CECB	F/F	B/B
Rental income	320 000	443 000
Renovation fees	-	1 700 000
Purchase price /Purchase Price after renovation	7 170 000	8 870 000
Gross yield	4.45%	5.00%
Net yield	3.45%	4.05%

Source : IMvestir Partners SA

LE PIPELINE

Grâce à son large réseau local, l'équipe de gestion est en processus d'acquisition avancé pour **13 objets** en Suisse romande.

Pipeline as of April 2024										
City	Year of construction	Wüest Partner	Total value	Total value (CAPEX included)	Land's value	Building's value	CAPEX	Rental Income	Rental income (CHF/m2)	Status
Paudex	1962	4.0	5 305 000	6 766 753			1 461 753	233 460	218 CHF/m2	To be signed
Renens	1954	4.6	8 300 000	10 050 000	4 500 000	3 800 000	1 750 000	356 160	227 CHF/m2	BO
Lausanne	1937	4.8	2 500 000	3 732 649			1 232 649	126 228	225 CHF/m2	BO
La Tour-de-Peilz	1963	4.3	6 000 000	9 199 066			3 199 066	282 300	178 CHF/m2	BO
Yverdon	1984	3.8	5 700 000	7 744 634			2 044 634	310 584	204 CHF/m2	BO
Lausanne	1961	4.8	7 100 000	8 298 516			1 198 516	276 120	208 CHF/m2	BO
Lausanne	1950	4.8	11 000 000	14 311 813			3 311 813	506 040	222 CHF/m2	NBO
Lausanne	1898	4.8	3 750 000	8 058 000			4 308 000	328 628	354 CHF/m2	NBO
Saint-Prex	1989	4.0	20 500 000	24 700 000			4 200 000	898 332	249 CHF/m2	Due Dilligence
Villeneuve	1966	3.5	11 500 000	15 400 000			3 900 000	673 432	219 CHF/m2	NBO
Pully	1957	4.4	4 100 000	5 120 000			1 020 000	188 124	255 CHF/m2	NBO
Lausanne	1956	4.8	4 600 000	6 291 309	2 200 000	2 400 000	1 691 309	214 032	239 CHF/m2	Due Dilligence
La Tour-de-Peilz	1934	4.3	In progress					210 796	233 CHF/m2	
TOTAL			90 355 000	119 672 739	6 700 000	6 200 000	29 317 739	4 604 236	233 CHF/m2	

Cette liste n'est pas contractuelle, Fundim SA peut effectuer l'acquisition d'immeubles n'étant pas sur cette liste et offrant de meilleurs critères.

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **13 immeubles** pour une valeur de marché d'environ **CHF 90.36 millions** ; il génère **CHF 4.6 millions de revenus locatifs** ce qui implique un **rendement global brut entre 4.5% et 5%**. L'emplacement des biens du portefeuille est en moyenne de 4.4/5 (Wüest Partner).

Diversification géographique et sectorielle :

La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir **minimum 70% en Suisse romande** et **minimum 60% dans des immeubles résidentiels** (maximum 40% dans des immeubles mixtes et maximum 30% dans des immeubles d'activité).

PERFORMANCE ATTENDUE

Au 31.12.2023, le groupe de placement « Suisse Romande » de la Fondation de placement Equitim a affiché un rendement de dividende de 2.25% (payout ratio de 100.34%) et un rendement de placement de 3.48%.



Le groupe de placement « Transition » applique une vision long terme et a pour objectif de générer un rendement durable. A court terme, **le rendement dividende visé est de l'ordre de 2% et à long terme de 3% à 4%**. Après la période de souscription de 5 ans, le **rendement de placement moyen visé est de 3% à 4%**.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE LA FONDATION

La croissance de la fortune de « Transition » se compose d'une part, par les nouvelles acquisitions et d'autre part, par la valeur ajoutée provenant des rénovations énergétiques et l'augmentation des revenus.

D'ici fin 2029, l'équipe prévoit des émissions cumulées à hauteur de CHF 290 millions, avec une croissance d'environ **CHF 50 millions par an** pour atteindre une fortune de **300 millions de fortune brute (GAV) à horizon 10 ans**.

L'évolution du portefeuille est prévue comme suit :

	Growth of the portfolio									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gross Asset Value (Mio CHF)	55.4	109.0	161.1	222.0	282.7	284.5	287.8	291.1	295.2	299.6
Number of buildings	6.0	12.0	18.0	25.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0	32.0
% in DDP (Purchase value)	0.0%	7.9%	10.7%	12.2%	13.1%	12.8%	12.9%	12.9%	13.2%	13.5%
Reserves for renovations (% GAV)	17.6%	17.7%	17.4%	16.4%	15.4%	13.9%	11.6%	9.3%	6.9%	4.7%
Investments in renovations (Mio CHF)	0.5	0.7	2.2	4.2	5.1	6.1	6.2	6.6	6.5	5.9
Total rental income (Mio CHF)	1.9	3.5	5.1	6.9	8.8	8.9	9.1	9.3	9.5	9.7
LTV	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
TER _{SA} (GAV)	1.19%	0.48%	0.46%	0.46%	0.45%	0.45%	0.44%	0.44%	0.44%	0.44%

Source : IMvestir Partners SA

ESG : APPROCHE "BEST IN PROGRESS"

L'approche « Best in Progress » va au-delà des exigences écologiques minimales définies par la Confédération et les cantons. Fundim SA applique une **stratégie personnalisée et proactive** afin d'atteindre des objectifs environnementaux précis **avant les échéances légales** et de promouvoir une gouvernance éthique et responsable.

Les valeurs de Fundim SA s'appuient sur les trois engagements ESG suivants :



Engagement E: Fundim a mis en place des indicateurs annuels afin de suivre les objectifs de décarbonation du parc immobilier. Pour atteindre ces derniers, il vise à appliquer des travaux d'isolation, à remplacer les fenêtres et à substituer les énergies fossiles par des énergies renouvelables au plus tard d'ici 2040 soit 10 ans avant l'objectif Net Zéro de 2050 (Scope 1). De plus, la note CECB de l'enveloppe de tous ses bâtiments sera augmentée de G à minimum C d'ici à 2035, et d'ici 2040, les notes de F à minimum C. Enfin, Fundim étudiera la possibilité de rénover les bâtiments avec le label Minergie Rénovation et analysera la mise en application d'une stratégie solaire d'ici 2035. Dans ce même délai, il sera également question d'élaborer une stratégie pour développer des bornes électriques.

Engagement S: Tout en appliquant des critères de rénovation, Fundim SA a pour vocation d'accroître le bien-être de ses locataires tout en les sensibilisant via des clauses de durabilité dans les baux et en promouvant des pratiques responsables. Fundim veille également au soutien du tissu économique local en travaillant avec des entreprises de la région.

Engagement G: Afin de protéger les intérêts de ses investisseurs, l'équipe de gestion a mis en place des processus internes rigoureux ainsi qu'une surveillance régulière de l'activité de gestion. De plus, elle s'engage à prévenir le greenwashing grâce à une stratégie ESG concrète, à des critères d'acquisition strictes et grâce à l'appui d'un Comité de placement spécialisé en rénovations énergétiques. Enfin, la Fondation a élu des experts au sein du Conseil de Fondation apportant des compétences variées et complémentaires, notamment une spécialiste du développement durable.

Le groupe de placement Transition publiera un rapport annuel transparent sur le bilan énergétique de son parc immobilier et offrira deux indicateurs supplémentaires aux 5 critères de l'AMAS dans le but de mesurer la progression des émissions.

L'EQUIPE DE FUNDIM SA

La société de gestion Fundim SA, agréée FINMA, est composée d'une **équipe pluridisciplinaire** d'une **quinzaine de personnes**. Elle réunit des compétences en création de véhicules de placements collectifs et structuration, en finances, en acquisition, en expertise immobilière, en gestion immobilière, en développement, en pilotage de travaux de rénovation, en développement durable, en gestion de projets, et en contrôle des risques et compliance. Ces professionnels bénéficient de nombreuses années d'expérience dans **l'immobilier résidentiel romand**,



notamment, **dans le développement des immeubles** via les SCmPC de Realitim, **dans les transactions en partenariat avec les propriétaires publics (DDP) et la mise en place de logements abordables** via la Fondation Equitim.

Fundim SA affiche un **track-record robuste**. En ce qui concerne les SCmPC, Fundim SA a généré une performance de 13,14% IRR / 1,83 TVPI pour Realitim I, et prévoit une performance attendue de 10,5% IRR / 1,5 TVPI pour Realitim II et une performance cible de 10% IRR / 1,5 TVPI pour Realitim III.

Grâce à son **large réseau** avec les autorités locales et à son expertise immobilière, l'équipe de gestion est capable de mener une **gestion active** en effectuant **des transactions qui lui permettent de mener un projet jusqu'à son exploitation** pour répondre aux plus hauts standards de **durabilité**. De plus, elle bénéficie de compétences et de processus rigoureux pour une **gestion optimisée** des rénovations afin de **maximiser la valeur des immeubles**.

Le Comité de placement, le Conseil de Fondation ainsi que l'équipe d'experts externes, bénéficient également **d'une large expérience immobilière en Suisse romande** tant au niveau des investissements, de développement immobilier, des rénovations d'immeubles qu'en évaluation et gestion immobilière. En outre, ils sont composés de professionnels en développement durable, en prévoyance, en droit immobilier et en titrisation immobilière.



Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright avril 2024.

Fondation de droit suisse réservée aux institutions de prévoyance suisses ou aux autres institutions exonérées d'impôt ayant leur siège en Suisse au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse et de l'article 53g de la LPP du 25 juin 1982.
