



Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Fondation Equitim

Anlagegruppe «Transition»

Stiftung nach schweizerischem Recht, die schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen oder anderen steuerbefreiten Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und Artikel 53g des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vorbehalten ist.



EQUITIM, ANLAGEGRUPPE «TRANSITION»

«Transition», eine Anlagegruppe der Fondation Equitim, führt eine Erstzeichnung durch. **Angestrebt wird ein Zielvolumen von 100 Millionen Franken Eigenkapital. Die Erstzeichnungsfrist endet am 31. Dezember 2024. Ein erstes Closing ist für diesen Sommer geplant.** Diese Anlagegruppe wird von der Gesellschaft Fundim SA, einer von der FINMA zugelassenen Vermögensverwalterin für kollektive Kapitalanlagen, verwaltet, die bisher mehr als 40 Projekte im Wert von über 1 Milliarde Franken entwickelt hat. Die Gesellschaft hat mehrere Vehikel für kollektive Anlage aufgelegt, darunter drei KmGK und eine Anlagestiftung.

Das aufgenommene Kapital dient dem Erwerb eines Portfolios von Wohnliegenschaften in der Westschweiz im Wert von ungefähr 90 Millionen Franken, die dann renoviert und energetisch saniert werden sollen.

Die Fundim SA will dank ihrem umfangreichen Netzwerk bis zum Abschluss des fünfjährigen Aufbaus des Immobilienportfolios, d. h. bis Ende 2029, ein Zielvolumen von 300 Millionen Franken erreichen. Die Fondation Equitim profitiert von engen Beziehungen zu allen öffentlichen Körperschaften sowie von einem Netzwerk von Privatpersonen, die daran interessiert sind, Käufe im Alleineigentum oder im Baurecht durchzuführen. Darüber hinaus bietet der aktuelle Markt zahlreiche Möglichkeiten, da der von Bund und Kantonen in Sachen energetische Sanierungen ausgeübte Druck Vermieter, die nicht über die entsprechenden Kompetenzen verfügen, dazu zwingt, ihre Objekte zu verkaufen.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt «Transition», eine Anlagegruppe der Fondation Equitim, wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: «CORE +»: «INVESTITIONEN IN RENDITEOBJEKTE MIT DER VERPFLICHTUNG, DIESE ENERGETISCH ZU SANIEREN, UM IHRE EFFIZIENZ ZU STEIGERN UND IHRE UMWELTAUSWIRKUNGEN ZU VERRINGERN»

In den ersten 10 Jahren des Bestehens der Anlagegruppe wird das Team der Fundim SA eine **Wertsteigerungsstrategie** anwenden. Es wird in veraltete Gebäude investieren und diese **energetisch und wirtschaftlich aufwerten**, damit sie den **Herausforderungen in Sachen Soziales, Umwelt und Governance** gerecht werden. Sobald alle Anlagen des Portfolios stabilisiert sind, wird der Verwalter eine «Core»-Strategie verfolgen.

Das Verwaltungsteam wendet also ein **aktives Portfoliomanagement** an, um die Wertsteigerung der Gebäude zu maximieren und gleichzeitig die Umweltauswirkungen zu verringern und Lebensräume, die das Wohlbefinden fördern, zu erneuern.

ANLAGEZIEL DER STIFTUNG

Die Akquisitionspolitik der Anlagegruppe zielt in erster Linie auf bestehende Wohnliegenschaften im Wert von **5 Millionen bis 20 Millionen Franken** ab, die eine **Bruttorendite zwischen 4,5% und 5% abwerfen**.

Diese Liegenschaften müssen sich **mehrheitlich in der Westschweiz** befinden (mindestens 70% in den Kantonen Waadt, Genf, Freiburg und Neuenburg).

Darüber hinaus müssen sie **veraltet sein, starke Auswirkungen auf die Umwelt haben** (Potenzial zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Integration grüner Technologien) und **mit öffentlichen Mitteln erreichbar sein, mit der Möglichkeit, nachhaltige Mobilität zu fördern** (Rating der Erreichbarkeit und Mobilität von mindestens 3,5/5 gemäss der Skala von Wüest Partner).

Ferner soll mit den Arbeiten in den Gebäuden die **lokale Wirtschaft unterstützt werden**, indem das Know-how der Region gefördert wird. Zu guter Letzt sollen die Objekte auch über ein **Mietzinspotenzial** verfügen, d. h., die Mieten sollen unterhalb des Marktniveaus liegen, und sollen ein Wertschöpfungspotenzial für die Investoren sowie geringere Energiekosten für die Mieter aufweisen.

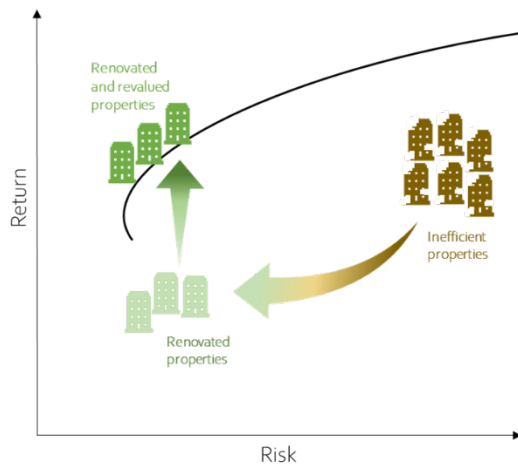
Zum Erwerb der Liegenschaften wendet die Stiftung im Wesentlichen die drei folgenden Methoden an:

Akquisitionsmethoden	Vorteile
Kauf im Alleineigentum	Kontrolle über das gesamte Eigentum und Vereinnahmung der gesamten Wertschöpfung
Baurecht:	Erhebliche Verringerung des erforderlichen Eigenkapitals (-Grundstückspreis), Rentabilitätsschub bei der Wertschöpfung, gesetzliches Vorkaufsrecht für den Grundstücksanteil
Asset Swaps:	Wachstum des Akquisitionsportfolios bei geringerem Kapitalbedarf; ein Pensionsfonds, der seinen CO ₂ -Fussabdruck verringern will oder eine entsprechende Mission hat, kann dies durch eine Investition in die Anlagegruppe tun.

Mit anderen Worten: Das eingesetzte Kapital soll **eine positive und messbare soziale und/oder ökologische Wirkung** erzielen und gleichzeitig dank einer «Best in Progress»-Strategie eine langfristig positive Rendite abwerfen.

«Best-in-Progress»-Strategie:

Ziel ist es, **die Objekte in Sachen wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit langfristig aufzuwerten**. Aufgrund des Drucks, die Klimaziele des Bundes zu erreichen, bietet der aktuelle Immobilienmarkt proaktiven Investoren, die über die Kompetenzen verfügen, die Energiewende zu meistern, zahlreiche attraktive Kaufgelegenheiten. Der Verwalter investiert **innerhalb von 10 bis 15 Jahren 20 bis 25% des Kaufwerts in die energetische und wirtschaftliche Transition des Gebäudes**. Mit der Aufwertung der Bestandsimmobilien wird das **Potenzial optimiert** und gleichzeitig ein **nachhaltiger Cashflow gewährleistet**. Diese Neupositionierung führt dank einer Strategie der schrittweisen Sanierung mittels «Best in Progress»-Umweltmassnahmen zu einer Wertsteigerung der Liegenschaften.



Quelle: Fundim SA

Veranschaulichung der Umsetzung der Strategie «Transition»:

Zur Veranschaulichung wird ein typisches Gebäude (Durchschnitt der Akquisitionspipeline) genommen, das vom Verwalter ausgewählt werden könnte. Dieses Beispiel zeigt, welcher Mehrwert durch eine Investition in die energetische und wirtschaftliche Transition des Gebäudes entsteht.

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%

Quelle: IMvestir Partners SA



PIPELINE

Dank seinem grossen lokalen Netzwerk befindet sich das Verwaltungsteam bei **13 Objekten** in der Westschweiz in fortgeschrittenen Akquisitionsverhandlungen.

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	

Diese Liste ist nicht bindend. Die Fundim SA kann Liegenschaften erwerben, die nicht auf der Liste stehen und sich besser eignen.

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **13 Liegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund 90,36 Millionen Franken** zusammen; es generiert **Mieteinnahmen von 4,6 Millionen Franken**, woraus sich eine **Bruttorendite zwischen 4,5% und 5%** ergibt. Das durchschnittliche Lagerating der Objekte im Portfolio liegt bei 4,4/5 (Wüest Partner).

Geografische und sektorielle Diversifikation:

Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, **mindestens 70% in der Westschweiz** und **mindestens 60% in Wohnliegenschaften** zu investieren (höchstens 40% in gemischt genutzte Liegenschaften und höchstens 30% in Geschäftsimmobilien).

ERWARTETE PERFORMANCE

Per 31. Dezember 2023 verzeichnete die Anlagegruppe «Suisse Romande» der Fondation Equitim eine Dividendenrendite von 2,25% (Ausschüttungsquote von 100,34%) und eine Anlagerendite von 3,48%.



Die Anlagegruppe «Transition» verfolgt eine langfristige Vision und hat sich zum Ziel gesetzt, eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Kurzfristig liegt **die angestrebte Dividendenrendite bei etwa 2% und langfristig bei 3% bis 4%**. Nach der fünfjährigen Zeichnungsfrist wird eine **durchschnittliche Anlagerendite von 3% bis 4% angestrebt**.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DER STIFTUNG

Das Vermögen der Anlagegruppe «Transition» soll einerseits durch Neuakquisitionen und andererseits aufgrund des Mehrwerts wachsen, der durch die energetischen Sanierungen und die höheren Erträge erzielt wurde.

Bis Ende 2029 sind Emissionen im Umfang von insgesamt 290 Millionen Franken geplant. Die Anlagegruppe soll **jedes Jahr um ungefähr 50 Millionen Franken** wachsen, um **in zehn Jahren ein Bruttovermögen (GAV) von 300 Millionen Franken** zu erreichen.

Das Portfolio soll sich wie folgt entwickeln:

	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%

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG: «BEST-IN-PROGRESS»-ANSATZ

Der **«Best-in-Progress»-Ansatz** geht über die ökologischen Mindestanforderungen des Bundes und der Kantone hinaus. Die Fundim SA verfolgt **eine massgeschneiderte und proaktive Strategie**, um bestimmte Umweltziele **vor dem Ablauf der gesetzlichen Fristen** zu erreichen und eine ethische und verantwortungsbewusste Governance zu fördern.

Die Werte der Fundim SA stützen sich auf die drei folgenden ESG-Verpflichtungen:

Verpflichtung «E»: Die Fundim SA hat jährliche Indikatoren eingeführt, um die Ziele für die Dekarbonisierung des Immobilienbestands zu überwachen. Um diese Ziele zu erreichen, sollen bis spätestens 2040, also 10 Jahre vor dem Netto-Null-Ziel 2050 (Scope 1), Isolationsmassnahmen durchgeführt, Fenster ausgetauscht und fossile Energieträger durch erneuerbare Energien ersetzt werden. Zudem soll die GEAK-Bewertung der Gebäudehülle aller Gebäude der Stiftung bis 2035 von G auf mindestens C angehoben und sollen bis 2040 die Bewertungen von F auf mindestens C verbessert werden. Ferner wird die Fundim SA die Möglichkeit der Sanierung der Gebäude nach dem Standard «Minergie Sanierung» und die Umsetzung einer Solarstrategie bis 2035 prüfen. Innerhalb desselben Zeitraums soll auch eine Strategie zur Entwicklung von elektrischen Ladestationen erarbeitet werden.

Verpflichtung «S»: Die Fundim SA will das Wohlbefinden ihrer Mieter steigern, indem sie Nachhaltigkeitsbestimmungen in die Mietverträge aufnimmt und verantwortungsbewusste Praktiken fördert. Die Stiftung achtet zudem darauf, die lokale Wirtschaft zu unterstützen, indem sie mit Unternehmen aus der Region zusammenarbeitet.

Verpflichtung «G»: Um die Interessen seiner Anleger zu schützen, hat das Verwaltungsteam strenge interne Prozesse sowie ein regelmässiges Monitoring der Verwaltungstätigkeit eingeführt. Darüber hinaus verpflichtet sich das Team, dank einer konkreten ESG-Strategie, strengen Kaufkriterien und der Unterstützung durch ein auf energetische Sanierungen spezialisiertes Anlagekomitee Greenwashing zu verhindern. Ferner hat die Stiftung Fachleute – u. a. eine Spezialistin für nachhaltige Entwicklung – in den Stiftungsrat gewählt, die unterschiedliche und sich ergänzende Kompetenzen mitbringen.

Die Anlagegruppe «Transition» wird einen transparenten Jahresbericht über die Energiebilanz ihres Immobilienbestands veröffentlichen und die fünf AMAS-Kriterien durch zwei zusätzliche Indikatoren ergänzen, mit dem Ziel, den Fortschritt bei der Reduzierung der Emissionen zu messen.

TEAM DER FUNDIM SA

Die Verwaltungsgesellschaft Fundim SA, die von der FINMA zugelassen ist, besteht aus einem **multidisziplinären Team** von etwa **15 Mitarbeitenden**. Sie verfügt über Kompetenzen in den Bereichen Auflegung von kollektiven Anlagevehikeln und Strukturierung, Finanzen, Akquisition,



Immobilienbewertung, Immobilienverwaltung, Entwicklung, Steuerung von Sanierungsarbeiten, nachhaltige Entwicklung, Projektmanagement sowie Risikokontrolle und Compliance. Diese Fachleute haben langjährige Erfahrung im **Westschweizer Wohnimmobiliensektor**, insbesondere bei der **Entwicklung von Immobilien** über die KmGK von Realitim, **bei Transaktionen in Partnerschaft mit öffentlichen Eigentümern** (Baurecht) und bei der **Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum** über die Fondation Equitim.

Die Fundim SA kann einen **soliden Track Record** vorweisen. Bei den KmGK erzielte die Fundim SA eine Rendite von 13,14% IRR / 1,83 TVPI für Realitim I und erwartet eine Rendite von 10,5% IRR / 1,5 TVPI für Realitim II und eine Zielrendite von 10% IRR / 1,5 TVPI für Realitim III.

Dank seinen **breiten Kontakten** zu den lokalen Behörden und seinem Know-how im Immobilienbereich ist das Verwaltungsteam in der Lage, ein **aktives Management** zu betreiben und **Transaktionen durchzuführen, die es ihm ermöglichen, ein Projekt bis zur Inbetriebnahme zu begleiten**, um die höchsten **Nachhaltigkeitsstandards** zu erfüllen. Darüber hinaus profitiert das Team von Kompetenzen und strikten Prozessen für ein **optimiertes Management** von Sanierungen, um **den Wert der Immobilien zu maximieren**.

Auch das Anlagekomitee, der Stiftungsrat und das externe Expertenteam verfügen über **umfassende Erfahrung mit Immobilien in der Westschweiz**, und zwar in den Bereichen Investitionen, Immobilienentwicklung, Gebäudesanierung, Immobilienbewertung und Immobilienverwaltung. Zudem gehören ihnen Fachleute für nachhaltige Entwicklung, Vorsorge, Immobilienrecht und Immobilienverbriefung an.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright April 2024.

Stiftung nach schweizerischem Recht, die schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen oder anderen steuerbefreiten Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und Artikel 53g des Bundesgesetzes vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vorbehalten ist.
