

Propriétaires

# fim+

LA PROPRIÉTÉ  
SANS CONTRAINTE





BEL-AIR

fnac

fnac

fnac

Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux de vous présenter FimPlus, un produit inédit développé par la Vaudoise Assurances et Fundim, deux acteurs majeurs de l'immobilier d'investissement.

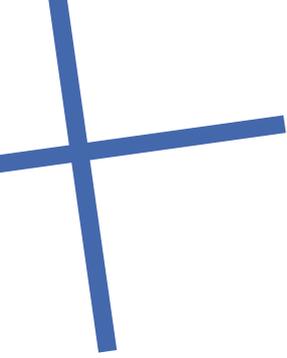
Dans un environnement toujours plus exigeant pour les propriétaires d'immeubles (procédures administratives, normes énergétiques, transmission successorale), la solution développée par FimPlus permet aux propriétaires de se libérer de l'ensemble des contraintes liées à l'exploitation de leurs bâtiments tout en pérennisant leur patrimoine foncier.

Découvrez, au travers de cette brochure, tous les avantages offerts par notre solution.

Nous nous réjouissons d'ores et déjà de vous présenter personnellement FimPlus.



**Marc Etter**  
Directeur



# FimPlus, une vision différente de la propriété

L'entrée en vigueur de nouvelles dispositions législatives (L3PL, LAT, LDTR) et énergétiques, la fluctuation des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que l'incertitude liée aux vacants, conduisent à un contexte toujours plus difficile du secteur immobilier.

Toutes ces contraintes peuvent vous amener à vous interroger sur l'avenir de votre bien immobilier notamment en cas de succession. Pour autant, la vente de votre patrimoine n'est pas d'actualité.

**Aujourd'hui, la solution FimPlus apporte une réponse concrète aux besoins des propriétaires, en démocratisant le droit de superficie.**

## Notre solution pour vous, propriétaire :

- + Nous vous achetons votre bâtiment et vous touchez immédiatement sa valeur marché.
- + Vous conservez la propriété de votre terrain et percevez une rente garantie.
- + Vous vous libérez des soucis et contraintes puisque nous reprenons le bâtiment !

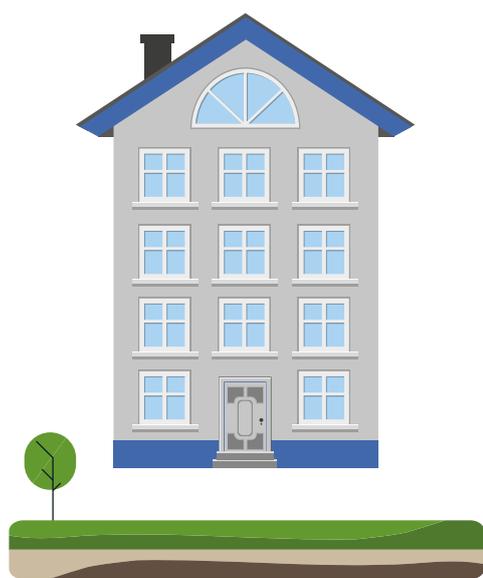
### Qu'est-ce que le droit de superficie (DDP) ?

Le droit de superficie constitue une servitude foncière qui a pour but de dissocier la propriété du bâtiment, de la propriété du terrain.

Le propriétaire d'un immeuble grevé d'un droit de superficie (le superficiaire) reste propriétaire du terrain. La propriété du bâtiment passe à un tiers (le superficiaire) pendant la durée du contrat de droit de superficie.

En contrepartie de la mise à disposition du terrain, le superficiaire est tenu de verser une rente annuelle au propriétaire du terrain, fixée dans le contrat DDP.

## FimPlus, en résumé:



**Vous vendez votre bâtiment et encaissez sa valeur marché.**  
Ainsi, vous vous libérez de toutes les contraintes de gestion et de rénovation.

Vous conservez votre terrain et **percevez une rente garantie dans le temps.**

### Un exemple chiffré pour bien comprendre

Fortune	Situation actuelle	Solution FimPlus
Valeur estimée de votre immeuble	CHF 10'000'000.-	-
Valeur du terrain (conservée par le propriétaire)	-	CHF 6'000'000.-
Valeur du bâtiment	-	CHF 4'000'000.-
Revenus		
Revenus locatifs bruts	CHF 450'000.-	-
Rente FimPlus (durée 99 ans)	-	CHF 180'000.-
Investissement des liquidités (ex. à 3.25% par an)	-	CHF 130'000.-
Charges		
Charges d'exploitation et d'entretien	CHF -110'000.-	Prises en charge par FimPlus
Travaux d'entretien et de rénovation	CHF -40'000.-	
Revenus nets	CHF 300'000.-	CHF 310'000.-

# Un partenariat attractif

Notre stratégie est focalisée sur la rénovation d'immeubles locatifs centrés, en zones urbaines, et ceci sur l'ensemble du territoire suisse.

Nos objectifs sont basés sur la planification optimale des travaux d'entretien et de rénovation, afin de maintenir et valoriser le parc immobilier.

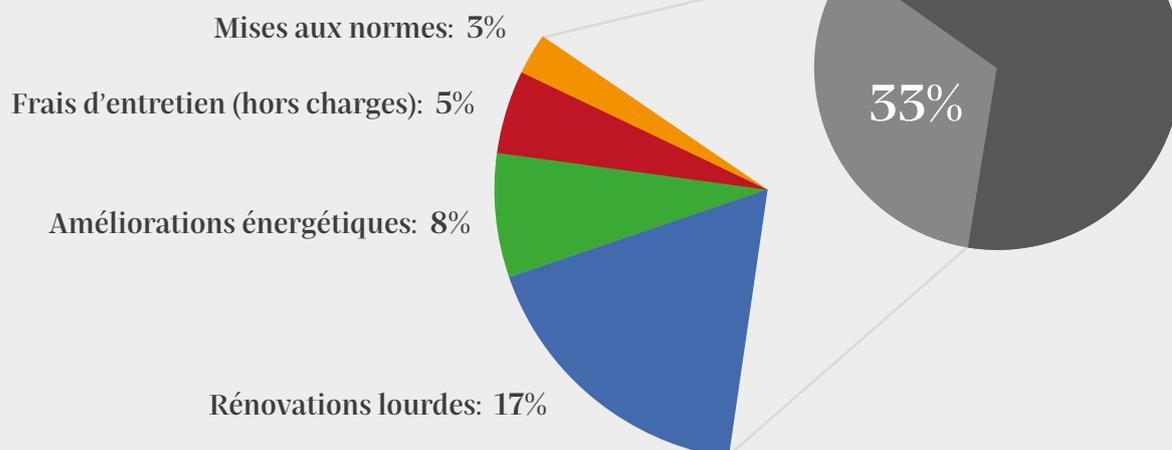
**De plus, les rénovations se font de gré à gré et au fur et à mesure de la rotation des locataires.**

## Les avantages de la solution FimPlus :

- + Des investissements réguliers pour maintenir la valeur du bâtiment.
- + Une collaboration avec la gérance dans le cadre des travaux d'entretien et de rénovation.
- + Une évolution dynamique et pérenne de votre patrimoine.

## Le poids de l'entretien et de la rénovation

En dix ans, un propriétaire averti pourrait être amené à investir un tiers de la valeur de son bâtiment en frais d'entretien et de rénovation, et notamment 17% pour des rénovations lourdes.





✦ Une collaboration durable

# Les étapes du projet



## Etude

Nous effectuons une analyse complète de votre bâtiment.

1



## Offre

Nous vous soumettons une proposition d'intention basée sur notre analyse et nos échanges.

2



## Expertise

Nous réalisons des expertises dédiées par l'intermédiaire de tiers, permettant ainsi d'établir le contrat et ses modalités.

3



## Conclusion

A la signature du contrat, vous percevez un capital équivalent à la valeur de votre bâtiment, puis une rente mensuelle ou annuelle durant toute la durée du droit de superficie.

4



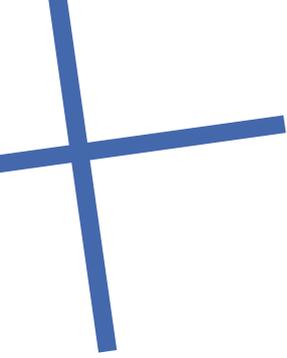
## Réalisation

Nous assumons l'ensemble des responsabilités liées à l'exploitation et à la rénovation du bâtiment (administratives, techniques et financières).

5



+ Une vision sereine  
de l'immobilier



# Des acteurs engagés et passionnés, au service de l'immobilier

## fim+

### LA PROPRIÉTÉ SANS CONTRAINTE

La société FimPlus est **le fruit d'une collaboration entre Vaudoise Assurances et Fundim**, deux grands acteurs du secteur immobilier suisse.

Basée à Lausanne, la société bénéficie d'une expérience solide dans l'immobilier, plus particulièrement dans la gestion, le développement et l'investissement.

Aujourd'hui, ces acteurs de renom mettent toute leur expertise et leur savoir-faire à votre disposition.



Fondée en 1895 la Vaudoise est une compagnie d'assurance suisse d'origine mutualiste et fait partie des 10 plus grands acteurs du secteur. Elle place au centre de son activité la confiance et la qualité de son conseil. La Vaudoise jouit d'une expertise reconnue dans la gestion de parc immobilier. Son portefeuille s'élève à 3,5 milliards de francs.



Société d'asset management immobilier indépendante, Fundim place au cœur de ses activités une gestion résolument dynamique des actifs. Basée à Lausanne et forte d'une dizaine de collaborateurs, Fundim développe une valeur finale de portefeuille de projets représentant une valeur de rendement à 1,2 milliard de francs, à travers ses 3 fonds immobiliers.

## Une équipe à votre écoute



**Anthony Collé**  
**Administrateur délégué**

De 2002 à 2015, Anthony Collé a assuré la fonction d'administrateur délégué du Groupe MK-Domicim. Au cours de sa carrière, il a également participé au développement de nombreuses autres entreprises et présidé notamment l'USPI Vaud et la Fondation USPI. Aujourd'hui, il se concentre sur les activités de promotions immobilières en Suisse.

---



**Olivier Dessauges**  
**Administrateur délégué**

Diplômé en sciences économiques et titulaire d'un MBA, Olivier Dessauges est responsable de la division des Placements Immobiliers chez Vaudoise Assurances depuis 2009. A ce titre, il gère un portefeuille immobilier de CHF 1,5 milliard ainsi que des projets de construction d'une valeur de CHF 250 millions. Les placements immobiliers de la Vaudoise Assurances ont obtenu le prix IAZI CIFI 2017 pour la meilleure gestion du parc immobilier.

---



**Marc Etter**  
**Directeur**

De formation technique et après 10 années d'activité dans la vente au sein de multinationales, Marc Etter s'est orienté en 2002 dans le secteur immobilier où il a exercé notamment les activités de directeur des ventes. Passionné et autodidacte, il s'est rapidement spécialisé dans le développement de projets et a durant 10 ans œuvré au sein de sa propre structure. En 2017, il relève le mandat de réorganiser et diriger un département au sein d'une grande régie. Début 2020, il intègre FimPlus avec pour objectif la cotation boursière de l'entreprise.

---



**Jimmy Lerch**  
**Analyste portefeuille**

Diplômé en finance de marché de HEC Lausanne avec une spécialisation en «Asset et Risk management», Jimmy Lerch a débuté son parcours dans l'immobilier auprès de Fundim en 2016 où il a travaillé sur les prémices du projet FimPlus. En 2019, il a rejoint l'équipe de vente de produits structurés de la BCV pour y développer ses compétences commerciales et financières. Il intègre FimPlus courant 2020 où il participe activement au développement de la société ainsi qu'à l'analyse des immeubles destinés au portefeuille d'investissements.

---



**Nunzio Lo Chiatto**  
**Gestionnaire de portefeuille**

Diplômé d'un MBA à la Haute école spécialisée bernoise, Nunzio Lo Chiatto est directeur général et gestionnaire de fonds au sein de la Vaudoise Assurances depuis 1999. Il a restructuré le fonds immobilier coté en bourse Immo Helvetic et a également créé le fonds Good Buildings SREF avec succès. En 2009, il a lancé le groupe d'investissement de la Fondation d'investissement J. Safra Sarasin.

---

fim



**FimPlus Management SA**  
[www.fimplus.ch](http://www.fimplus.ch) | [info@fimplus.ch](mailto:info@fimplus.ch)  
Place Bel-Air 1 | 1003 Lausanne | T. +41 21 566 59 12