

Propriétaires

fim+

LA PROPRIÉTÉ
SANS CONTRAINTE





BEL-AIR

fnac

fnac

fnac

fnac



Vendez votre immeuble et restez
propriétaire du terrain.

Préservez votre patrimoine familial.

Encaissez un capital et touchez
une rente garantie.

Libérez-vous des contraintes.

Madame, Monsieur,

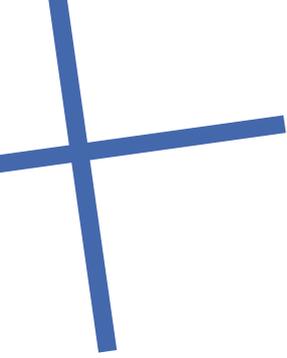
Nous sommes heureux de vous présenter FimPlus, un produit inédit développé par des professionnels de l'immobilier et soutenu par des acteurs majeurs de l'investissement.

Dans un environnement toujours plus exigeant pour les propriétaires d'immeubles locatifs (procédures et lourdeurs administratives, normes énergétiques, successions), 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 et de vous faire découvrir 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 de rendement.

Toutes ces contraintes peuvent amener un propriétaire à s'interroger sur l'avenir de son bien immobilier notamment en cas de succession. Pour autant, la vente du 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 les propriétaires :

- + Vente du bâtiment à FimPlus et encaissement de sa valeur marché.
- + Conservation du terrain et perception d'une rente garantie.
- + Plus de soucis de gestion ni d'engagements financiers !

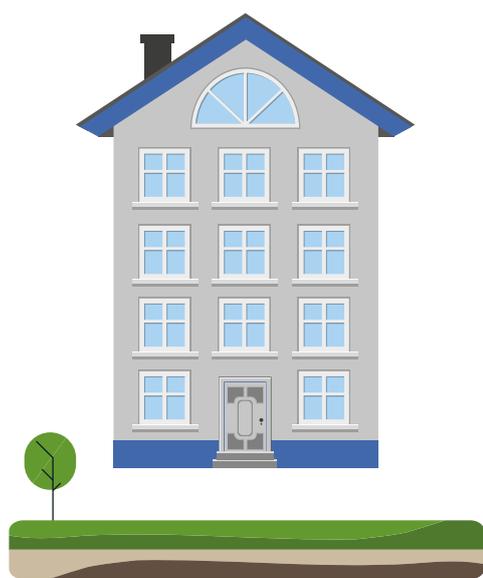
Qu'est-ce que le droit de superficie (DDP) ?

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 superficiel) 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 6'200'000.-	-
Valeur du terrain (conservée par le propriétaire)	-	CHF 3'000'000.-
Valeur du bâtiment	-	CHF 3'200'000.-
Revenus		
Revenus locatifs bruts	CHF 235'000.-	-
Rente FimPlus (durée 99 ans)	-	CHF 85'000.-
Investissement des liquidités (ex. à 3.25% par an)	-	CHF 104'000.-
Charges		
Charges d'exploitation et d'entretien	CHF -35'000.-	Prises en charge par FimPlus
Travaux d'entretien et de rénovation	CHF -23'000.-	
Revenus nets	CHF 177'000.-	CHF 189'000.-

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.

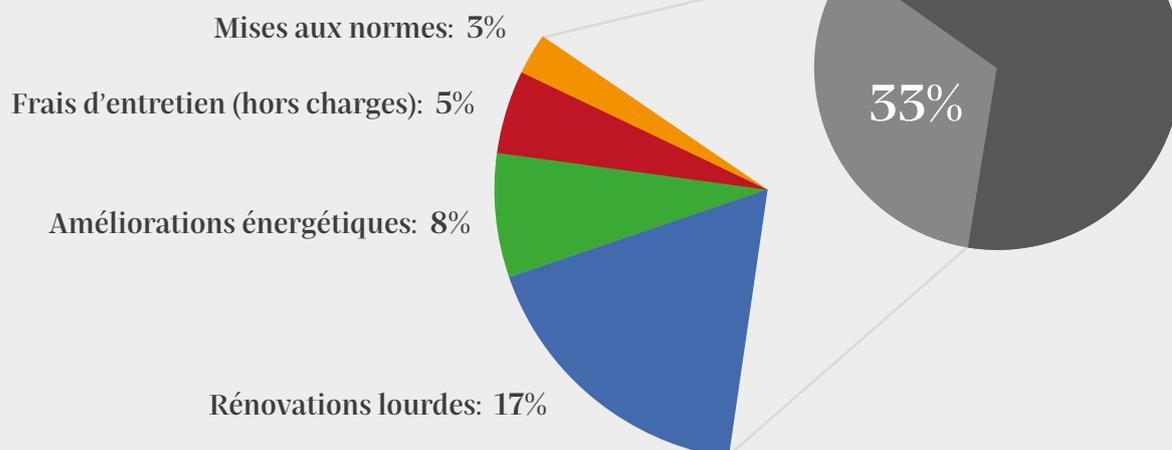
De plus, les rénovations se font de gré à gré et au fur et à mesure de la rotation des locataires.

Les avantages de la solution FimPlus :

- + Investir régulièrement à la place du propriétaire
- + Optimiser dans le temps l'énergétique du bâtiment
- + Maintenir la gérance et lui confier le suivi des travaux d'entretien et de rénovation
- + Faire évoluer d'une manière dynamique et pérenne le 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% dans le cadre 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 la l'exploitation et à la rénovation du bâtiment (administratives, techniques et financières).

5

Non contraignant
et sans frais pour
le client

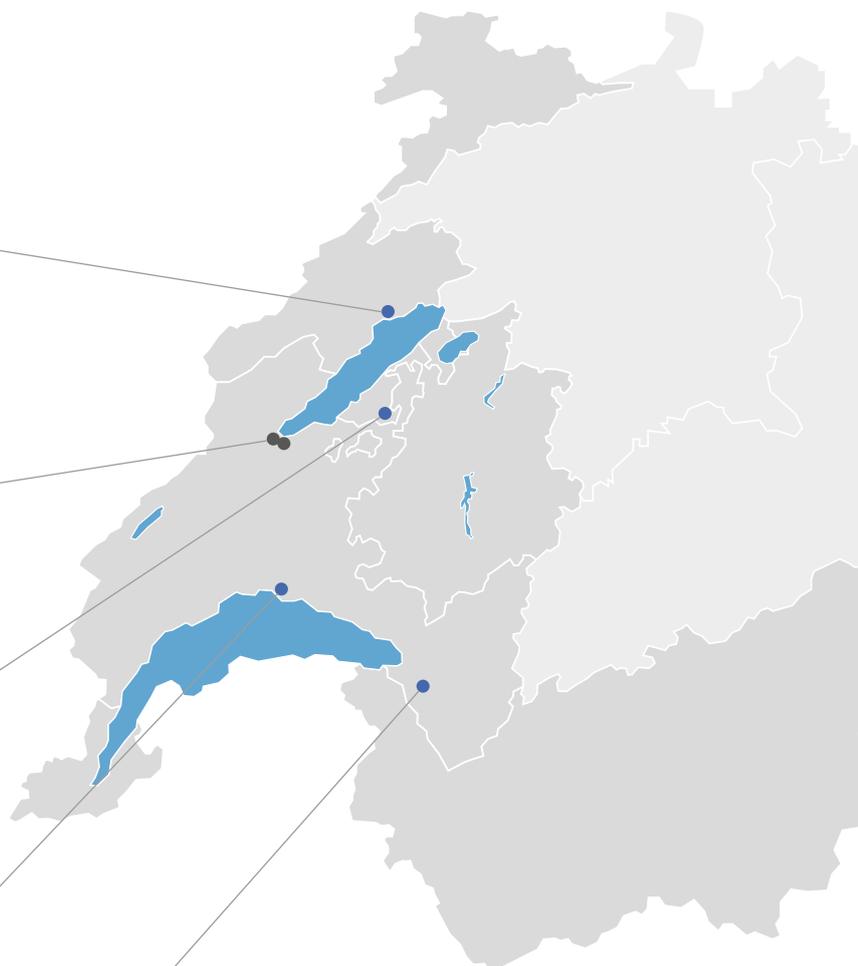
1. Réception du revenu locatif annuel.
2. Envoi sous une semaine d'une offre d'intention.
3. Coûts d'expert à la charge de FimPlus.

Finalisation,
signature chez
le notaire,
exploitation du
bâtiment et
paiement
de la rente



+ Une vision sereine
de l'immobilier

Nos acquisitions récentes



- Immeubles avec droit de superficie d'une durée de 99 ans et des rentes indexées tous les 5 ans à l'IPC

Critères d'investissement

Immeubles locatifs résidentiels, mixtes et surfaces commerciales, bien localisés, sur l'ensemble du territoire Suisse.

Des acteurs engagés et passionnés, au service de l'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.



Romain Kunz
Acquisiteur

Fort d'une dizaine d'années d'expérience dans le secteur automobile dont un poste d'Account Manager, Romain Kunz a su enrichir ses connaissances dans la vente B2C et B2B au sein d'une grande enseigne Suisse. Au bénéfice d'une formation à l'USPI, il saisit l'opportunité de donner une nouvelle orientation à sa carrière professionnelle en intégrant l'équipe FimPlus courant 2021 en qualité d'acquisiteur. Son objectif est le développement des relations commerciales ainsi que le suivi des prospects.



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.

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



fim



FimPlus en vidéo:



FimPlus Management SA
www.fimplus.ch | info@fimplus.ch
Place Bel-Air 1 | 1003 Lausanne | T. +41 21 566 59 12