

COPIE

equitim

Annexe

3

15 AVR. 2015				
FLA	CD	EH	EM	DP
AZ	Bourse	CC		STI
Travaux	Eaux	Bât&Déch	Forêts	CHab

Municipalité d'Arzier-le-Muids
À l'att. de MM. Eric HERMANN
et Eric MOREL
Rue du Village 22
1273 Arzier

Votre interlocuteur
Gilles Basse
021 213 70 98 info@equitim.ch

Lausanne, le 14 avril 2015

Fondation de placement « EQUITIM » - complément d'information relative à l'offre du 12 décembre 2014

Monsieur le Syndic, monsieur le Municipal,

Nous faisons suite à notre rencontre du 8 avril dernier et venons vous présenter les différents éléments de précision pour les points suivants :

➤ **Inscription au registre du commerce**

La société de gestion, Equitim Management SA, qui a pour unique but la gestion opérationnelle de la fondation Equitim est inscrite au registre du commerce depuis le 27 mars 2015. Vous trouverez une copie de l'extrait officiel du registre du commerce en pièce-jointe.

A ce jour, la fondation de placement Equitim est dans l'attente de son inscription définitive au registre du commerce. Vous trouverez en annexe la réquisition d'inscription adressée par Maître de Luze, notaire à Morges, au registre du commerce du canton de Vaud.

➤ **Redevance initiale**

Le montant de la redevance initiale est calculé selon la méthodologie définie en annexe 2 du projet de droit de superficie dans l'offre du 12 décembre 2014.

Afin de s'assurer du montant de la redevance initiale et du coût de revient du projet, il est convenu à l'issue du choix du lauréat du Mandat d'Etudes Parallèles (ci-après MEP) de déterminer le coût de revient du projet, l'état locatif des constructions édifiées et par conséquent le montant de la redevance initiale.

Ces paramètres seront déterminés sous notre responsabilité par une équipe de professionnels compétents agissant sous notre supervision. En toute transparence, nous nous engageons ainsi sur les objectifs à respecter lors de la réalisation du projet, afin de garantir la rationalité du projet pour la défense des intérêts des parties prenantes, à savoir ceux de la Commune et de la Fondation.

S'il devait y avoir des dépassements budgétaires du coût de construction liés à une mauvaise gestion des coûts, ceux-ci seraient de la responsabilité de la Fondation et

impacterait ainsi à la baisse le rendement en faveur de la fondation. En revanche, si des dépassements budgétaires provenaient de demandes formelles de la Commune pour des aménagements supplémentaires, ceux-ci seraient clairement définis et chiffrés à l'avance et impacterait le montant de la redevance initiale.

➤ **Redevance dynamique Equitim**

Dès la validation de la part du superficiant et du superficiaire selon la règle de proportionnalité, la Commune (superficiant) bénéficiera à chaque année d'une redevance calculée en pourcentage de l'état locatif net. L'évolution de la redevance est ainsi parfaitement liée à la croissance de l'état locatif des constructions édifiées.

➤ **Mandat d'Etudes Parallèles (MEP)**

Le cahier des charges du MEP et la liste des invités à participer au MEP sont élaborés en partenariat avec la commune. Un ou plusieurs représentants de la Commune siègent au jury du MEP. Ils pourront ainsi exprimer leur droit de vote pour élire le projet de leur choix. Qui plus est, nous nous assurerons que le projet réponde au mieux aux attentes des parties prenantes, afin que le lauréat du MEP soit choisi, dans la mesure du possible, à l'unanimité par les membres du jury.

➤ **Modalités de collaboration**

Un manuel de projets sera rédigé et signé par les parties prenantes afin de définir le cadre de collaboration pour la réalisation du projet en rappelant notamment les objectifs, l'organisation, les droits et responsabilités des acteurs impliqués, les différentes dates et étapes du projet ainsi que les informations contractuelles. Il permettra ainsi de suivre l'évolution du projet dans le temps.

➤ **Loyers des surfaces d'habitation et commerciaux**

L'offre remise le 12 décembre 2014 à la Municipalité a pour objectif une présentation vulgarisée du modèle de fonctionnement de la fondation et ne présente pas un niveau de détail correspond à celui d'un projet. Le niveau des loyers ainsi que la distribution par affectation et typologie des logements seront à déterminer en concertation avec la Commune d'Arzier-le-Muids lors du MEP afin de répondre pleinement à l'objectif politique fixé.

Afin d'apprécier la différence du niveau des loyers entre les surfaces d'habitation et d'activités, vous trouverez ci-dessous un plan financier actualisé par une affectation de 820m² en surface locative d'habitation et 207m² de surface locative d'activités.

Plan financier du 14 Avril 2015 :

FEUILLE DE CALCUL EQUITIM - ARZIER

Les données variables sont à saisir dans les cellules bleues

Caractéristiques du projet immobilier

CFC 0 - TERRAIN

Superficie terrain	2220 m ²		
Surface brut de plancher	1'332 m ²	CUS	0.60
Superficie nette habitable locative	1'027 m ²	Ratio de location	0.77
Nombre de niveaux hors sol	3.00		
Droit de mutation 3.30% calculés sur une rente de	20'000.- CHF/an		

CFC 1 - TRAVAUX PREPARATOIRES

CFC 2 & 3 - BATIMENT et EQUIPEMENTS D'EXPLOITATION

	750.- CHF/m ³ hors sol à 3 mètres	2'997'000
	550.- CHF/m ³ sous-sol à 2.8 mètres pour 20% de SBP (Superficie terrain - emprise du bâtiment) * 150.- CHF/m ²	410'256
		266'400

CFC 4 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

CFC 5 - FRAIS SECONDAIRES

	7.00% CFC 2 à 4	257'156
		Coût de construction 4'080'812
Délégation MO, pilotage de projet	2.00% CFC 1 à 4	76'473
Mise en valeur, divers & imprévus	3.00% CFC 1 à 5	114'710
		Prix de revient du projet 4'291'995

LOCATION

Indice de référence Wüest & Partner ¹	310.-/m ²	(moyenne quantile 70%-90%)			
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	339.-/m ²	quantile 90%	Loyer place int.	140.-/mois	pour 13 places
Communes vaudoises de 5'000 à 10'000 habitants	281.-/m ²	quantile 70%	Loyer place ext.	80.-/mois	pour 13 places

EQUITIM

Taux d'abaissment	20%	A définir par la commune
Loyers offerts habitation pour 820 m ²	248.-/m ²	
Loyers offerts activité pour 207 m ²	200.-/m ²	

CHARGES

Revenu locatif annuel net habitation	203'360
Revenu locatif annuel net activité	41'400
Revenu locatif annuel net places de parc	34'320
Revenu locatif annuel brut	279'080

Charges variables²

	% / Revenu locatif	
Frais d'exploitation	17.00%	42.- CHF/m ² /an
Impôts (foncier & complémentaire)	1.70%	4'330
Taux de vacance	0.20%	509
Versement annuel à un fonds de rénovation	3.62%	10'101
	22.52%	

Charges fixes³

	5.86%
Total des charges	28.38%
Revenu locatif net	204'480

RENDEMENT EXIGE / DONNEES FINANCIERES

	% Rendement	% Proportionnel	
Cash flow net institutions de prévoyance	4.25%	89.2%	182'418
Redevance dynamique Equitim	4.25%	10.8%	22'070

	CHF	CHF	%
Valeur construction	4'291'995		89%
Valeur foncière	519'293	234.- CHF/m ²	11% si taux de 4.25%
Valeur foncière	735'685	331.- CHF/m ²	15% si taux de 3.0%

➤ **Solidité financière de la fondation**

Pour rappel, les trois grands investisseurs vaudois suivants ont souscrit à verser un montant global de CHF 70'500'000.00 auprès de la fondation Equitim :



➤ **Expérience des membres du Conseil de Fondation**

Vous trouverez en annexes les curriculum vitae du Président, Monsieur Pierre Alain Galé, et Vice-Président, Monsieur François Dieu, de la fondation. Tous deux sont au bénéfice d'une carrière professionnelle dédié au pilotage et à la réalisation de projets immobiliers.

➤ **Le Groupe MK et sa société de gestion**

Nous vous adressons plusieurs plaquettes de présentation générale du Groupe MK. Pour plus d'interactivité, vous trouverez une vidéo de présentation du Groupe MK à l'adresse internet suivante : <http://www.groupepmk.ch>

En complément, nous vous adressons le curriculum vitae de l'administrateur délégué, Monsieur Daniel Moser, de la société de gestion Equitim Management SA, qui est au bénéfice d'une carrière professionnelle dans la gestion de projets immobiliers.

➤ **Droit de regard de la Commune**

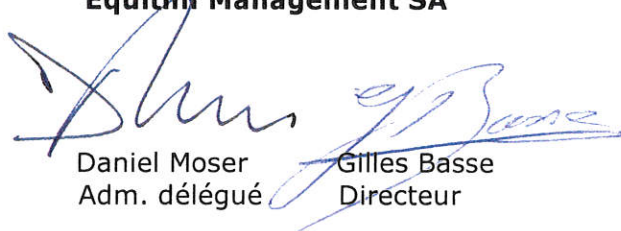
Une des règles de fonctionnement de la fondation est la transparence. La Commune peut ainsi en tout temps demander à la société de gestion d'effectuer un contrôle de la gestion des coûts du projet. Qui plus est, le coût réel des constructions édifiées à la date de la fin des travaux sera remis à la Commune et, de manière systématique, le rapport annuel de la fondation sera adressé chaque année à la Commune.

➤ **Hypothèque légale**

Conformément aux articles 779i et 779k du Code Civil, la Commune a le droit d'exiger la constitution d'une hypothèque grevant pour trois annuités au maximum le droit de superficie immatriculé au registre foncier.

Nous espérons que les précisions apportées répondront aux attentes de la Municipalité. Dans l'intervalle, nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour toute information additionnelle ou clarification des éléments présentés ci-dessus et, nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Monsieur le Municipal, l'expression de nos salutations les meilleures.

Equitim Management SA



Daniel Moser
Adm. délégué

Gilles Basse
Directeur

74.02

08 MAI 2015		9423		
FLA	CD	EH C	DP	ER
AZ	Bourse	SRL	CC	
Travaux	Eaux	Bât&Dech	Forêts	Chab

Municipalité d'Arzier-le-Muids
À l'att. de M. Eric HERMANN
Rue du Village 22
1273 Arzier

Votre interlocuteur
Gilles Basse
021 213 70 98 info@equitim.ch

Lausanne, le 7 mai 2015

Fondation de placement « EQUITIM » - deuxième complément d'information relative à l'offre du 12 décembre 2014

Monsieur le Syndic,

Nous faisons suite à notre rencontre au lancement officiel de la fondation, au Casino de Morges, du 6 mai dernier et nous vous informons des éléments suivants :

➤ **Inscription au registre du commerce**

La fondation de placement Equitim doit patienter jusqu'à l'échéance du délai de recours de 30 jours et obtenir la confirmation subséquente qu'il n'y a pas eu de recours du Tribunal Administratif fédéral afin que l'inscription au registre du commerce du canton de Vaud soit définitive et exécutoire. Notre notaire estime que l'inscription devrait avoir lieu pendant la deuxième quinzaine du mois de mai.

➤ **Nouvel investisseur**




CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

Entreprises de Prévoyance Professionnelle. La fortune globale de la fondation Equitim s'élève désormais à CHF 90'500'000.00.

Parmi les trois grands investisseurs vaudois que nous avons déjà, nous avons le plaisir d'accueillir une grande institution de prévoyance de Suisse romande comme investisseur, à savoir la Caisse Inter-

Nous vous remercions pour votre confiance et nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour toute information additionnelle et, nous vous présentons, Monsieur le Syndic, l'expression de nos salutations les meilleures.

Equitim Management SA


Daniel Moser
Adm. délégué


Gilles Basse
Directeur

