

- AFFINES -

Vorstellung Affines

2023



Affines AG

- Gründungsjahr: 2021
- Anzahl Mitarbeiter: 5

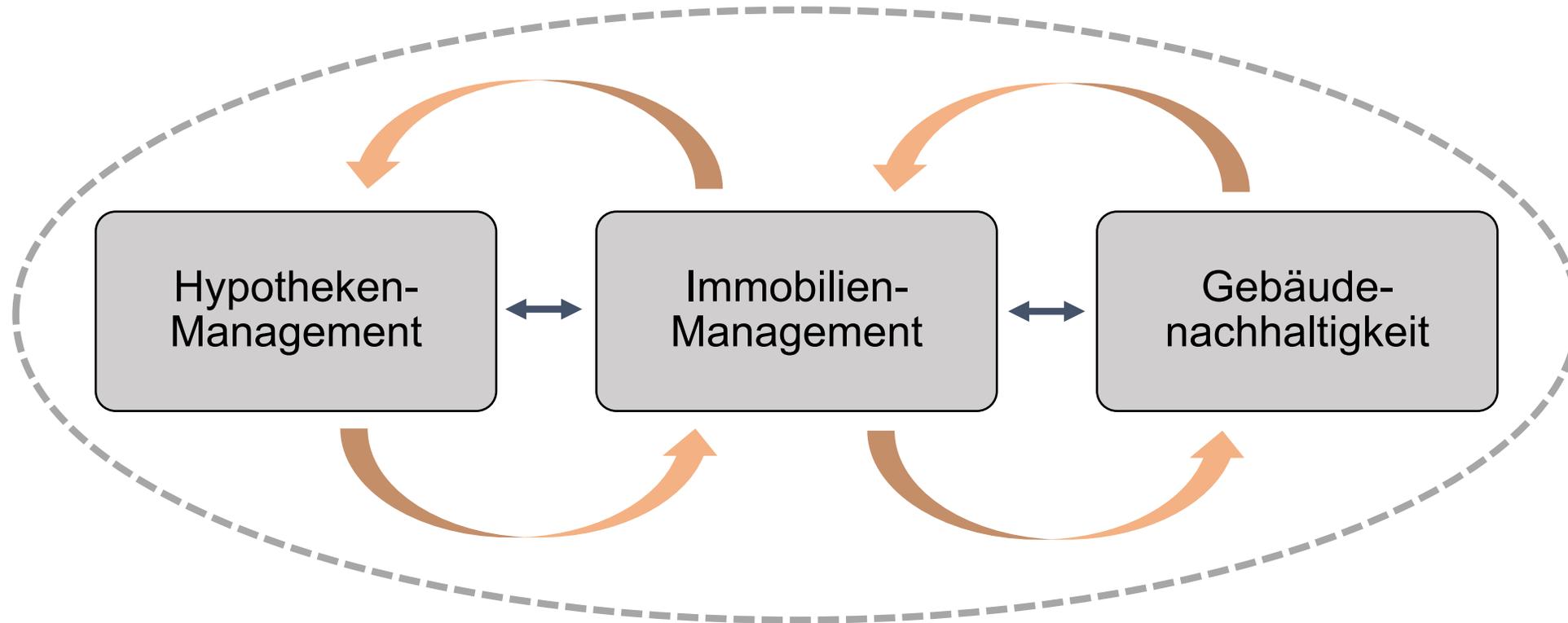
Was ist uns wichtig:

"Wir richten unsere Aufmerksamkeit auf den Kunden und bringen ihn näher an seine Ziele heran. Gemeinsam nutzen wir unser Netzwerk, um Mehrwerte zu schaffen und dem Kunden davon zu profitieren."

Werte schaffen Kultur – Affines ist...



Ganzheitlicher Ansatz



Optimales Rebalancing → höherer Verkehrswert, bessere Nachhaltigkeit und ertragsreichere Performance

Unsere Dienstleistungen

Affines ist eine Real Estate Advisory Boutique mit umfassenden Dienstleistungsspektrum im Bereich Immobilien. Um die Bedürfnisse unserer Kund:innen zu erfüllen, setzen wir auf ein Team aus Expert:innen, das in den folgenden Bereichen berät:



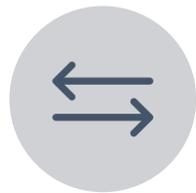
Immobilien-
Management



Hypotheken-
Management



Gebäude-
nachhaltigkeitsanalyse



Immobilien-
Transaktionen



Entwicklung &
Planung



Netzwerk-
Management

Immobilien-Management

Wir führen die Immobilien **operativ und strategisch**.

Wir vergleichen die Ist-Mieten mit den aktuellen Marktmieten und errechnen das **Potential in der bestehenden Mieter:innenstruktur**.

Wir **übernehmen sämtliche Aufgaben** bis hin zur Geschäftsführung der Immobilien-Gesellschaften.

Wir erstellen eine **konkrete Objektstrategie und massgeschneiderte Umsetzungspläne**.

Wir formulieren Empfehlungen, um den Wert und die **Erträge der Immobilien zu steigern**.

Wir analysieren, ob die aktuelle **Nutzungsart** optimal ist und erstellen alternative Nutzungsarten.

Immobilien-Management

(Beispiel)

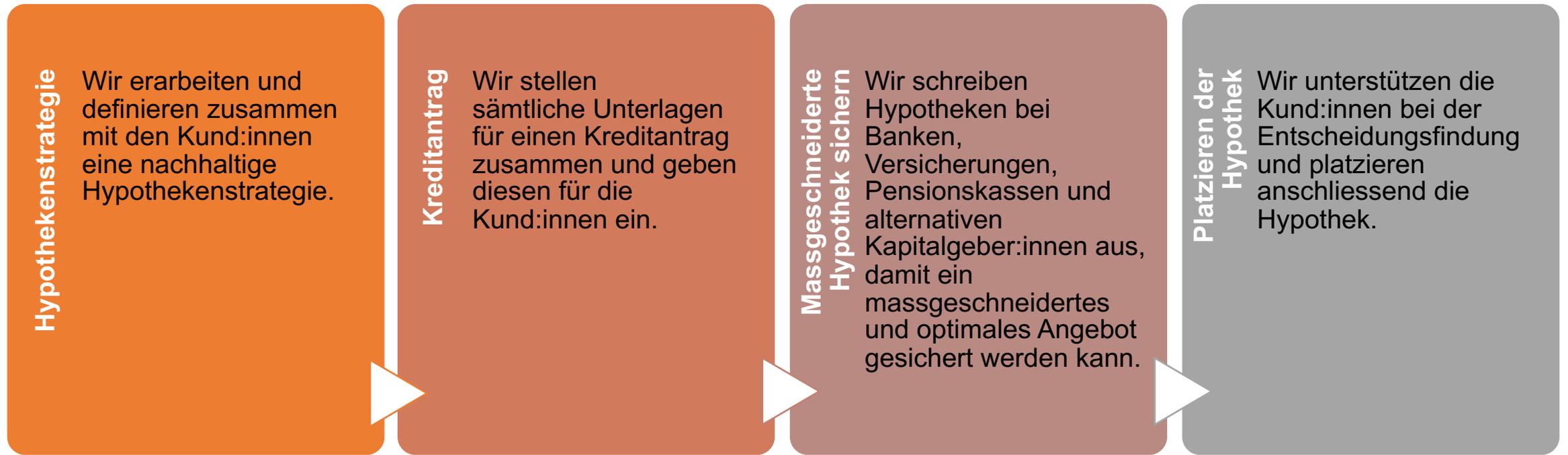
| | Art | Eigentum | Verkehrswert | Hypothek | Verschuldung | Laufzeit |
|-------------|--------------|----------|---------------|---------------|--------------|--------------------|
| Immobilie A | Eigenheim | Privat | CHF 1'600'000 | CHF 600'000 | 37.50% | Saron Hypothek 5J. |
| Immobilie B | Ferien | Privat | CHF 1'100'000 | CHF 400'000 | 36.36% | Festhypothek 10 J. |
| Immobilie C | MFH Wohnen | SPV | CHF 4'200'000 | CHF 2'200'000 | 52.38% | Festhypothek 5J. |
| Immobilie D | MFH Gemischt | SPV | CHF 8'500'000 | CHF 6'000'000 | 70.58% | Saron Hypothek 3J. |

| | Mögliche Aufstockung | Optimierung durch Ausschreibung | Optimierung Mieteinnahmen | Investition => Ertrag | Investition => Verkehrswert |
|-------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Immobilie A | +CHF 680'000 | -0.20% | - | - | - |
| Immobilie B | +CHF 260'000 | -0.40% | - | - | - |
| Immobilie C | +CHF 950'000 | - | +CHF 10'000 | +CHF 30'000 | +CHF 800'000 |
| Immobilie D | - | -0.20% | +CHF 30'000 | +CHF 90'000 | +CHF 1'500'000 |

| | |
|----------------------------|--|
| Neues Netto-Kapital | +CHF 2'340'000 (CHF 3'240'000 abzgl. Investition –CHF 900'000) |
| Zinsaufwände p.a. | -CHF 17'200 |
| Erträge p.a. | +CHF 160'000 |



Hypotheken-Management



Hypotheken-Management

(Beispiel)

Vorteile

- Zugang zu den wichtigsten Kapitalgebern
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen der aktuellen Finanzierungsstruktur
- Bedürfnis- und marktgerechte Finanzierung
- Hypothekarverwaltung und Überwachung der Fälligkeiten

Monitoring

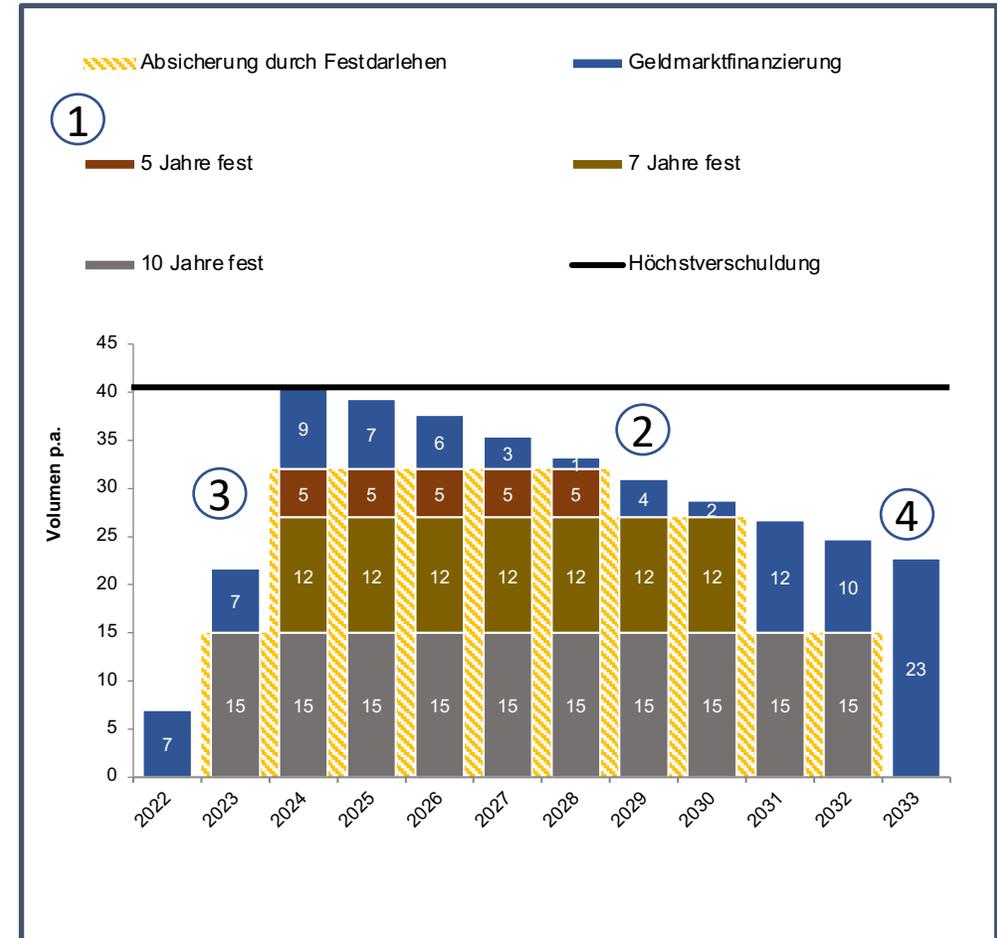
- Geld- und Kapitalmarktzinsen
- Preispolitik der Kreditgeber:innen
- Kreditrichtlinien des Regulators

Massnahmen zur Reduktion von Zins- und Kreditrisiken

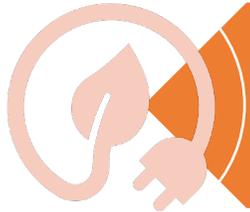
- 1) Diversifikation
- 2) Schuldenabbau
- 3) Zinsabsicherung
- 4) Refinanzierungen

Instrumente

- Fest- und variable Hypotheken, Emission Bond, Cross-Currency-Mortgages
- Absicherung mit Forward-Festhypothek
- Absicherung durch Zinsswaps



Gebäudenachhaltigkeitsanalyse



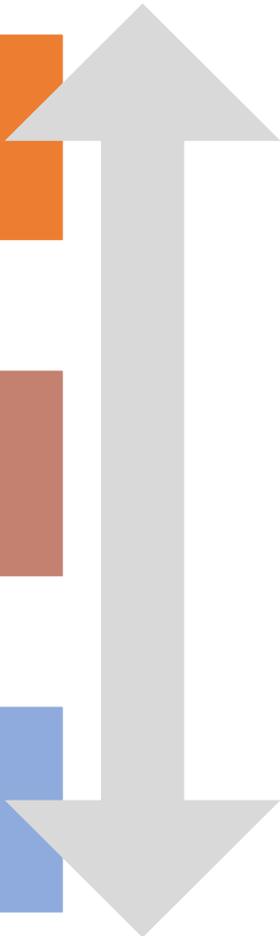
Energiemanagement: Wir sammeln alle Daten des Verbrauchs und der Emissionen und werten diese systematisch aus. Dabei zeigen wir Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und überwachen diesen systematisch.



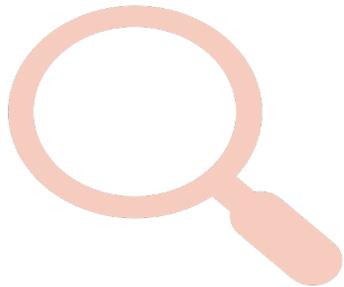
Nachhaltigkeit: Wir beurteilen die Immobilien in Bezug auf die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Nachhaltigkeit anhand verschiedener Benchmarks und zeigen das Entwicklungspotential auf.



Monitoring: Wir zeichnen periodisch Daten zu Energie, Leistung, Luftqualität, Ventilstellungen etc. auf, welche die Performance der Immobilie zeigt. Damit werden Investitionen zur Verbesserung der Gebäudenachhaltigkeit transparent und messbar.



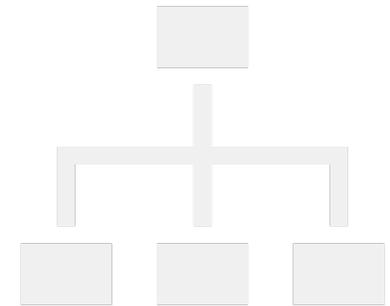
Immobilien-Transaktionen



Jede Transaktion wird sorgfältig analysiert, wobei dies als datengestützte Grundlage für einen Vorschlag für die Umsetzung der Transaktionsstrategie genutzt wird.



Wir selektieren aus unserem Netzwerk die potentiellen Immobilienverkäufer:innen und/oder Investor:innen.



Wir nehmen eine Leaderrolle während des gesamten Transaktionsprozesses ein und agieren als Schnittstelle zwischen Investor:in und Eigentümer:in.

Entwicklung & Planung



Wir helfen den Kund:innen das geltende Bau- und Zonenrecht für ein Grundstück oder eine Immobilie gewinnbringend zu nutzen.

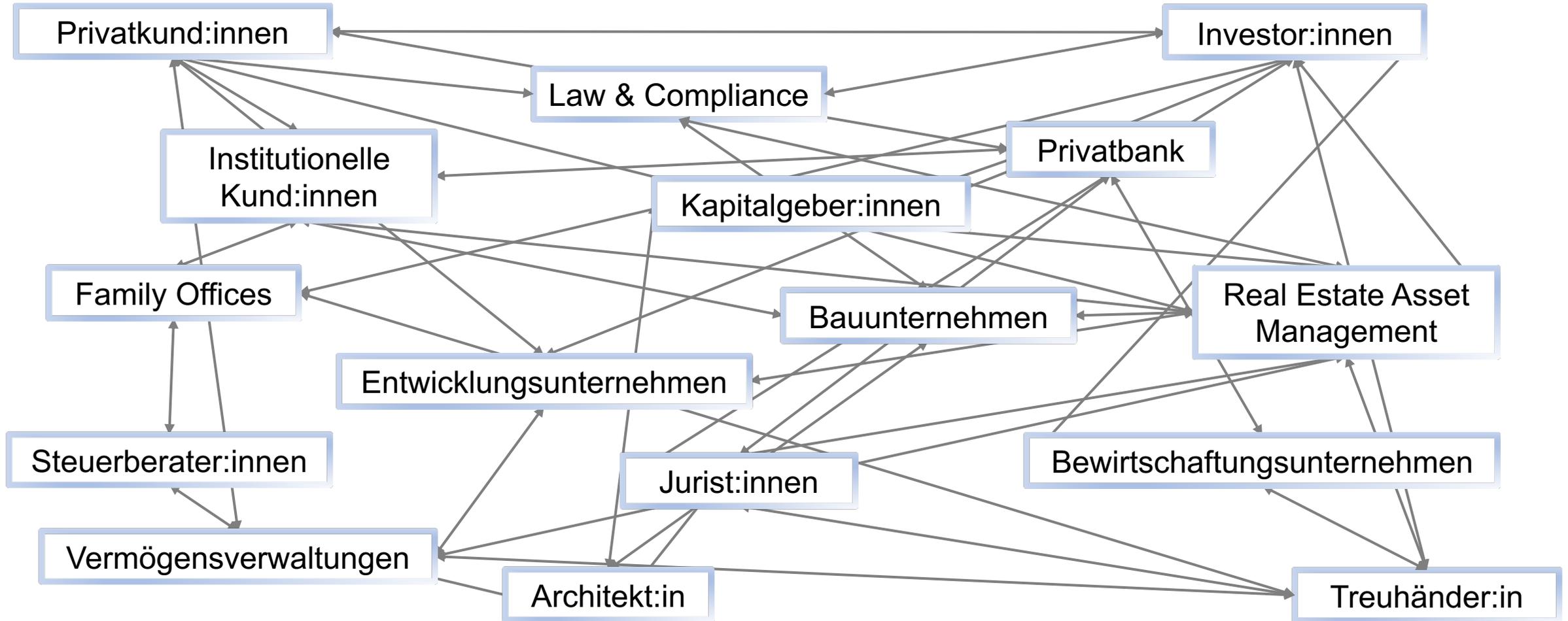


Wir entwickeln in Zusammenarbeit mit den Kund:innen eine individuelle, massgeschneiderte Objektstrategie, um die Transformation oder Repositionierung der Immobilie optimal umzusetzen.



Zusammen mit einem Architekt:in oder einem Bauunternehmer:in nach Wahl leiten wir das Gesamtprojekt von der Baueingabe bis hin zur Bauvollendung. Nach Bedarf übernehmen wir anschliessend den Verkauf oder die Überführung der Immobilie in ein bestehendes Portfolio.

Netzwerk-Management



Jan Philippe Würigler

Founder & CEO



Erfahrung

- im klassischen Private Banking bei Schweizer Banken.
- im Prozess Management in internationalen Unternehmen.
- im Aufbau von Plattformlösungen für Hypotheken.
- in der Führung und Aufbau eines Sales & Key Account Managements für einen Finanzdienstleister.

Er zeichnet sich aus durch

- seine umsichtige Verhandlungskompetenz.
- sein mehrperspektivisches und unternehmerisches Denken, das die Kund*innen in den Mittelpunkt stellt.
- sein Geschick, in komplexen Situationen tragfähige Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.
- sein grosses und vielfältiges Netzwerk zu wichtigen Schlüsselstakeholdern im nationalen wie internationalen Kontext.
- seine authentische, offene und innovative Arbeitsweise.

Jens Behring

Partner & COO



Erfahrung

- im klassischen Private Banking bei Schweizer Banken.
- im strukturieren von massgeschneiderten Finanzierungslösungen.
- im Aufbau eines Netzwerkes von Fremdkapitalgebern.

Er zeichnet sich aus durch

- seine professionellen Umgangsformen.
- seine motivierte Persönlichkeit.
- seine verantwortungsbewusste Verhandlungskompetenz.
- seine Fähigkeit den Kund*innen ins Zentrum zu stellen und umfassend zu beraten.
- seine initiative Art Lösungen zu suchen sowie umzusetzen.

Kontakt

Jan Philippe Würgler

jan.wuergler@affines.ch

+41 76 592 20 15

Jens Behring

jens.behring@affines.ch

+41 76 481 59 74

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Affines AG (nachfolgend „Affines“) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Affines gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Affines im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.