



Dr. Julia Selberherr, Director, Wüest Partner

Marktvorteile mit Energie – Strategien für institutionelle Investoren

Der Gebäudepark Schweiz verbraucht aktuell etwa 100 Terawattstunden (TWh) Energie oder rund 45 % des inländischen Bedarfs. Den meisten Akteuren der Bau- und Immobilienbranche ist bekannt, wie gross seine Bedeutung für das Erreichen der nationalen Klimaziele 2050 ist. Die Erneuerung des Bestands rückt deshalb ins Zentrum des Interesses. Das Bundesamt für Statistik (BFS) weist die jährlichen Umbauinvestitionen aus; zwischen 2007 und 2016 sind sie um 36.5% gestiegen. In derselben Periode nahmen die jährlichen Neubausausgaben um 29.8% zu. Zwar ist das Neubausvolumen aktuell rund doppelt so gross wie die Investitionen für baubewilligungspflichtige Umbauten, aber die Marktzahlen weisen insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser auf eine spürbare Umbaudynamik hin. Hier haben die jährlichen Investitionen sogar um 65.9% zugenommen.

Immobilienigentümer können sich mit durchdachten Sanierungskonzepten und überlegten Investitionen langfristige Marktvorteile sichern. Der Entscheid, ob ein Gebäude saniert oder ersetzt werden soll, hängt von Eigenschaften wie Alter, baulichem Zustand oder Nutzbarkeit ab. Daneben bestimmen Marktangebot und Nachfrage mit, welche Sanierungsmassnahmen sinnvoll sind. Zudem beeinflussen Rahmenbedingungen wie Bau- und Steuergesetze, das Mietrecht oder die Denkmalpflege den Handlungsspielraum.

Für den professionellen Investor lassen sich Portfoliostrategien – mit den Optionen Verkauf, Fortführung, Sanierung, Optimierung, Umnutzung oder Ersatzneubau – definieren. Diese sind losgelöst vom Objekt auf Basis der Makrolage zu

entwickeln. Dabei sind folgende Einflussfaktoren relevant:

- **Nutzermarkt:** Entwicklung und Prognose zu Bevölkerung und Beschäftigung, Haushaltsstruktur, Kaufkraft
- **Makrolage:** Gemeindetyp, Steuerbelastung, Infrastruktur, Erreichbarkeit, Präsenz institutioneller Anleger
- **Immobilienmarkt:** Neubautätigkeit, Baubewilligungen, Verdichtungspotenzial
- **Gebäudebestand:** Leerstand, Angebotsziffern, Bauperiode, Renovationen
- **Preise:** Kostenniveau für Miet- und Eigentumswohnungen

Eine strukturierte Analyse auf der Portfolioebene erlaubt, die Schwerpunktregionen zu definieren und Normstrategien abzuleiten. Dies erleichtert das Management und erlaubt eine grobe Vorselektion. Im nächsten Schritt wird die spezifische Objektstrategie entwickelt, inklusive Sanierungskonzept. Dabei sind fünf wesentliche Stellschrauben zu berücksichtigen, die den Energiebedarf massgeblich beeinflussen:

- **Wohnflächenverbrauch:** Würde der aktuelle Wohnflächenverbrauch pro Person um ein Drittel reduziert, etwa von 45 m² auf 30 m², könnte sich der Konsum von Primärenergie um rund 15% verringern. Die Treibhausgasemissionen nähmen um denselben Anteil ab. Für professionelle Investoren ist das lukrativ: Funktionale, durchdachte und kompakte Grundrisse ermöglichen bei gleichem Quadratmeterpreis eine niedrigeren Wohnungspreis. Die Erschwinglichkeit wird verbessert und das Leerstandsrisiko reduziert.

- **Typologie und Orientierung:** Form, Kompaktheit und Orientierung des Bau-

körpers bestimmen den Wärmebedarf von Gebäuden wesentlich mit. Ohne zusätzliche Investitionen lassen sich so die Weichen in der Planung konsequent auf einen niedrigen Bedarf stellen. Ebenso sinken die Erstellungskosten bei durchdachten Grundrissen. So lassen sich Nasszellen benachbarter Wohneinheiten derart anordnen, dass sie über eine einzige Steigzone und gemeinsame Leitungen erschlossen werden können.

- **Gebäudehülle und Tragkonstruktion:** Die energetische Erneuerung von Fassade und der Ersatz alter Fenster verringern den Wärmeverlust einer Gebäudehülle (Abb. 1 und 2). Relativ geringe Eingriffe wie zum Beispiel das Dämmen der Decken im Keller und des Dachbodens können ebenfalls grosse Effekte auf den Energiekonsum und zudem Kosteneinsparungen und Komfortsteigerungen bewirken. Wenig Energie im Betrieb zu verbrauchen ist ein Ziel. Genauso wichtig ist die Reduktion der grauen Energie, die unter anderem durch die Materialisierung und die Bauweise der Tragkonstruktion beeinflusst wird (Abb. 3). Holzbauten stehen für wenig graue Energie, daher ist diese Bauweise für eine Nachhaltigkeitsbewertung von Vorteil, etwa für den SIA-Effizienzpfad Energie oder die Gebäudelabel Minergie Eco und SNBS respektive für das Zertifikat «2000-Watt-Areal» (vgl. Seite 20).

- **Haustechnik:** Die Erneuerung der Haustechnik ermöglicht den vermehrten Einsatz von erneuerbarer Energie, was die CO₂-Emissionen reduziert (Abb. 4). Die Gebäudetechnik effizient zu betreiben und intelligent zu steuern kann den Energieverbrauch zusätzlich deutlich senken. Heute verfügbare technische Möglichkeiten erlauben den Bau von Null- respektive Plusenergiehäusern. Die

TEC21

+Tracés/Archi/ Immo+Energie

Tec 21 / Tracés /Archi
8036 Zürich
044/ 288 90 60
www.espazium.ch/tec21

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 19'513
Erscheinungsweise: unregelmässig



Seite: 6
Fläche: 284'832 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 73862158
Ausschnitt Seite: 2/7

Wahl des Energieträgers hängt zunehmend vom Gebäudestandort ab, sofern der Anschluss an einen Netzverbund oder die Nutzung von Abwärme lokal möglich ist. Ebenso sind Energiezonen zu beachten, die für Immobilien mit minimaler Nutzungsquote für erneuerbare Energie reserviert sind (vgl. Seite 34). Die Entwicklung und die Organisation einer eigenständigen Energieversorgung auf Areal- und Quartierebene eröffnen neue Geschäftsmodelle. Professionelle Eigentümer können damit ihre Immobilienrisiken minimieren; die Abhängigkeit von schwankenden Preisen für externe Energieträger nimmt ab.

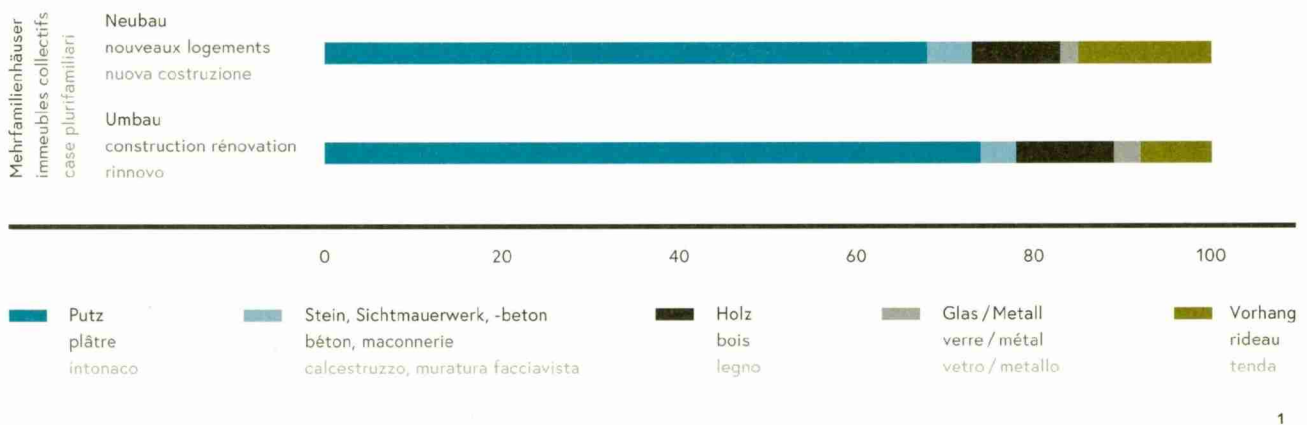
Zahlungsbereitschaft und Nebenkosten: Wüest Partner hat 2010 und 2017 jeweils eine Studie zur Zahlungsbereitschaft für Minergie-Objekte publiziert. Für Mietwohnungen etwa gilt: Der 2017 ermittelte Zuschlag von 0,9% liegt deutlich unter dem 2010er-Wert von 6,5%. Die Prämie hat sich allerdings auch bei Einfamilienhäusern stark reduziert, von 4,9% auf 2.6%. Zum Stockwerkeigentum konnte die erste Studie keine statistisch signifikanten Zuschläge nachweisen.

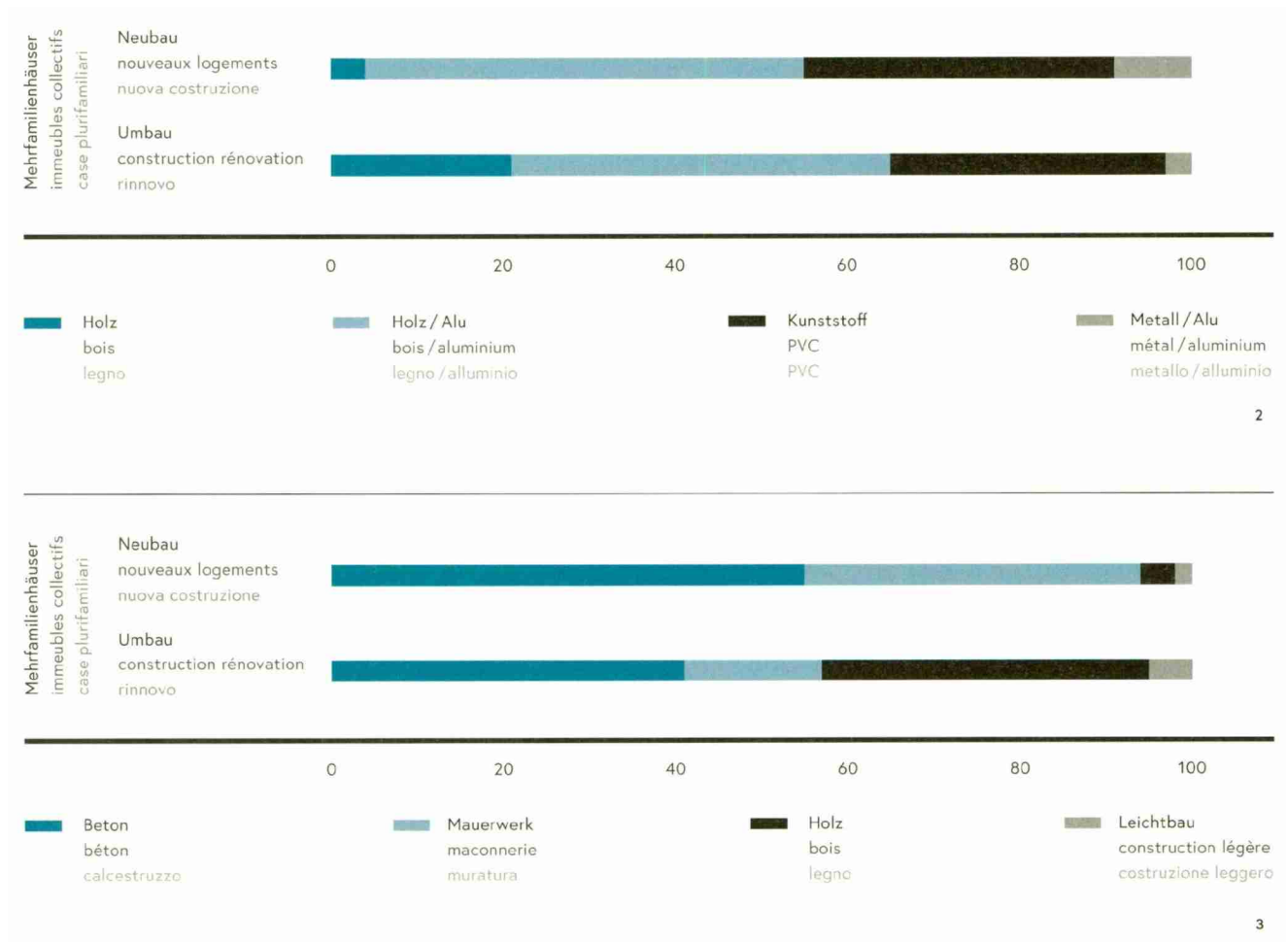
Werden Anlageobjekte energetisch saniert, bietet sich ein zusätzliches Ertrags-

potenzial an. Wesentlich dafür sind die Differenz zwischen Brutto- und Nettomiete und die reduzierten Nebenkosten. Dazu ein Beispiel: Für ein 1970 erbautes und nun saniertes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen können die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser um rund 70 Franken pro Wohnung und Monat reduziert werden. Dies entspricht einem jährlichen Total von 18 000 Franken respektive rund 3% des Jahresmietertrags.

Viele Vorgaben des Gebäudestandards Minergie haben sich mittlerweile im Gebäudepark etabliert. Deshalb hat die zusätzliche Zahlungsbereitschaft für das Label inzwischen abgenommen. Gleichzeitig steigt der Druck auf nicht nachhaltige Gebäude, diese zu sanieren. Sonst droht eine eingeschränkte Handelbarkeit der Immobilie. Oft ist das Marktumfeld von einem massiven Anlagedruck und stagnierender Nutzernachfrage geprägt. Institutionelle Anleger können sich einen Vorteil verschaffen, wenn sie sich gezielt mit energierelevanten Themen auseinandersetzen.

JULIA SELBERHERR, Director, Wüest Partner AG,
julia.selberherr@wuestpartner.com





1 Anteile Fassaden beim Neu- und Umbau von Mehrfamilienhäusern.

Parts des façades dans la construction et la rénovation d'immeubles collectifs.

Percentuali delle facciate per nuove costruzioni e la ristrutturazione di abitazioni plurifamiliari.

2 Anteile Fenster beim Neu- und Umbau von Mehrfamilienhäusern.

Parts des fenêtres dans la construction et la rénovation d'immeubles collectifs.

Percentuali di finestre per nuove costruzioni e la ristrutturazione di abitazioni plurifamiliari.

3 Anteile Tragkonstruktionen beim Neu- und Umbau von Mehrfamilienhäusern.

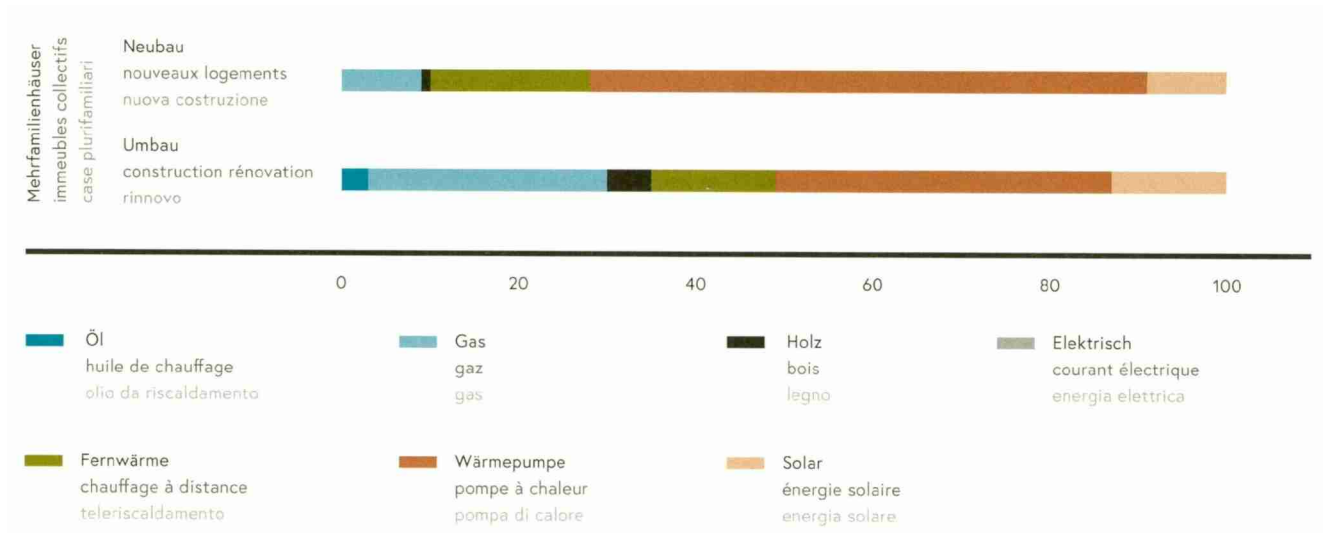
Parts des ossatures porteuses dans la construction et la rénovation d'immeubles collectifs.

Percentuali di strutture portanti per nuove costruzioni e la ristrutturazione di abitazioni plurifamiliari.

4 Anteile Heizungen beim Neu- und Umbau von Mehrfamilienhäusern.

Parts des chauffages dans la construction et la rénovation d'immeubles collectifs.

Percentuali dei sistemi di riscaldamento per nuove costruzioni e la ristrutturazione di abitazioni plurifamiliari.



L'énergie comme avantage économique – stratégies pour investisseurs institutionnels

Le parc immobilier suisse consomme actuellement quelque 100 térawatts-heure (TWh) d'énergie, soit environ 45% de la demande intérieure. La majorité des acteurs du secteur de la construction et de l'immobilier sont conscients de son importance pour atteindre les objectifs climatiques nationaux de 2050. La rénovation du parc existant se retrouve ainsi au centre des débats. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), les investissements annuels en matière de rénovation ont augmenté de 36,5% entre 2007 et 2016. Au cours de cette période, les dépenses annuelles pour les constructions neuves ont progressé de 29,8%. Le volume actuel de celles-ci représente certes le double des investissements liés aux transformations soumises à une déclaration de construire, mais les chiffres du marché indiquent une dynamique sensible de transformation, surtout dans le secteur des immeubles d'habitation. Les investissements annuels ont même augmenté de 65,9%.

Grâce à des concepts de rénovation cohérents et des décisions d'investissement

judicieuses, les propriétaires immobiliers peuvent s'assurer des avantages concurrentiels à long terme. La décision de rénover un bâtiment plutôt que de le remplacer dépend de ses propriétés, de son âge, de son état ou de son utilisation. L'offre et la demande du marché permettent en outre de déterminer les mesures de rénovation les plus adaptées. Les conditions cadres comme les réglementations fiscales liées à la construction, le droit locatif ou la protection du patrimoine immobilier, influent également sur les marges de manœuvre.

Les investisseurs professionnels doivent établir des stratégies de portefeuille – avec les options achat, continuation, rénovation, optimisation, reconversion, remplacement. Elles doivent être indépendantes de l'objet et tenir compte de la situation globale. Les facteurs d'influence suivants sont décisifs:

- *marché des utilisateurs*: évolution et prévision de la population et de l'emploi, de la structure des foyers, du pouvoir d'achat
- *situation globale*: type de commune,

pression fiscale, infrastructures, desserte, présence d'investisseurs institutionnels

- *marché de l'immobilier*: construction neuve, autorisations de construire, potentiel de densification
- *parc immobilier existant*: vacance, ratio d'offres, période de construction, rénovations
- *prix*: niveau de prix des logements locatifs ou en accession à la propriété

Une analyse structurée sur la base du portefeuille facilite l'identification des régions clés et l'élaboration de stratégies normatives. Elle facilite le management et permet d'effectuer une présélection sommaire. Dans l'étape suivante est développée une stratégie propre à l'objet, un concept de rénovation inclusif. Cinq aspects essentiels, qui déterminent largement la demande en énergie, doivent être pris en compte:

- *Consommation de surface habitable*: la consommation d'énergie primaire diminuerait de l'ordre de 15% si l'actuelle consommation de surface habitable par



personne était réduite d'un tiers, à savoir de 45 à 30 m². Les émissions de gaz à effet de serre diminueraient dans une même proportion. L'avantage financier est évident pour les investisseurs professionnels: des plans fonctionnels, compacts et intelligemment conçus permettent d'atteindre un prix de location inférieur pour un prix au mètre carré identique. Les logements devenant abordables, le risque de vacance s'en trouve diminué.

- *Typologie et orientation*: la forme, la compacité et l'orientation de la volumétrie influent fortement sur le besoin en énergie de chauffage. Des choix judicieux lors de la conception permettent ainsi de diminuer la demande sans investissements supplémentaires. Les coûts de construction baissent également quand les plans sont bien conçus. La distribution de salles de bains des logements contigus par une seule colonne montante et des canalisations communes devrait ainsi être privilégiée.

- *Enveloppe de bâtiment et ossature porteuse*: la rénovation énergétique des façades et le remplacement des fenêtres diminuent les déperditions thermiques de l'enveloppe (ill. 1 et 2). Des interventions limitées comme l'isolation des plafonds des caves et des combles peuvent aussi diminuer la consommation énergétique, avec comme résultat des économies et un confort accru. L'objectif est une diminution de la consommation d'énergie en cours d'exploitation. Tout aussi importante est la réduction de l'énergie grise, déterminée entre autres par les matériaux et le type d'ossature porteuse (ill. 3). Les bâtiments en bois consomment

peu d'énergie grise, ce mode constructif s'avère avantageux dans l'évaluation du caractère durable, notamment pour le chemin vers l'efficacité énergétique SIA ou les labels pour bâtiments « Minergie ECO » et « SNBS », respectivement pour le certificat « Site 2000 watts » (cf. p. 20).

- *Équipement technique*: la modernisation de l'équipement technique, ou son remplacement, permet d'augmenter l'utilisation d'énergies renouvelables, ce qui diminue les émissions de CO₂ (ill. 4). L'exploitation efficace et la commande intelligente de l'équipement technique peuvent aussi fortement abaisser la consommation d'énergie. Les technologies actuelles permettent la construction de maisons à zéro énergie ou à énergie positive. Le choix de la source d'énergie est toujours plus étroitement lié à l'emplacement du bâtiment, dans la mesure où le raccordement au réseau ou l'exploitation de chaleur résiduelle est possible localement. Il convient également de tenir compte des zones d'énergie réservées à des bâtiments soumis à des quotas minimums d'utilisation d'énergies renouvelables (cf. p. 34). Le développement et la gestion d'un approvisionnement énergétique autonome à l'échelle de sites et de quartiers débouchent sur de nouveaux modèles d'entreprise. Les propriétaires professionnels peuvent ainsi limiter leurs risques immobiliers; la dépendance vis-à-vis des fluctuations de prix des porteurs d'énergie externe est ainsi amoindrie.

- *Disposition à payer et charges*: en 2010 et 2017, Wüest Partner avait déjà publié une étude relative à la disposition à payer pour des bâtiments Minergie. En ce qui

concerne les logements locatifs, l'augmentation de 0,9% déterminée en 2017 est nettement inférieure à la valeur de 6,5% de 2010. Même dans le cas des maisons individuelles, la prime a fortement diminué, passant de 4,9% à 2,6%. Concernant la propriété par étage, la première étude n'a pas révélé d'augmentations statistiquement significatives. La rénovation énergétique d'installations permet l'exploitation d'un potentiel de rendement supplémentaire. La différence entre les loyers brut et net ainsi que la diminution des charges sont à cet égard essentielles. À titre d'exemple, pour un immeuble d'habitation de 1970 rénové avec 22 logements, les charges de chauffage et d'eau chaude peuvent être réduites de l'ordre de 70 CHF par logement et par mois. Cela correspond à un total annuel de 18 000 CHF, soit environ 3% du rendement locatif annuel.

De nombreuses prescriptions du label de qualité Minergie destiné aux bâtiments ont entre-temps été reprises dans le parc immobilier. C'est pourquoi le coût du label a depuis baissé. En même temps, la pression en faveur de la rénovation de bâtiments non durables augmente. Dans le cas contraire, le marché immobilier risquerait une perte d'attractivité. Le contexte du marché est souvent marqué par une pression d'installation massive et une demande stagnante des utilisateurs. Les investisseurs institutionnels peuvent retirer un grand bénéfice s'ils se confrontent de manière ciblée aux thématiques liées à l'énergie.

JULIA SELBERHERR, directrice, Wüest Partner AG,
julia.selberherr@wuestpartner.com



Vantaggi economici con l'energia: strategie per gli investitori istituzionali

Il parco immobiliare svizzero consuma attualmente circa 100 terawattora (TWh) di energia ovvero circa il 45% del fabbisogno nazionale. La maggior parte degli attori del settore edile e immobiliare è consapevole di quanto grande sia la sua importanza per il raggiungimento degli obiettivi climatici nazionali fissati per il 2050. Il risanamento del patrimonio esistente è quindi un tema centrale di discussione. L'Ufficio federale di statistica (UST) documenta che gli investimenti annuali per le ristrutturazioni; tra il 2007 e il 2016, sono aumentati del 36,5%. Nello stesso periodo, la spesa annua per nuovi edifici è aumentata del 29,8%. Il volume delle nuove costruzioni è attualmente circa il doppio rispetto agli investimenti per le ristrutturazioni soggette a obbligo di autorizzazione edilizia. Le cifre di mercato indicano però, in particolare nel segmento delle abitazioni plurifamiliari, una crescita sensibile delle ristrutturazioni. Qui gli investimenti annuali sono aumentati addirittura del 65,9%.

I proprietari di immobili possono garantirsi vantaggi commerciali sul lungo termine con progetti di risanamento ben studiati e scelte di investimento ben ponderate. La decisione di risanare gli edifici o di sostituirli dipende da caratteristiche come l'età, le condizioni costruttive o l'utilizzabilità. La domanda e l'offerta sul mercato determinano inoltre quali interventi di risanamento siano sensati. Sul margine di azione influiscono poi le condizioni quadro quali le leggi in materia edilizia e fiscale, la normativa in materia di locazioni o la conservazione del patrimonio storico.

Per l'investitore professionale è possibile definire strategie diversificate di investimento, con le opzioni vendita, mantenimento, risanamento, ottimizzazione, riconversione o nuova costruzione sostit

tutiva. Queste strategie vanno sviluppate in maniera indipendente dall'immobile, sulla base della situazione più generale. In questo senso sono rilevanti i seguenti fattori di influenza:

- *mercato degli utenti*: sviluppo e prognosi sulla popolazione e situazione occupazionale, struttura dei nuclei familiari, potere d'acquisto;
- *macro-situazione*: tipologia di comune, pressione fiscale, infrastruttura, raggiungibilità, presenza di investitori istituzionali;
- *mercato immobiliare*: attività di nuova costruzione, autorizzazioni edilizie, potenziale di densificazione urbana;
- *patrimonio edilizio esistente*: quota di immobili sfitti, tasso di offerta, periodo di realizzazione delle opere edilizie, lavori di ristrutturazione;
- *prezzi*: livello dei costi per gli appartamenti in affitto e di proprietà.

Un'analisi strutturata a livello di portafoglio consente di definire le aree prioritarie da cui derivare le strategie da adottare. Questo facilita il management e consente una preselezione di massima. Nella fase successiva viene sviluppata la strategia specifica per l'immobile, incluso il progetto di risanamento. In questo senso occorre tenere in considerazione cinque «leve» fondamentali che incidono in misura decisiva sul fabbisogno energetico.

- *Consumo di superficie abitativa*: riducendo di un terzo l'attuale consumo di superficie abitativa a persona, da 45 m² a 30 m², il consumo di energia primaria diminuirebbe di circa il 15%. Le emissioni di gas serra diminuirebbero della stessa percentuale. Per gli investitori è una scelta redditizia: planimetrie funzionali, ben studiate e compatte consentono, a parità di prezzo al metro quadrato, di definire un prezzo inferiore per gli appartamenti. L'accessibilità economica migliora e si

riduce il rischio di immobili sfitti.

- *Tipologia e orientamento*: forma, compattezza e orientamento dell'edificio contribuiscono in misura decisiva a determinare il fabbisogno termico. Senza investimenti aggiuntivi si possono così gettare, in fase di progettazione, basi coerenti a un basso fabbisogno. Con planimetrie ben studiate si possono ridurre anche i costi di realizzazione. Ad esempio, per unità abitative adiacenti, si possono disporre i locali sanitari in modo tale da poter fare gli allacciamenti con condutture e scarichi in comune.

- *Involucro dell'edificio e costruzione portante*: il risanamento energetico delle facciate e la sostituzione delle vecchie finestre riducono la dispersione termica dell'involucro dell'edificio (fig. 1 e 2). Interventi relativamente modesti come ad esempio l'isolamento dei soffitti degli scantinati e del solaio del sottotetto possono altresì produrre notevoli effetti sul consumo energetico e generare inoltre risparmi sui costi e miglioramenti in termini di comfort. Consumare meno energia in fase di utilizzo è un obiettivo. Altrettanto importante è la riduzione dell'energia grigia, che è influenzata tra l'altro dalla scelta dei materiali da costruzione e dal principio di realizzazione della struttura portante (fig. 3). La costruzione in legno è sinonimo di minor energia grigia. Questo metodo di costruzione rappresenta un vantaggio in fase di valutazione della sostenibilità, sia con la metodologia SIA «Via per l'efficienza energetica», per il complemento «-ECO» della certificazione Minergie, lo standard «SNBS» o per il certificato «Area 2000 Watt» (cfr. pag. 20).

- *Impianti tecnici*: il rinnovamento degli impianti tecnici consente il maggiore impiego di energia rinnovabile, che riduce le emissioni di CO₂ (fig. 4). Far fun-



zionare in modo efficiente gli impianti tecnici dell'edificio e gestirli in modo intelligente può inoltre ridurre notevolmente il consumo energetico. Le possibilità tecniche oggi disponibili consentono di costruire edifici a bilancio energetico nullo o positivo. La scelta del vettore energetico dipende sempre più dalla localizzazione dell'edificio, nella misura in cui a livello locale sia possibile l'allacciamento a una rete o lo sfruttamento di calore residuo. Occorre tenere altresì presenti le zone energetiche, riservate agli immobili con una quota minima determinata di utilizzo di energie rinnovabili (cfr. pag. 34). Lo sviluppo e l'organizzazione di un approvvigionamento energetico autonomo a livello di area e di quartiere determinano nuovi modelli di business. Gli investitori possono così minimizzare i loro rischi immobiliari; la dipendenza dall'oscillazione dei prezzi dei vettori energetici esterni diminuisce.

– *Propensione all'acquisto e costi accessori:* Wüest Partner ha pubblicato, nel 2010 e nel 2017, uno studio sulla propensione al pagamento per gli immobili Minergie. Per gli appartamenti in affitto vale in linea di massima quanto segue: l'addizionale dello 0,9% calcolata nel 2017 è nettamente inferiore al valore del 6,5% nel 2010. Il premio è tuttavia fortemente diminuito anche per le case unifamiliari, passando dal 4,9% al 2,6%. Per le proprietà per piani, il primo studio non ha dimostrato addizionali statisticamente significative. Risanare immobili da investimento offre un rendimento aggiuntivo. La differenza tra canone di locazione lordo e netto e le spese accessorie ridotte risulta vantaggiosa. Un esempio in proposito: per una casa plurifamiliare di 22 appartamenti edificata nel 1970 e risanata oggi, è possibile ridurre le spese accessorie per riscaldamento e acqua calda di circa 70 franchi al mese per ap-

partamento. Questa cifra corrisponde a un totale annuo di 18 000 franchi, pari a circa il 3% del ricavo annuo da locazione. Nel parco edifici attuale sono ormai già considerati molti dei requisiti richiesti nello standard energetico Minergie. È quindi diminuita la propensione all'eborsorio supplementare per edifici certificati Minergie. Parallelamente cresce la propensione a risanare edifici non sostenibili, pena una limitata commerciabilità dell'immobile. Spesso la situazione di mercato è caratterizzata da una massiccia pressione sugli investimenti e da una domanda stagnante da parte dell'utenza. Gli investitori istituzionali possono dunque procurarsi un vantaggio se considerano le tematiche rilevanti in ambito energetico.

JULIA SELBERHERR, direttrice, Wüest Partner AG,
julia.selberherr@wuestpartner.com