

# IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV**

Nicht kotierter Fonds nur für qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten

## **VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV**

Die Privatbank Von Graffenried hat im März 2020 ihren ersten Immobilienfonds, die Von Graffenried Immobilien SICAV, aufgelegt. Inzwischen sind ungefähr 300 Investoren am Fonds beteiligt. Der Marktwert der Immobilien (554 Wohnungen) liegt derzeit bei 231 Millionen Franken. Der Fonds plant nun die dritte Kapitalerhöhung von rund 51 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 5. bis zum 16. Juni 2023 (Liberierung am 23. Juni 2023).

Diese Kapitalerhöhung dient dazu, das Immobilienportfolio auszubauen, die Fremdfinanzierung zu reduzieren und Projekte aus der Pipeline zu finanzieren.

Die Von Graffenried Gruppe ist in der Region Bern in den Bereichen Finanzen und Immobilien sehr gut etabliert und profitiert von einem breiten Netzwerk und verschiedensten Kompetenzen.

## **IMVESTIR PARTNERS SA**

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

---

## **Managementstil: «Active Real Estate investments in our home market Espace Mittelland»**

Das Team der Privatbank Von Graffenried **investiert aktiv in Wohnimmobilien in seiner Heimregion, dem Espace Mittelland.** Hierbei handelt es sich um die Schweizer Grossregion, zu welcher die Kantone Bern, Freiburg, Jura, Neuenburg und Solothurn gehören. Das Team verfolgt eine Strategie, **die auf in Stadtzentren gelegene Gebäude mit kleinen Wohnungen und erschwinglichen Mieten ausgerichtet ist.** Es ist überzeugt, dass der Trend hin zur Urbanisierung und Individualisierung die Nachfrage am Immobilienmarkt weiterhin massgeblich bestimmen wird.

Die Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Von Graffenried AG Liegenschaften, die in der Region Bern über viel Erfahrung verfügt und einen ausgezeichneten Ruf genießt.

### Anlageziel des Fonds:

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex.

Von Graffenried erwirbt mittelgrosse Liegenschaften im Wert von 4 bis 40 Millionen Franken mit einer Nettorendite von mindestens 3% bis 3,5% für Wohnliegenschaften und 3,5% bis 4,5% für Geschäftliegenschaften. Das Ziel des Fonds ist es, in zentral gelegene Wohnimmobilien mit erschwinglichen Mieten zu investieren. Der Fonds konzentriert sich zwar auf Wohnliegenschaften, sieht zur Erhöhung der Gesamrendite des Portfolios aber auch ausgewählte Investitionen in Geschäftsimmobiliien und in Entwicklungsprojekte vor. Kurz gesagt: Der Fonds ist konservativ aufgestellt und legt den Schwerpunkt auf den Werterhalt des Immobilienportfolios.

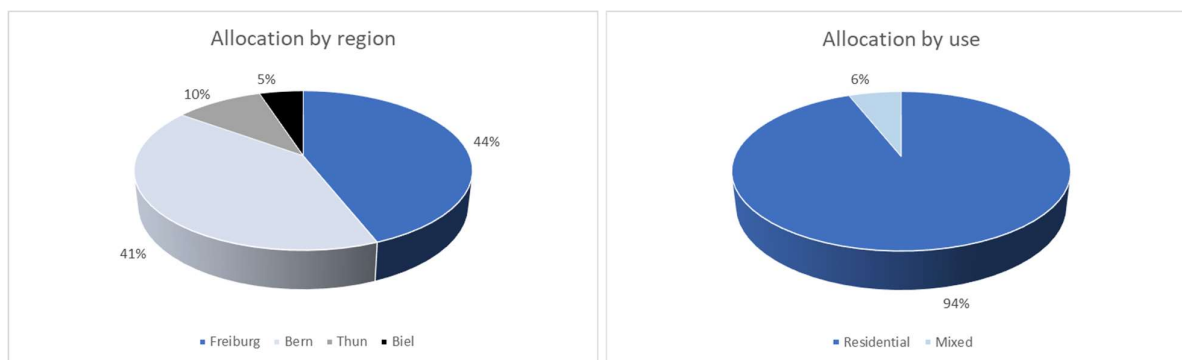
### Portfolio per 31.03.2023:

Portfolio as of 31.03.2023						
City	Address	Use	Purchase Price	Market value	Net yield	
Wabern (Köniz)	Bondelistrasse 50, 52, 54	Residential	31 510 000	40 710 000	3.25%	
Biel	Bözinengstrasse 26b, 26c	Residential	5 640 000	5 970 000	3.28%	
Bern	Untermattweg 56	Residential	3 050 000	3 550 000	3.05%	
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Residential	5 205 000	5 575 000	3.16%	
Freiburg	Route Joseph-Chaley 13-15	Residential	23 900 000	26 675 000	3.17%	
Marly	Rue des Frères-Lumières 31,33,37	Residential	28 400 000	31 270 000	3.03%	
Villars-sur-Glâne	Route du Bugnon 11 & 13	Residential	8 055 000	8 420 000	3.20%	
Nidau	Beundenring 19 & 21	Residential	5 665 000	5 935 000	3.16%	
Jegenstorf	Bimerweg 5-15	Residential	12 050 000	12 300 000	3.16%	
Bern	Werkgasse 49,51	Residential	8 400 000	9 810 000	2.53%	
Ostermundigen	Grubenstrasse 18	Residential	3 700 000	3 865 000	2.80%	
Blumenstein	Lilienweg 1-3	Residential	7 751 000	10 300 000	3.78%	
Thun	Gurnigelstrasse 23	Residential	2 952 000	2 960 000	3.33%	
Thun	Aarestrasse 34	Mixed	4 501 000	4 610 000	4.14%	
Urtenen-Schönbühl	Tulpenweg 5,7,9,15,17,19	Residential	22 307 000	23 410 000	3.04%	
Freiburg	Route du Châtelet	Residential	23 800 000	26 660 000	3.00%	
Freiburg	Boulevard de Pérolles	Mixed	9 005 000	9 110 000	3.10%	
<b>TOTAL</b>				<b>231 130 000.00</b>	<b>3.15%</b>	

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio besteht aus 17 Liegenschaften (9 neue Liegenschaften seit der letzten Kapitalerhöhung im Februar 2022), die sich in den Regionen Bern, Freiburg, Biel und Thun befinden. Der Marktwert des Portfolios lag per 31.03.2023 bei 231.13 Millionen Franken. Das Immobilienportfolio generiert Nettomieteinnahmen in Höhe von 7.4 Millionen Franken. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von 3.8% brutto und von 3,15% netto**.

### Aufschlüsselung des Portfolios per 31.03.2023:



Quelle: IMvestir Partners SA

Der Fonds strebt eine **strategische Allokation** von 80% in der Region Espace Mittelland (Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn) und 20% in den anderen Kantonen der Schweiz an.

In Bezug auf die Sektordiversifizierung zielt der Fonds auf eine Allokation von 70% in Wohnimmobilien ab; der Rest wird auf die übrigen Nutzungssektoren aufgeteilt.

### Entwicklungsstrategie des Fonds:

Der Fonds rechnet mit einem Wachstum von 50 bis 100 Millionen Franken pro Jahr, wobei das Kapital alle 12 bis 18 Monate erhöht werden soll. Bis zum fünften Jahr soll der Fonds eine Bruttogrösse von 500 Millionen Franken erreichen – dies bei einem Immobilienportfolio von rund 40 Liegenschaften. In zwei bis drei Jahren wird über eine allfällige Kotierung entschieden.

### **Pipeline:**

Das Managementteam hat derzeit verschiedene Liegenschaften in den Kantonen Bern, Freiburg und Solothurn in der engeren Akquisitionsprüfung. Die Gesamtsumme beläuft sich dabei auf rund 45 Millionen Franken. Dazu kommen ein bereits gesichertes Projekt in Ittigen BE mit einem Potenzial von 40 Wohnungen und eine Baulandreserve in Freiburg für weitere 20 bis 25 Wohnungen. Die Renditen bewegen sich dabei um 3,5% bis 4,2% brutto und 3% bis 3,5% netto, was der Anlagestrategie entspricht.

Die Totalsanierung der 96 Wohnungen in Wabern bei Bern wird 2023 mit der dritten und letzten Etappe fortgesetzt. Die bereits sanierten Wohnungen sind alle vermietet.

Mit der Unterstützung der internen Gesellschaften der Von Graffenried Gruppe ist der Fonds in der Lage, umfassende Sanierungen durchzuführen, neue Wohnungen zu bauen und Bestandsobjekte neu zu entwickeln.

### **ESG:**

Die Mehrheit der Liegenschaften befindet sich an städtischer Lage mit guter Anbindung an Schulen, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel. Mit der Strategie der erschwinglichen Mieten soll der sozialen Verantwortung Rechnung getragen werden. Der Verwalter wendet zudem Massnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen an.

Innerhalb des Managementteams wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt und eine Diskussion mit möglichen Partnern ist im Gange, um eine Strategie zu implementieren und ESG-Kriterien anzuwenden. Die ersten Massnahmen für die drei grössten Liegenschaften des Portfolios werden bereits umgesetzt (umfassende und energetische Sanierung der 96 Wohnungen in Wabern, Erstvermietung von 55 Wohnungen im ersten klimaneutralen Stadtviertel im Kanton Freiburg und Planung des Ersatzes von fossilen Heizungsanlagen an verschiedenen Standorten).

### **Das Von Graffenried-Team:**

Das Managementteam kann auf eine langjährige Erfahrung im Bereich der **Wohn- und der Geschäftsimmobilien** (Büros, Geschäfte, Logistik) sowie in der **Projektentwicklung** zurückblicken. Zudem kann es sich auf das Know-how verschiedener Experten innerhalb der Von Graffenried Gruppe stützen. **Diese beschäftigt über 200 Mitarbeitende und stellt dem**

**Verwalter** ein Team aus den Bereichen Bewirtschaftung, Architektur, Steuern, Recht und Notariat zur Verfügung.

Dank dem gut ausgebauten Netzwerk des Teams der Von Graffenried Gruppe haben die Fondsmanager Zugang zu **Off-Market-Transaktionen** und sind daher nicht gezwungen, an den mittlerweile sehr populären Bieterverfahren teilzunehmen, bei denen die höchsten Marktpreise gezahlt werden. In den letzten drei Jahren hat das Team Transaktionen im Wert von 500 Millionen Franken durchgeführt, was einem Transaktionsvolumen von über 150 Millionen Franken pro Jahr entspricht.

Die Investitionsentscheidungen werden von Personen getroffen, die über **umfangreiche lokale Erfahrungen** mit Immobilientransaktionen und der Verwaltung von Immobilienportfolios verfügen.

#### **Sekundärhandel der Aktien:**

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV/Property Match organisiert jedoch einen Sekundärmarkt.

#### **Erwartete Performance:**

Der Fonds Von Graffenried Immobilien SICAV strebt ab dem dritten Jahr **eine Dividendenrendite von mindestens 2%** (in den ersten zwei Jahren 1 bis 2%) an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienportfolios hinzukommt.

---

## Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Autoren dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2023.

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**