



IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Von Graffenried Immobilien SICAV

Nicht kotierter Fonds nur für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG



VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

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 (751 Wohnungen) liegt derzeit bei 314 Millionen Franken. Der Fonds plant nun **die fünfte Kapitalerhöhung von rund 50 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 5. bis zum 23. Mai 2025** (Liberierung am 3. Juni).

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 exklusiven hauseigenen 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 Wohnliegenschaften mit kleinen Wohnungen und erschwinglichen Mieten an guten städtischen Lagen ausgerichtet ist**. Die Fonds-Verantwortlichen sind davon überzeugt, dass der Trend hin zur Urbanisierung und Individualisierung die Nachfrage am Immobilienmarkt für Wohnen weiterhin positiv bestimmen wird. Der Wohnungsmarkt in der Region Espace Mittelland ist zudem stabiler und weniger konjunktursensitiv als andere Märkte.

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.

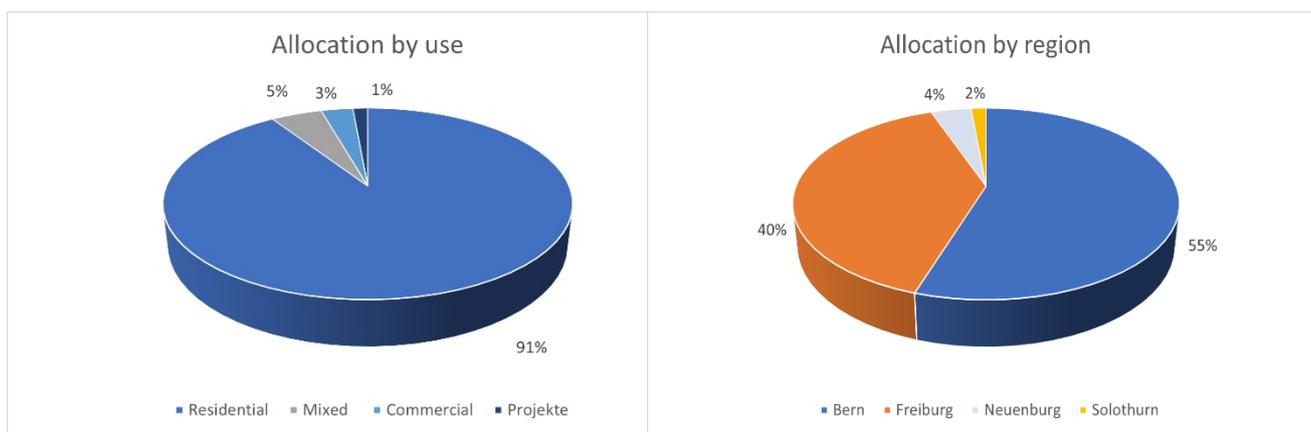
Von Graffenried erwirbt mittelgrosse Liegenschaften im Wert von 4 bis 40 Millionen Franken mit einer Nettorendite von mindestens 3% bis 3,5% für Wohnliegenschaften und 3,5% bis 4,5% für Geschäftsliegenschaften. Das Ziel des Fonds ist es, in zentral gelegene Wohnimmobilien mit erschwinglichen Mieten zu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

PORTFOLIO PER 01.05.2025

Portfolio as of 01.05.2025					
City	Address	Use	Purchase Price	Market value	Net yield
Köniz	Bondelistrasse 50-54	Residential	31 510 000	46 290 000	3.44%
Biel	Bözingenstrasse 26 b+c	Residential	5 640 000	5 740 000	3.81%
Bern	Untermattweg 56	Residential	3 050 000	3 550 000	3.34%
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Residential	5 205 000	5 410 000	3.60%
Fribourg	Route Joseph-Chaley 13-15	Residential	23 900 000	24 000 000	3.35%
Marly	Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37	Residential	28 400 000	29 400 000	3.42%
Villars-sur-Glâne	Route du Bugnon 11+13	Residential	8 055 000	7 750 000	3.70%
Nidau	Beundenring 19+21	Residential	5 655 000	5 130 000	3.81%
Jegenstorf	Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	Residential	12 050 000	10 620 000	3.53%
Bern	Werkgasse 49 + 51	Residential	16 701 000	18 090 000	3.10%
Ostermundigen	Grubenstrasse 18	Residential	3 700 000	3 710 000	3.16%
Blumenstein	Lilienweg 1-3	Residential	7 751 000	10 530 000	3.98%
Thun	Aarestrasse 34	Mixed	4 501 000	4 810 000	4.33%
Urtenen-Schönbühl	Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	Residential	22 307 000	22 590 000	3.61%
Fribourg	Route du Châtelet 8	Residential	23 800 000	25 430 000	3.59%
Fribourg	Boulevard de Pérolles 20	Mixed	9 005 000	9 090 000	3.43%
Bellach	Grederstrasse 66	Project	14 510 000	15 790 000	3.61%
Villars-sur-Glâne	Chemin de la Redoute 11	Residential	8 001 000	8 290 000	3.88%
Münsingen	Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	Residential	7 501 000	7 690 000	3.48%
Fribourg	Rue Frédéric-Chaillet 6	Residential	5 309 000	5 580 000	3.80%
Neuchâtel	Rue des Saars 2	Residential	11 100 000	11 500 000	3.75%
Bern	Gutenbergstrasse 31	Commercial	8 150 000	8 400 000	3.05%
Hinterkappelen	Kappelenring 18a	Residential	8 701 000	9 100 000	3.44%
Oberhofen	Alpenstrasse 23, 23a, 23b, 23c, 23e	Residential	9 701 000	9 960 000	3.49%
Bolligen	Hühnerbühlrain 42	Residential	5 360 000	5 610 000	3.47%
TOTAL			289 563 000	314 060 000	3.52%

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio besteht aus 25 Liegenschaften (6 neue Liegenschaften seit der letzten Kapitalerhöhung), die sich in den Kantonen Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn befinden. Der Marktwert des Portfolios lag per 01.05.2025 bei 314 Millionen Franken. Das Immobilienportfolio generiert Nettomieteinnahmen in der Höhe von 12.3 Millionen Franken. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von 3.9% brutto und von 3,35% netto**.



Quelle: IMvestir Partners SA

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

In Bezug auf die Sektordiversifizierung zielt der Fonds auf eine Allokation von mindestens 80 % in Wohnimmobilien ab; der Rest wird auf die übrigen Nutzungssektoren aufgeteilt:

PERFORMANCE

Der Fonds Von Graffenried Immobilien SICAV erzielt ab dem dritten Jahr **eine Dividendenrendite von gegen 2.5 %**, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienportfolios hinzukommt. Die Gesamtperformance nach Abschluss des vierten Geschäftsjahres beläuft sich auf über 26%.

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 ca. 400 Millionen Franken erreichen – dies bei einem Immobilienportfolio von rund 40 Liegenschaften. In zwei bis drei Jahren wird eine Kotierung angestrebt.

PIPELINE

Das Managementteam hat derzeit verschiedene Liegenschaften in den Kantonen Bern, Freiburg und Neuenburg in der engeren Akquisitionsprüfung. Die Gesamtsumme beläuft sich dabei auf rund 30 Millionen Franken. Dazu kommen ein bereits gesichertes Projekt in Ittigen BE mit einem Potenzial von ca. 35 Wohnungen und eine Baulandreserve in Freiburg für weitere ca. 28 Wohnungen. Die Renditen bewegen sich dabei um 3,5% bis 4,2% brutto und 3% bis 3,5% netto, was der Anlagestrategie entspricht. Der Fonds hat kürzlich eine Bewilligung der FINMA erhalten, um auch eigene Projektentwicklungen realisieren zu können.

Die Totalsanierung der 96 Wohnungen in Wabern ist abgeschlossen. 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 grosse 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 konstanten Reduzierung der CO₂-Emissionen an. Liegenschaften mit Öl- oder Gasheizungen werden nicht verkauft und damit ihrem eigenen Schicksal überlassen. Vielmehr wird die energetische Sanierung vom Fonds vorgenommen und damit ein grosser Impact bezüglich der Reduktion von CO₂ erreicht.

Das grösste Objekt mit 96 Wohnungen in Wabern bei Bern wurde energetisch saniert. Der Fonds hat in Marly bei Freiburg 55 Neubauwohnungen im ersten klimaneutralen Quartier des Stadt Freiburg erworben und vermietet. In Bellach wurde in 35 altersgerechte Neubauwohnungen mit dem Label Minergie Eco investiert. Bei den Bestandesobjekten gibt es eine Planung, wann welche Gas- und Oelheizungen ersetzt werden sollen. Die Erarbeitung des Abesenkpfades für ein Wegkommen von CO₂-Emissionen bis 2050 wurde begonnen.

TEAM DES VON GRAFFENRIED SICAV

Das Managementteam kann auf eine langjährige Erfahrung im Bereich von **Wohn- und 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 300 Mitarbeitende** und **stellt dem Verwalter** ein Team von Immobilien-Experten 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 ca. 300 Millionen Franken durchgeführt, was einem Transaktionsvolumen von gegen 100 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, über die BCV und das Portfolio Management der Privatbank Von Graffenried AG beschränkt handelbar.



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 Verfasser 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 2025.

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