

Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

Die Privatbank Von Graffenried hat im März 2020 ihren ersten Immobilienfonds, die Von Graffenried Immobilien SICAV, aufgelegt. Das Emissionsvolumen beträgt 50,8 Millionen Franken. Ungefähr 200 Investoren sind am Fonds beteiligt. Der Marktwert der Immobilien (320 Wohnungen) liegt derzeit bei 121 Millionen Franken. Der Fonds plant nun **eine Kapitalerhöhung von 54,5 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 7. bis zum 18. Februar 2022** (Liberierung am 25. Februar 2022).

Diese Kapitalerhöhung dient dazu, die laufenden Projekte zu finanzieren, das Wachstum durch die Akquisition neuer Objekte, die sich derzeit in der Pipeline befinden, fortzusetzen und die Fremdmittel zurückzuzahlen.

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 in Stadtzentren 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 Geschäftsimmobilen und in Entwicklungsprojekte vor. Kurz gesagt: Der Fonds ist konservativ aufgestellt und legt den Schwerpunkt auf den Werterhalt des Immobilienportfolios.

Portfolio per 31.12.2021:

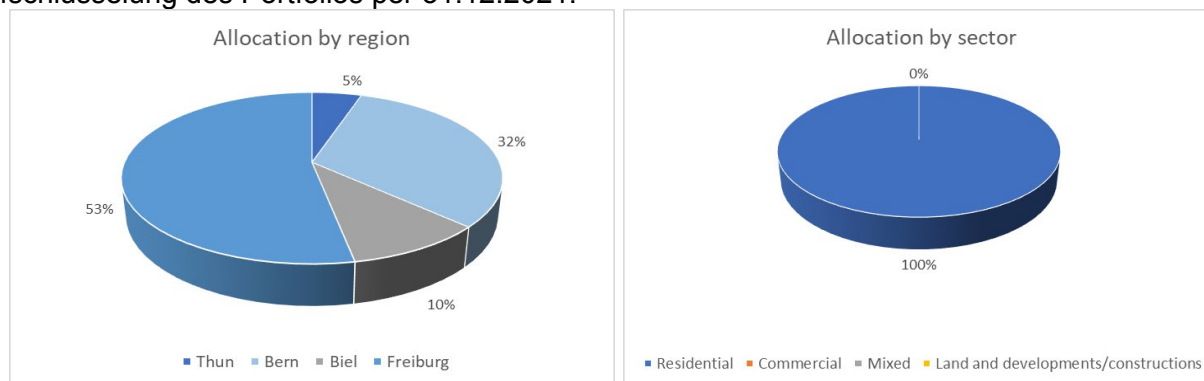
Portfolio as of 31.12.2021									
Ville	Adresse	Secteur	Année de construction	Prix acquisition	Valeur marché	Rendement Brut	Rendement Net	Taux de vacances	
Wabern (Köniz)	Bondelistrasse 50, 52, 54	Residential	1981	31 510 000	35 779 000	5.00%	4.02%	17.3%	
Biel	Bozinenstrasse 26b, 26c	Résidentiel	1952	5 640 000	5 876 000	4.32%	3.62%	9.59%	
Bern	Untermattweg 56	Résidentiel	1967	3 050 000	3 325 000	4.17%	3.43%	0.97%	
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Résidentiel	1998	5 205 000	5 405 000	4.21%	3.46%	0.00%	
Freiburg	Route Joseph-Chaley 13-15	Résidentiel	1970	23 900 000	26 497 000	4.57%	3.65%	1.80%	
Villars-sur-Glâne	Route du Bugnon 11 & 13	Résidentiel	1987	8 055 000	8 235 000	4.47%	3.53%	0.31%	
Nidau	Beundenring 19 & 21	Résidentiel	1981	5 700 000	5 930 000	4.21%	3.43%	0.42%	

*Eine Sanierung im Umfang von 12 Millionen Franken ist im Gange. Die erwartete Nettorendite liegt bei 3,26%.

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio besteht aus sieben Wohnliegenschaften (zwei neue Liegenschaften seit der letzten Kapitalerhöhung im Jahr 2021), die sich in den Regionen Bern, Biel und Thun befinden. Der Marktwert des Portfolios lag per 31.12.2021 bei 91,05 Millionen Franken. Das Immobilienportfolio generiert Nettomieteinnahmen in Höhe von 3,7 Millionen Franken. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von 4,1% brutto und von 3,14% netto**.

Aufschlüsselung des Portfolios per 31.12.2021:



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 180 bis 300 Millionen Franken erreichen – dies bei einem Immobilienportfolio von rund 20 Liegenschaften. In drei bis vier Jahren wird über eine allfällige Kotierung entschieden.

Pipeline:

Das Managementteam hat derzeit sechs Wohnliegenschaften für einen Gesamtbetrag von 135 Millionen Franken in der engeren Akquisitionsprüfung. Sie befinden sich in Bern, Lausanne, Marly, in der Nähe von Thun und bei Solothurn und weisen eine Rendite von 3,5% bis 4,2% brutto und von 3% bis 3,5% netto auf, was der Anlagestrategie entspricht.

Darüber hinaus verfügt der Fonds über das Potenzial, auf einem der Grundstücke, das bislang stark untergenutzt ist, weitere 21 Wohnungen zu bauen.

Die Sanierung der 96 Wohnungen in Wabern bei Bern wird 2022 und 2023 fortgesetzt. Die bereits sanierten Wohnungen sind mittlerweile 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:

Alle Liegenschaften befinden 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 CO₂-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, Bau des ersten klimaneutralen Stadtviertels im Kanton Freiburg und Planung des Heizungersatzes für 96 Wohnungen in Freiburg).

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 rund 200 Mitarbeitende** und **stellt dem Verwalter ein Team von Architekten, Schätzungsexperten, Notaren, Steuerexperten und zwei Immobilienverwaltern, die sich eigens dem Von Graffenried-Fonds widmen, 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 Februar 2022.

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