

Mvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

La Banque privée Von Graffenried a lancé son premier fonds immobilier en mars 2020, le Von Graffenried Immobilien SICAV pour un volume d'émission de CHF 50.8 millions, répartis entre environ 200 investisseurs. La valeur de marché des immeubles est aujourd'hui de CHF 121 millions, représentant 320 appartements, et le fonds prévoit d'effectuer **une augmentation de capital de CHF 54.5 millions avec une période de souscription du 7 au 18 février 2022** (libération le 25 février 2022).

Cette augmentation a pour objectif de financer les projets en cours, de poursuivre la croissance, en acquérant de nouveaux objets actuellement dans le pipeline, et de rembourser les financements externes.

Le groupe Von Graffenried est très bien implanté dans la région de Berne dans les domaines de la finance et de l'immobilier, bénéficiant d'un large réseau et de multiples compétences.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

Style de gestion : "Active Real Estate investments in our home market Espace Mittelland"

L'équipe de la Banque Privée Von Graffenried investit **activement dans l'immobilier résidentiel de sa région, l'espace Mittelland** (Moyen-Pays). Il s'agit de la grande région de la Suisse qui inclut les cantons de Berne, Fribourg, Jura, Neuchâtel et Soleure. Elle axe sa stratégie dans **les immeubles aux centres villes offrant des appartements de petite taille à loyers abordables**. Elle estime que les tendances à « l'urbanisation » et à « l'individualisation » continueront à être des contributeurs importants pour la demande du marché de l'immobilier.

La gestion des immeubles est effectuée en étroite collaboration avec la régie Von Graffenried AG Liegenschaften qui bénéficie d'une importante renommée dans la région de Berne.

Objectif d'investissement du fonds :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement.

Von Graffenried acquiert des immeubles de taille moyenne allant de CHF 4 à 50 millions qui affichent un rendement net minimum de 3% à 3.5% pour le résidentiel et de 3.5% à 4.5% pour les immeubles commerciaux. L'objectif du fonds est d'investir dans des immeubles de logements à loyers abordables, situés dans des centres urbains. Bien que le fonds investisse principalement dans le résidentiel, il prévoit d'allouer également son capital de manière sélective dans le commercial et dans des projets de développement afin d'augmenter le rendement global du parc. En résumé, le fonds est donc conservateur et privilégie la conservation de la valeur du parc immobilier.

Le portefeuille au 31.12.2021 :

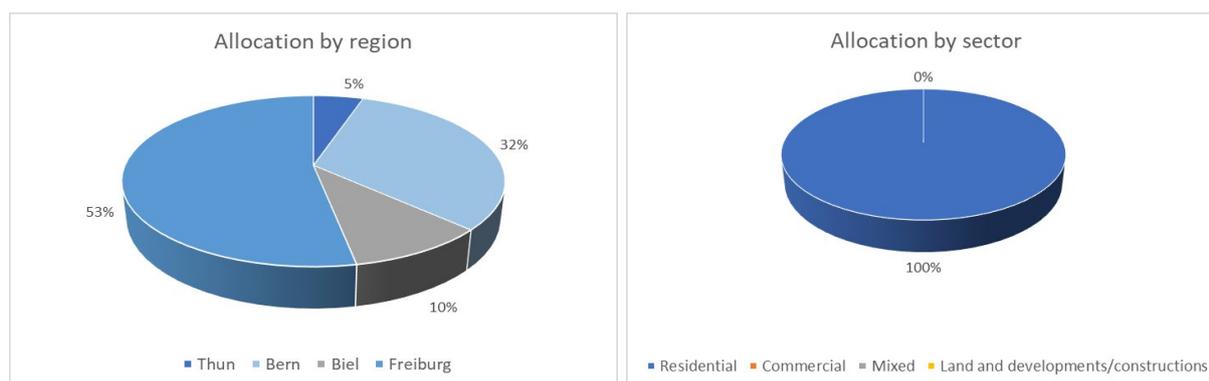
Portfolio as of 31.12.2021								
Ville	Adresse	Secteur	Année de construction	Prix acquisition	Valeur marché	Rendement Brut	Rendement Net	Taux de vacances
Wabern (Koniz)	Bondelistrasse 50, 52, 54	Résidentiel	1981	31 510 000	35 779 000	5.00%	4.02%	*17.3%
Biel	Bözingenstrasse 26b, 26c	Résidentiel	1952	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	Beunde nring 19 & 21	Résidentiel	1981	5 700 000	5 930 000	4.21%	3.43%	0.42%

*Une rénovation de CHF 12 mios est en cours, avec un rendement net escompté de 3.26%

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de sept immeubles résidentiels (deux nouveaux immeubles depuis la dernière augmentation de capital en 2021) répartis entre Berne, Bienne et Thoune. La valeur de marché du portefeuille au 31.12.2021 était de CHF 91.05 millions ; il génère CHF 3.7 millions de revenus locatifs nets ce qui implique un **rendement global brut de 4.1% et net de 3.14%**.

Au 31.12.2021, le portefeuille est alloué comme suit :



Source : IMvestir Partners SA

L'allocation stratégique du fonds consiste à atteindre une allocation de 80% dans la région du Moyen Pays (Berne, Fribourg, Neuchâtel et Soleure) et le reste dans les autres cantons.

Pour ce qui est de la diversification sectorielle, le fonds vise une allocation de 70% dans le résidentiel, le reste étant réparti parmi les autres secteurs.

Stratégie de développement du fonds :

Le fonds prévoit une croissance de CHF 50-100 millions par an en procédant à des augmentations de capital tous les 12 à 18 mois. D'ici la 5^{ème} année, le fonds vise une taille brute de CHF 180 millions à CHF 300 millions pour un parc immobilier d'une vingtaine d'immeubles. Une éventuelle cotation du véhicule sera évaluée d'ici 3 à 4 ans.

Pipeline :

L'équipe de gestion a actuellement sélectionné 6 immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 135 millions. Ils sont situés à Berne, à Lausanne, à Marly, près de Thoune et près de Soleure et affichent des rendements bruts entre 3.5% et 4.2% et nets entre 3% et 3.5%, en ligne avec la stratégie d'investissement.

De surcroît, le fonds dispose d'un potentiel de construction de 21 appartements supplémentaires sur une des parcelles qui est à ce jour fortement sous-utilisée.

La rénovation des 96 appartements à Wabern, près de Berne, se poursuivra en 2022 et 2023. Les appartements déjà rénovés sont aujourd'hui tous loués.

Avec le soutien des sociétés internes du groupe Von Graffenried, le fonds est capable d'effectuer des rénovations complètes, de construire de nouveaux logements et de redévelopper des objets résidentiels existants.

ESG :

Aujourd'hui, tous les immeubles sont situés dans des emplacements urbains avec de bonnes connexions avec les écoles, commerces et transports en commun. La stratégie de loyers abordables a pour but d'appliquer une responsabilité sociale. Enfin, le gestionnaire applique des mesures pour réduire les émissions de CO2.

Un groupe de travail au sein de l'équipe de gestion a été créé et une discussion avec des partenaires est en cours afin d'implémenter une stratégie et d'appliquer des critères ESG. Les premières mesures, pour les trois plus grands immeubles du portefeuille, sont déjà en cours de réalisation (rénovation complète et énergétique de 96 appartements à Wabern, construction du premier quartier climatiquement neutre dans le Canton de Fribourg, et planification de remplacement du chauffage pour 96 appartements à Fribourg).

L'équipe Von Graffenried :

L'équipe de gestion bénéficie de nombreuses années d'expérience dans **l'immobilier résidentiel et commercial** dans les secteurs des bureaux, des commerces et de la logistique ainsi que **dans le développement de projets**. Ils peuvent en outre s'appuyer sur les diverses compétences présentes au sein du groupe. **Von Graffenried, composé d'environ 200 collaborateurs, met à disposition du gestionnaire** une équipe d'architectes, d'experts en estimation, de notaires, d'experts fiscaux ainsi que deux gestionnaires en gestion immobilière dédiés spécifiquement au fonds Von Graffenried.

Grâce au réseau de l'équipe Von Graffenried AG et de son gestionnaire, le fonds effectue **des transactions off-market** ce qui évite de passer par des offres publiques d'achat et permet d'acquérir les immeubles de manière plus défensive. Durant les 3 dernières années, l'équipe a effectué des transactions pour plus de CHF 500 millions ce qui représente environ CHF 150 millions de transactions par an.

Les décisions d'investissement sont prises par des personnes ayant une **large expérience locale** dans les transactions immobilières et dans la gestion de portefeuille de fonds immobiliers.

Négoce secondaire des actions :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire est organisé par la BCV/Property Match.

Performance attendue :

Le fonds Von Graffenried Immobilien SICAV vise à générer dès la 3^{ème} année, **un rendement du dividende de 2% minimum** (1% à 2% les premières deux années) auquel s'ajoutera une appréciation de la valeur du parc.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright février 2022.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.