



GR Immobilien Schweiz

31. Dezember 2021

Strategie & Anlagepolitik

Die Privatbank Von Graffenried AG hat per Ende März 2020 einen Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Schweizer Liegenschaften mit Fokus Espace Mittelland lanciert. Im Vordergrund stehen dabei Wohnimmobilien und in zweiter Linie kommerziell genutzte Objekte. Der Fonds kann auch Bauprojekte realisieren. Die Von Graffenried Gruppe erhält regelmässigen Zugang zu attraktiven Liegenschaften, die nach eingehender Prüfung und bei Eignung in den Immobilienfonds integriert werden. Die Fondsinvestoren erhalten damit die Möglichkeit, sich an einem interessanten Immobilienportfolio mit Ausrichtung auf den Espace Mittelland zu beteiligen. Der Fonds profitiert bei der Bewirtschaftung und weiteren Dienstleistungen von der Immobilien- und Finanzkompetenz der Von Graffenried Gruppe.

Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt inklusive eines Kaufrechts inzwischen über acht Wohnüberbauungen mit insgesamt 320 Wohnungen und Immobilienwerten von insgesamt CHF 121 Mio. Alle Wohnungen befinden sich an städtischen Lagen und sind zweckmässig geschnitten (kleine und mittelgrosse Wohnungen). Die Vermietbarkeit dieser Wohnungen mit jeweils guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird weiterhin gut bleiben. Von 2021 bis 2023 werden die 96 Wohnungen der Liegenschaft Bondelistrasse 50-54 in Wabern etappenweise instand gesetzt. Im Mai 2021 konnte ein Kaufrecht für 55 attraktive Neubauwohnungen in Marly bei Freiburg beurkundet werden. Diese Wohnüberbauung ist mit dem Label „One Planet Living“ zertifiziert und ist Teil der ersten Öko-Siedlung im Kanton Freiburg. Im Dezember 2021 hat der Fonds zwei weitere voll vermietete Mehrfamilienhäuser an einer guten Wohnlage in Nidau BE gekauft. Die 2. Kapitalerhöhung von GR Immobilien Schweiz wird im Februar 2022 durchgeführt werden (vgl. Seite 4).

Fondsinformationen

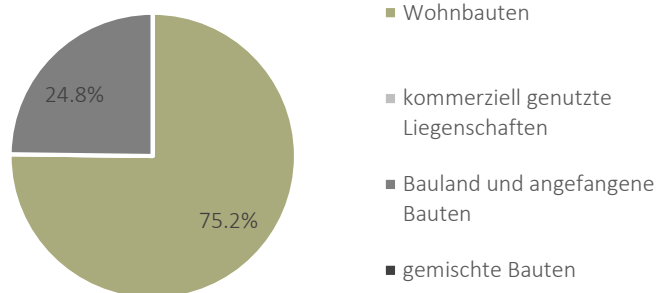
Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG Dr. André Nussbaumer Simon Wyss
Lancierungsdatum	31. März 2020
Fondskategorie	Immobilien SICAV
Anlegerkreis	qualifizierte Anleger
Fondsleitung	Solufonds SA
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperte	CBRE (Zürich) AG
Vertriebsländer	Schweiz
ISIN	CH0502679795
Valoren-Nr.	50'267'979
Bloomberg Code	VGIGRIS SW
Geschäftsjahr	01.07. - 30.06.
NAV Berechnung	Ende Geschäftsjahr
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung	1.35
Letzte Ausschüttung	27.10.2021
Zulässige Fremdfinanzierungsquote	max. 50 %
Anlagezielrendite nach Aufbau	2.5 % - 3.0 %
Management Fee p.a.	0.65%
TER_{REF} GAV	0.99%
Fondswährung	CHF

Kontakt +41 31 320 52 03

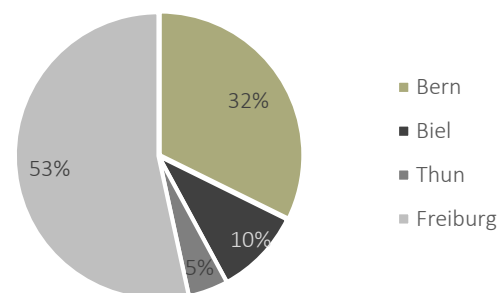
Kennzahlen

NAV (per 30.06.2021)	106.97
Ausserbörslicher Kurs (per 31.12.2021)	117.00
Ausstehende Anteile	816'531
Portfolio 31.12.21	CHF 85'117'000
Portfolio nach Zukauf Marly	CHF 121'000'000
Anzahl Liegenschaften (inkl. Marly)	8
Fremdfinanzierungsquote	25%

Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart (inkl. Marly)



Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

Bestandesliegenschaften GR Immobilien Schweiz



Köniz BE, Bondelistrasse 50 - 54 (96 Wohnungen)



Bern BE, Untermattweg 56 (11 Wohnungen)



Biel BE, Bözingenstrasse 26 b+c (18 Wohnungen)



Steffisburg BE, Bahnhofstrasse 29 (12 Wohnungen)



Freiburg FR, Route Joseph-Chaley 13-15 (96 Wohnungen)



Kaufrecht Marly FR, Les Moulins (55 Wohnungen)



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK



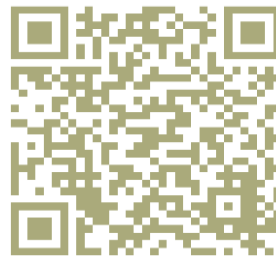
Villars-sur-Glâne FR, Route du Bugnon 11-13 (20 Wohnungen)



Nidau BE, Beundenring 19-21 (12 Wohnungen)

Angaben gemäss erstem Jahresbericht per 30. Juni 2021

Mietausfallrate	0.41 %
EBIT Marge	52.50 %
TER _{REF} GAV	0.99 %
TER _{REF} MV	1.46 %
Eigenkapitalrendite	5.95 %
Ausschüttungsrendite	1.24 %
Payout ratio	71.36 %
Anlagerendite	6.97 %



Zugang zum Jahresbericht

Disclaimer Factsheets Immobilienfonds:

Für Marketing- und Informationszwecke: Prospekt, Wesentliche Informationen für den Anleger sowie Jahresberichte der «Von Graffenried Immobilien SICAV» können kostenlos bei der Privatbank Von Graffenried AG, Spitalgasse 3, Postfach, 3001 Bern und bei der Solufonds AG, Rue de Fléchères, 1274 Signy-Centre oder unter www.solufonds.ch angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium der jeweils aktuellen Fondsdokumente, namentlich dem Prospekt, in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahresbericht erfolgen. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie, Gewähr oder Zusicherung hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Jegliche Haftung für Verluste und Schäden irgendwelcher Art, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokumentes oder der darin enthaltenen Informationen entstehen, werden abgelehnt. Dieses Dokument dient ausschliesslich der Information des Empfängers und stellt keine Anlageberatung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf bzw. Verkauf von Finanzinstrumenten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Mit jeder Anlage sind Risiken verbunden, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen. Kapitalanlagen sind volatil und eine Investition kann auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und etwaiger Erträge führen. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Anteile der erwähnten «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität, Wohnsitz oder andere Eigenschaften Zugang zu solchen Informationen aufgrund geltender Gesetzgebung verbieten. Anteil der «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen in der Schweiz nur an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («KAG») vertrieben werden.



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

2. Kapitalerhöhung

Zeichnungsfrist	07. - 18. Februar 2022, 12:00 Uhr
Emissionsvolumen	ca. CHF 54.5 Mio.
Emissionspreis	Net Asset Value zuzüglich 2 % Ausgabekommission
Bezugsverhältnis	5 bisherige Aktien berechtigen zum Bezug von 3 neuen Aktien der Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz
Bezugsrechte	Ausserbörslicher Handel möglich
Liberierung	25. Februar 2022
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird insbesondere für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios, für die Finanzierung der laufenden Projekte und zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet
Rechtlich verbindliche Dokumente	Der Emissionsprospekt und der Zeichnungsschein sind die rechtlich verbindlichen Dokumente. Diese Unterlagen können bei der Privatbank Von Graffenried AG bezogen werden

Disclaimer Factsheets Immobilienfonds:

Für Marketing- und Informationszwecke: Prospekt, Wesentliche Informationen für den Anleger sowie Jahresberichte der «Von Graffenried Immobilien SICAV» können kostenlos bei der Privatbank Von Graffenried AG, Spitalgasse 3, Postfach, 3001 Bern und bei der Solufonds AG, Rue de Fléchères, 1274 Signy-Centre oder unter www.solufonds.ch angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium der jeweils aktuellen Fondsdokumente, namentlich dem Prospekt, in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahresbericht erfolgen. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie, Gewähr oder Zusicherung hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Jegliche Haftung für Verluste und Schäden irgendwelcher Art, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokumentes oder der darin enthaltenen Informationen entstehen, werden abgelehnt. Dieses Dokument dient ausschliesslich der Information des Empfängers und stellt keine Anlageberatung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf bzw. Verkauf von Finanzinstrumenten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Mit jeder Anlage sind Risiken verbunden, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen. Kapitalanlagen sind volatil und eine Investition kann auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und etwaiger Erträge führen. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Anteile der erwähnten «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität, Wohnsitz oder andere Eigenschaften Zugang zu solchen Informationen aufgrund geltender Gesetzgebung verbieten. Anteil der «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen in der Schweiz nur an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («KAG») vertrieben werden.