



# GR Immobilien Schweiz

31. März 2023

## Strategie & Anlagepolitik

Die Privatbank Von Graffenried AG hat im Frühling 2020 einen Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Schweizer Liegenschaften mit Fokus Espace Mittelland lanciert. Investitionen erfolgen in erster Priorität in Wohnimmobilien und in zweiter Linie in 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.

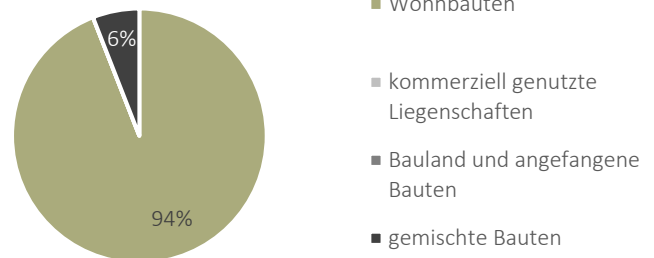
## Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt inzwischen über 17 Objekte mit insgesamt 554 Wohnungen und Immobilienwerten von insgesamt CHF 231.13 Mio. Fast alle Wohnungen befinden sich an zentralen 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. Die zweite Etappe der Sanierung ist abgeschlossen und voll vermietet; die dritte Etappe hat im März 2023 gestartet. Im vierten Quartal 2022 konnte in Blumenstein eine Wohnüberbauung mit 21 Mietwohnungen zu einem sehr attraktiven Preis ersteigert werden. Weiter wurde der Bestand mit der Akquisition eines attraktiven Immobilienportfolios mit Objekten in Freiburg, Thun und Urtenen-Schönbühl erweitert. Der Kursverlauf von GR Immobilien Schweiz liegt in den letzten 12 Monaten deutlich über dem Durchschnitt der Schweizer Immobilienfonds.

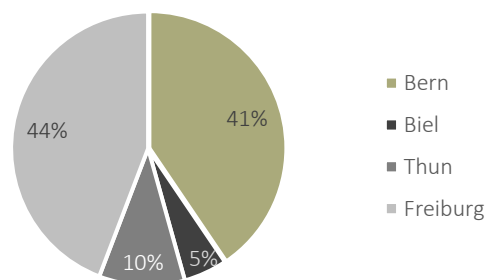
## Fondsinformationen

Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG
Fondsmanager	Dr. André Nussbaumer Luca Degiorgi
Lancierungsdatum	31. März 2020
Fondskategorie	Immobilien SICAV
Anlegerkreis	qualifizierte Anleger
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperten	CBRE (Zürich) AG / JLL (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 pro Anteil	1.50
Datum Ausschüttung	31.10.2022
Zulässige Fremdfinanzierungsquote	max. 50 %
Anlagezielrendite nach Aufbau	2.0 % - 2.5 %
Management Fee p.a.	0.65%
TER <sub>REF</sub> GAV	0.94%
Fondswährung	CHF

## Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart



## Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%

## Kennzahlen

NAV (per 30.06.22)	109.21
Ausserbörslicher Kurs (per 31.03.23)	116.00
Ausstehende Anteile	1'306'449
Portfolio (per 31.03.23)	CHF 231'130'000
Anzahl Liegenschaften	17
Fremdfinanzierungsquote	37.0%



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK

Bestandesliegenschaften GR Immobilien Schweiz



Freiburg FR, Route du Châtelet 8 (64 Wohnungen)



Freiburg FR, Boulevard de Pérolles 20 (16 Wohnungen, Verkauf und Gastronomie)



Thun BE, Gurnigelstrasse 23 (7 Wohnungen)



Thun BE, Aarestrasse 34 (5 Wohnungen, Büro, Gewerbe)



Urtenen-Schönbühl BE, Tulpenweg 5–19 (58 Wohnungen)



Blumenstein BE, Lilienweg 1–3 (21 Wohnungen)





**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK



Köniz BE, Bondelistrasse 50–54 (96 Wohnungen)

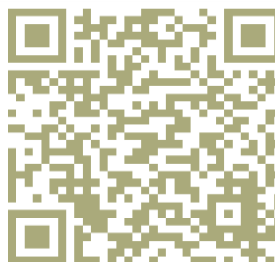
Marly FR, Les Moulins (55 Neubauwohnungen)

**Weitere Bestandesliegenschaften:**

- Biel BE	Bözingenstrasse 26 b+c	18 Wohnungen
- Bern BE	Untermattweg 56	11 Wohnungen
- Steffisburg BE	Bahnhofstrasse 29	12 Wohnungen
- Freiburg FR	Route Joseph-Chaley 13+15	96 Wohnungen
- Villars-sur-Glâne FR	Route du Bugnon 11+13	20 Wohnungen
- Nidau BE	Beundenring 19+21	12 Wohnungen
- Jegenstorf BE	Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	38 Wohnungen
- Bern BE	Werkgasse 49+51	17 Wohnungen
- Ostermundigen BE	Grubenstrasse 18	8 Wohnungen

**Angaben gemäss zweitem Jahresbericht per 30. Juni 2022**

Mietausfallrate	2.24 %
EBIT Marge	50.10 %
TER <sub>REF</sub> GAV	0.94 %
TER <sub>REF</sub> MV	0.94 %
Eigenkapitalrendite	3.55 %
Ausschüttungsrendite	1.33 %
Payout ratio	94.83 %
Anlagerendite	3.40 %



Zugang zur neuen Homepage

**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 Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges oder unter [www.solutionsandfunds.ch](http://www.solutionsandfunds.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 Ertragsschwankungen. 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

### 3. Kapitalerhöhung

<b>Zeichnungsfrist</b>	05. - 16. Juni 2023, 12:00 Uhr
<b>Emissionsvolumen</b>	CHF 51.4 Mio.
<b>Emissionspreis</b>	CHF 112.39 je Aktie
<b>Bezugsverhältnis</b>	20 bisherige Aktien berechtigen zum Bezug von 7 neuen Aktien der Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz
<b>Bezugsrechte</b>	Kein offizieller Handel
<b>Liberierung</b>	23. Juni 2023
<b>Verwendung des Emissionserlöses</b>	Der Emissionserlös wird insbesondere zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, für die Umsetzung der Projekte in der Pipeline und für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.
<b>Rechtlich verbindliche Dokumente</b>	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](http://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 Ertragsschwankungen. 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.