



GR Immobilien Schweiz

31. März 2024

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 neu auch bis zu 10 % in unbebaute Grundstücke ohne baubewilligte Projekte investieren. Die Privatbank Von Graffenried 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.

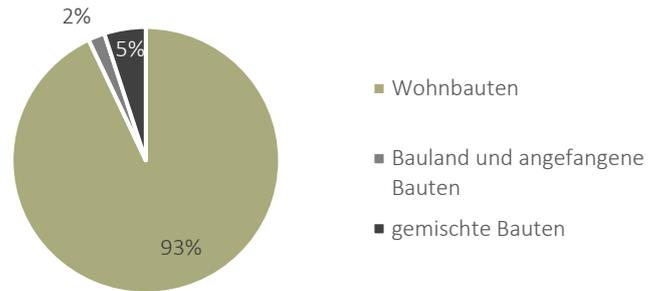
Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt über 20 Objekte mit insgesamt 601 Wohnungen und Immobilienwerten von insgesamt rund CHF 250 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. Die Totalsanierung der 96 Wohnungen in der Liegenschaft Bondelistrasse 50-54 in Wabern ist vollendet. Die Wiedervermietung lief erfreulich gut und konnte bereits abgeschlossen werden. Der Bestand konnte im ersten Quartal 2024 mit der Akquisition einer attraktiven Wohnliegenschaft in Münsingen BE um 24 Wohnungen erweitert werden. Für das Projekt in Ittigen wurde bei der Gemeinde Ende 2023 eine Bauvoranfrage eingereicht. Auf dem Grundstück sollen rund 30 Neubauwohnungen entwickelt und realisiert werden. Das Projekt in Bellach läuft wie nach Plan. Der Rohbau wird demnächst abgeschlossen und die Nachfrage nach den Mietwohnungen ist gross.

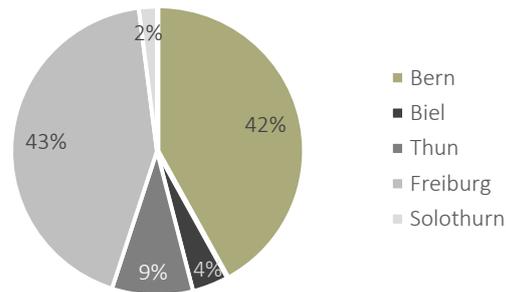
Fondsinformationen

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	1.80
Datum Ausschüttung	30.10.2023
Zulässige Fremdfinanzierungsquote	max. 50 %
Anlagezielrendite nach Aufbau	2.0 % - 2.5 %
Management Fee p.a.	0.65%
TER _{REF} GAV	0.91%
Fondswährung	CHF

Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart



Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%

Kennzahlen

NAV (per 30.06.23)	109.42
Ausserbörslicher Kurs	117.50
Ausstehende Anteile	1'601'079
Portfolio	CHF 250'520'000
Anzahl Liegenschaften	20
Fremdfinanzierungsquote	31.3%



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

Portfolio GR Immobilien Schweiz



Freiburg FR, Route du Châtelet 8 (64 Wohnungen)



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



Köniz BE, Bondelistrasse 50-54 (96 Wohnungen)



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



Marly FR, Les Moulins (55 Neubauwohnungen)



Bellach SO, Grederstrasse 66 (35 Wohnungen im Bau)



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK



Villars-sur-Glâne FR, ch. de la Redoute 11 (23 Wohnungen)



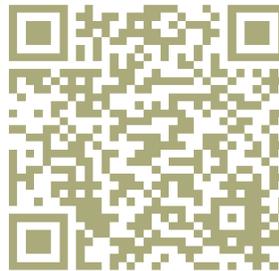
Münsingen BE, Hohniesenweg 13-19 (24 Wohnungen)

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
- Blumenstein BE	Lilienweg 1-3	21 Wohnungen
- Thun BE	Gurnigelstrasse 23	7 Wohnungen
- Urtenen-Schönbühl BE	Tulpenweg 5-19	58 Wohnungen

Angaben gemäss drittem Jahresbericht per 30. Juni 2023

Mietausfallrate	3.71 %
EBIT Marge	60.86 %
TER _{REF} GAV	0.91 %
TER _{REF} MV	0.99 %
Eigenkapitalrendite	1.53 %
Ausschüttungsrendite	1.55 %
Payout ratio	82.58 %
Anlagerendite	1.59 %



Zugang zur Homepage und 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 Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges oder unter 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.