



IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Von Graffenried Immobilien SICAV

Fonds non coté réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.



VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

La Banque privée Von Graffenried a lancé son premier fonds immobilier en mars 2020, le Von Graffenried Immobilien SICAV. Le fonds compte à ce jour environ 300 investisseurs. La valeur de marché des immeubles est de CHF 314 millions, représentant 751 appartements. Le fonds prévoit maintenant d'effectuer une cinquième augmentation de capital d'environ **CHF 50 millions avec une période de souscription allant du 5 au 23 mai 2025** (libération le 3 juin 2024).

Cette augmentation a pour objectif de développer le portefeuille immobilier, de rembourser les financements externes et de financer les projets actuellement dans le pipeline.

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)**. Cette région de la Suisse inclut les cantons de Berne, Fribourg, Jura, Neuchâtel et Soleure. L'équipe 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 immobilier. Le marché du logement dans la région espace Mittelland est en outre plus stable et moins sensible à la conjoncture que d'autres marchés.

La gestion des immeubles est effectuée en étroite collaboration avec la régie Von Graffenried AG Liegenschaften qui dispose d'une grande expérience et 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.

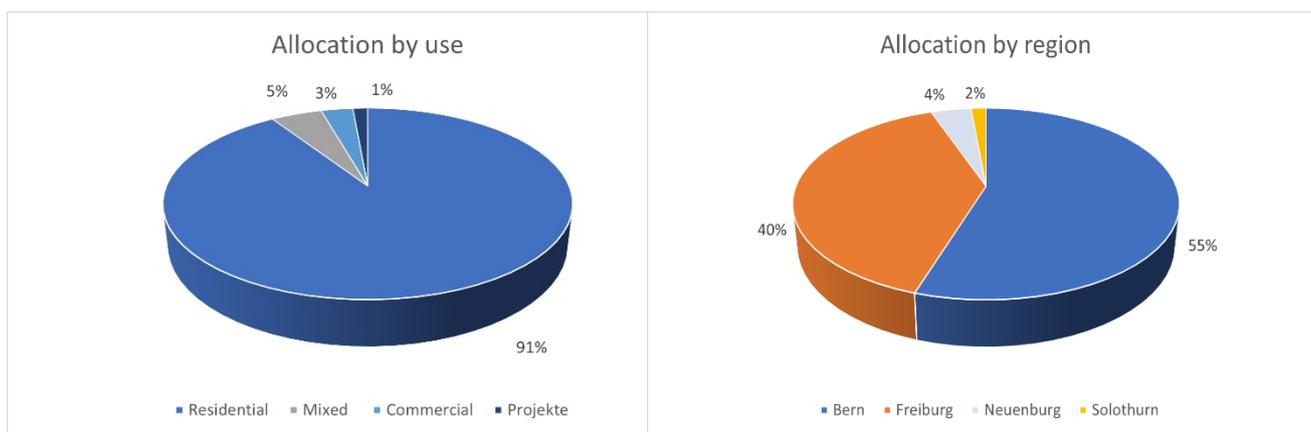
Von Graffenried acquiert des immeubles de taille moyenne allant de CHF 4 à 40 millions qui affichent un rendement net minimum de 3% à 3.5% pour le résidentiel et de 3.5% à 4.5% pour les immeubles commerciaux. L'objectif du fonds est d'investir dans des immeubles de logements à loyers abordables, situés 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 conservateur et privilégie la conservation de la valeur du parc immobilier.

LE PORTEFEUILLE AU 01.05.2025

Portfolio as of 01.05.2025					
City	Address	Use	Purchase Price	Market value	Net yield
Köniz	Bondelistrasse 50-54	Residential	31 510 000	46 290 000	3.44%
Biel	Bözingenstrasse 26 b+c	Residential	5 640 000	5 740 000	3.81%
Bern	Untermattweg 56	Residential	3 050 000	3 550 000	3.34%
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Residential	5 205 000	5 410 000	3.60%
Fribourg	Route Joseph-Chaley 13-15	Residential	23 900 000	24 000 000	3.35%
Marly	Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37	Residential	28 400 000	29 400 000	3.42%
Villars-sur-Glâne	Route du Bugnon 11+13	Residential	8 055 000	7 750 000	3.70%
Nidau	Beundenring 19+21	Residential	5 655 000	5 130 000	3.81%
Jegenstorf	Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	Residential	12 050 000	10 620 000	3.53%
Bern	Werkgasse 49 + 51	Residential	16 701 000	18 090 000	3.10%
Ostermundigen	Grubenstrasse 18	Residential	3 700 000	3 710 000	3.16%
Blumenstein	Lilienweg 1-3	Residential	7 751 000	10 530 000	3.98%
Thun	Aarestrasse 34	Mixed	4 501 000	4 810 000	4.33%
Urtenen-Schönbühl	Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	Residential	22 307 000	22 590 000	3.61%
Fribourg	Route du Châtelet 8	Residential	23 800 000	25 430 000	3.59%
Fribourg	Boulevard de Pérolles 20	Mixed	9 005 000	9 090 000	3.43%
Bellach	Grederstrasse 66	Project	14 510 000	15 790 000	3.61%
Villars-sur-Glâne	Chemin de la Redoute 11	Residential	8 001 000	8 290 000	3.88%
Münsingen	Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	Residential	7 501 000	7 690 000	3.48%
Fribourg	Rue Frédéric-Chaillet 6	Residential	5 309 000	5 580 000	3.80%
Neuchâtel	Rue des Saars 2	Residential	11 100 000	11 500 000	3.75%
Bern	Gutenbergstrasse 31	Commercial	8 150 000	8 400 000	3.05%
Hinterkappelen	Kappelenring 18a	Residential	8 701 000	9 100 000	3.44%
Oberhofen	Alpenstrasse 23, 23a, 23b, 23c, 23e	Residential	9 701 000	9 960 000	3.49%
Bolligen	Hühnerbühlrain 42	Residential	5 360 000	5 610 000	3.47%
TOTAL			289 563 000	314 060 000	3.52%

Source: IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de 25 immeubles résidentiels (6 nouveaux immeubles depuis la dernière augmentation de capital) répartis entre les cantons de Berne, Fribourg, Neuchâtel et Soleure. La valeur de marché du portefeuille au 01.05.2025 est de CHF 314 millions ; il génère CHF 12.3 millions de revenus locatifs nets ce qui implique un **rendement global brut de 3.9% et net de 3.35%**.



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 de 20 % au maximum dans les autres cantons.

Pour ce qui est de la diversification sectorielle, le fonds vise une allocation d'au moins 80 % dans le résidentiel, le reste étant réparti parmi les autres secteurs.

PERFORMANCE

Le fonds Von Graffenried Immobilien SICAV génère dès la 3ème année, **un rendement du dividende d'environ 2.5 %** auquel s'ajoutera une appréciation de la valeur du parc. La performance globale à la fin du quatrième exercice s'élève à plus de 26 %.

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 5ème année, le fonds vise une taille brute d'environ CHF 400 millions pour un parc immobilier d'une quarantaine d'immeubles. Une cotation est envisagée d'ici deux à trois ans.

PIPELINE

L'équipe de gestion a actuellement plusieurs immeubles dans les cantons de Berne, Fribourg et Neuchâtel en cours d'examen pour une acquisition. Le montant total s'élève à environ CHF 30 millions. S'y ajoutent un projet déjà assuré à Ittigen (BE) avec un potentiel d'environ 35 logements et une réserve de terrain à bâtir à Fribourg pour environ 28 logements supplémentaires. Les rendements se situent autour de 3,5% à 4,2% bruts et de 3% à 3,5% nets, ce qui correspond à la stratégie de placement. Le fonds a récemment obtenu une autorisation de la FINMA pour pouvoir également réaliser ses propres développements de projets.

La rénovation totale des 96 appartements à Wabern est terminée. Les appartements rénovés sont tous loués.

Avec le soutien des sociétés internes du Groupe Von Graffenried, le fonds est en mesure de procéder à des rénovations complètes, de construire de nouveaux logements et de redévelopper des objets existants.

ESG

Aujourd'hui, la plupart des 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 visant à réduire constamment les émissions de CO₂. Les immeubles équipés de chauffages au mazout ou au gaz ne sont pas vendus et donc abandonnés à leur propre sort. Au contraire, la rénovation énergétique est effectuée par le fonds, ce qui permet d'obtenir un impact important en termes de réduction des émissions de CO₂.

Le plus grand immeuble de 96 appartements à Wabern près de Berne a fait l'objet d'une rénovation énergétique. Le fonds a acquis et loué 55 appartements neufs à Marly, près de Fribourg, dans le premier quartier climatiquement neutre du canton de Fribourg. À Bellach, le fonds a investi dans 35 appartements neufs adaptés aux personnes âgées et portant le label Minergie Eco. Pour les objets existants, il existe une planification indiquant quand quels chauffages au gaz et au mazout doivent être remplacés. L'élaboration de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ d'ici 2050 a commencé.



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 de plus de 300 collaborateurs, met à disposition du gestionnaire** une équipe composée de spécialistes de la gestion, de l'architecture, de la fiscalité, du droit et du notariat.

Grâce au réseau de l'équipe Von Graffenried AG et de son gestionnaire, le fonds effectue des **transactions off-market** ce qui évite de participer aux procédures d'appel d'offres, désormais très populaires, où les prix les plus élevés du marché sont payés. Durant les trois dernières années, l'équipe a effectué des transactions pour environ CHF 300 millions ce qui représente à peu près CHF 100 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. Il peut être négocié de manière limitée par l'intermédiaire de la BCV et de la Gestion de portefeuille de la Banque privée Von Graffenried SA.



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 par le droit d'auteur. 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 mai 2025.

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