



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: GF Switzerland

*Nicht kotierter, ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG
vorbehaltener Fonds*

GF SWITZERLAND

Der GF Switzerland (GFS) wurde im Dezember 2025 aufgelegt und ist ein vertraglicher Anlagefonds nach Schweizer Recht, Kategorie «Immobilienfonds», der von der FINMA genehmigt wurde und qualifizierten Anlegern vorbehalten ist. Die Leitung und Verwaltung des Fonds übernimmt die Global Funds SA, eine unabhängige Fondsleitungsgesellschaft mit Sitz in Lausanne, die auf die Administration und das Management von Immobilienfonds spezialisiert ist.

Die Verwalterin hat eine Kapitalerhöhung **über höchstens CHF 30 Millionen** beschlossen. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 7. bis zum 23. September 2026 (Liberierung am 30.9.2026).**

Mit dem aufgenommenen Kapital soll eine Pipeline von zehn Wohn- und gemischt genutzten Westschweizer Liegenschaften im Wert von CHF 59,93 Millionen und mit einer Bruttorendite von 4,20% finanziert werden.

Der GFS will dank dem umfassenden lokalen Netzwerk des Verwaltungsteams, dessen umfassendem Know-how im Bereich der Off-Market-Transaktionen und dank der Wertsteigerung des Immobilienbestands bis Ende 2026 ein Volumen von CHF 100 Millionen und bis Ende 2029 zwischen CHF 300 und CHF 350 Millionen erreichen.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt GFS wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: «AKTIVES VALUE-ADDED-MANAGEMENT MIT SCHWERPUNKT AUF WOHN- UND RISIKOARMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DER WESTSCHWEIZ, ERGÄNZT DURCH EINE PORTFOLIOKOMPONENTE ZUR ERZIELUNG VON KAPITALGEWINNEN»

Das Verwaltungsteam des GFS investiert in Liegenschaften, die sich vor allem im Kanton Waadt und in der Westschweiz befinden, wobei der Schwerpunkt auf Wohnimmobilien liegt (60 bis 75% des Portfolios). Die **Wohnliegenschaften bilden somit den Kern des Portfolios, der für stabile**

Erträge sorgt. Ergänzt wird dieser durch **risikoarme Gewerbeliegenschaften** (25 bis 40%), wobei der Fokus auf erstklassigen Mietern sowie gut gelegenen Büro- und Gewerbeflächen liegt. Der Fonds kann auch durch Sacheinlagen (Swaps) wachsen. Abgerundet wird das Portfolio durch eine **Komponente zur Wertschöpfung** (10 bis 20%). Dabei handelt es sich um gut gelegene Renditeliegenschaften, die in Stockwerkeigentum umgebaut und dann mit einem Kapitalgewinn veräussert werden sollen. Diese Strategie bietet nicht nur wirtschaftliche Vorteile, sondern unterstreicht auch das Bestreben der Verwalterin, ihrer sozialen und menschlichen Verantwortung gegenüber der Mieterschaft gerecht zu werden. So geht der Fonds bereits vor dem Verkauf auf die betreffenden Mieter zu und bietet ihnen die Möglichkeit, die von ihnen bewohnte Liegenschaft mit einem Rabatt von 15 bis 20% zu erwerben. Besteht kein Interesse am Erwerb, können der Mieterschaft eine Entschädigung oder Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Wohnung angeboten werden.

Damit verfolgt die Verwalterin einen **aktiven Managementansatz** mit dem Ziel, ihren Anlegern eine nachhaltige Dividendenrendite zu bieten, die auf einer soliden Basis wiederkehrender Cashflows und einem zusätzlichen Anteil aus Kapitalgewinnen beruht. Zudem setzt die Strategie **auf eine kontinuierliche Sanierung und Wertsteigerung**, um die Erträge langfristig zu sichern und durch die Ausschöpfung des Potenzials des bestehenden Immobilienbestands **zusätzlichen Wert zu schaffen**.

Die Strategie zielt daher ab auf:

- **Off-Market-Erwerb von Renditeliegenschaften:** Das Verwaltungsteam nutzt sein Netzwerk, um Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu ermitteln.
- **Verbesserung der Erträge und Steigerung des Werts der Bestandsimmobilien:** Die Bestandsimmobilien werden optimiert, um die Cashflows nachhaltig zu sichern und das Mietzinspotenzial auszuschöpfen. Jeder Mieterwechsel bietet die Möglichkeit, die betreffende Wohnung sowie die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Liegenschaft zu renovieren. Die Verwalterin führt dabei auch Renovationsarbeiten an der Gebäudehülle und Sanierungsarbeiten durch, um die Lebensqualität der Mieterschaft und die Qualität des Immobilienbestands nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig das Mietzinspotenzial auszuschöpfen.
- **Reduzierung des Leerstands bei Gewerbeliegenschaften:** Beim Erwerb der Liegenschaft werden leerstehende Flächen aktiv vermarktet (z. B. Gebäude in der Avenue de Lavaux in Pully, dessen Leerstandsquote von 35,2% im Februar 2026 auf 14,2% im August 2026 gesenkt werden konnte und die voraussichtlich ab Dezember bei null liegen wird).
- **Wertsteigerung durch Verkauf als Stockwerkeigentum:** Ausgewählte Renditeobjekte werden in Stockwerkeigentum umgewandelt und dann veräussert, um einen

ausschüttbaren Kapitalgewinn zu erzielen. Zur Veranschaulichung: Die Verwalterin hat in der Avenue de Montagibert in Lausanne eine Liegenschaft für CHF 6,3 Millionen erworben und schätzt den Gesamterlös aus dem Verkauf auf CHF 9,33 bis 10,23 Millionen. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von 50,4 bis 61,9%.

- **Ausschöpfung des Baupotenzials:** Zur Steigerung des Mietertrags werden die Dachgeschosse ausgebaut und die Nutzflächen erweitert. Zur Veranschaulichung: Die Verwalterin hat in der Avenue Victor-Ruffy in Lausanne eine Liegenschaft erworben, für die derzeit verschiedene Ausbauvarianten geprüft werden. Dazu gehören insbesondere die Schaffung von zwei Studios oder einer 3,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnung. Der Richtwert für die Gesamtrendite liegt dabei zwischen **3,9% und 4,0%**.
- **Steuerung der Portfolioallokation:** Das Portfolio soll weiterhin zu 60 bis 75% aus Wohnliegenschaften und zu 25 bis 40% aus Gewerbeimmobilien bestehen.

Zu guter Letzt wird der **direkte Grundbesitz** bevorzugt, damit die in der Schweiz ansässigen Anteilsinhaber von der Steuer auf die gehaltenen Anteile befreit sind.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Da der Fonds nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Die Verwalterin empfiehlt jedoch, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen. Auch der KGAST-Index kann herangezogen werden. Dieser misst die Performance der Schweizer Immobilienstiftungen und richtet sich an Pensionskassen und alle steuerbefreiten Einrichtungen.

Die Strategie des GFS besteht im **Aufbau eines diversifizierten Portfolios von Wohnrenditeliegenschaften in der Westschweiz**, ergänzt durch **risikoarme Gewerbeliegenschaften** und eine **Portfoliokomponente mit Liegenschaften, die durch Umwandlung in Stockwerkeigentum zur Wertsteigerung beitragen sollen**.

Der GFS verfolgt eine **opportunistische Strategie** und prüft jedes Objekt, das ihm im Rahmen des Dealflows angeboten wird. Ziel ist der Erwerb **mittelgrosser Liegenschaften im Wert von CHF 2 bis 20 Millionen** und mit einer **Bruttorendite von über 4%**. Bei Objekten, bei denen ein Gewinn beim Weiterverkauf erwartet wird, wird eine **Bruttorendite von 3% angestrebt**.

Die Verwalterin sucht Liegenschaften, die folgende Kriterien erfüllen:

- **Region:** vorwiegend Westschweiz

- **Mikrolage:** wichtigste Städte in der Westschweiz und Standorte mit guter Anbindung und soliden Fundamentaldaten am Mietmarkt
- **Nutzungsart:** vorwiegend Wohnimmobilien und risikoarme Gewerbeimmobilien
- **Strategie:** Core/Core+ / Value-added
- **Angestrebte Bruttorendite:** mehr als 4%
- **Durchschnittliches Volumen:** CHF 2 bis 20 Millionen

PORTFOLIO PER 30.6.2026

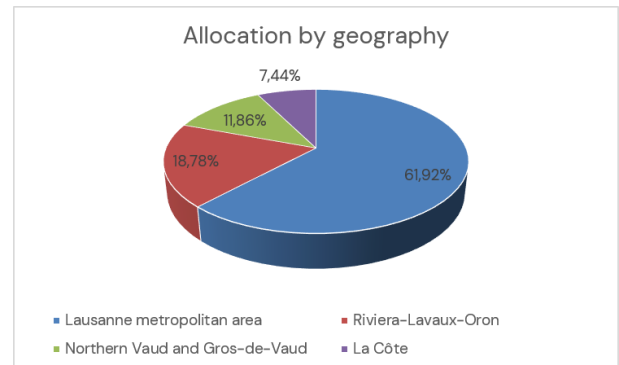
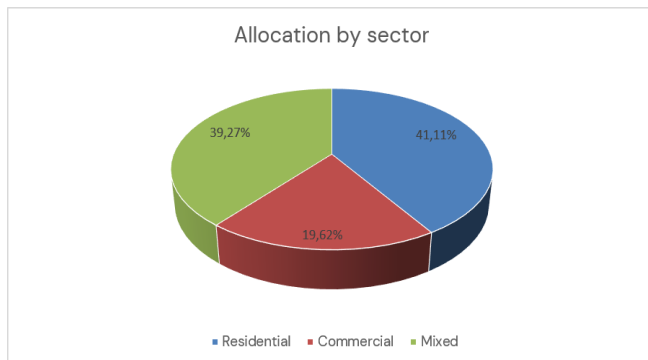
Das Portfolio besteht aus **13 Liegenschaften** im Wert von insgesamt rund **CHF 72,6 Millionen**. Es generiert **Bruttomieteinnahmen von CHF 2,74 Millionen** und wirft eine **Bruttogesamtrendite von 4,22% auf den Anschaffungspreis ab**. Die Leerstandsquote beträgt 6,05%. Sie ist hauptsächlich auf den Leerstand der Liegenschaft in der Avenue de Lavaux 101 in Pully (3,16%), den durch Renovationsarbeiten und den geplanten Verkauf von Stockwerkeigentum bedingten Leerstand der Liegenschaft in der Route des Flumeaux 25 in Prilly (2,43%) sowie auf leerstehende Parkplätze (0,46 %) zurückzuführen.

Portfolio per 30.6.2026:

Address	City	Use	Rental status	Market value	Yield on MV	Purchase price	Yield on P.P	Rental reserve
Income								
Chemin du Méregniau 5	Poliez-Pittet	Residential	CHF 130 548	CHF 3 274 000	3,99%	CHF 2 900 000	4,50%	10,40%
Avenue de la Sallaz 52	Lausanne	Residential	CHF 95 316	CHF 2 612 000	3,65%	CHF 2 140 000	4,45%	31,50%
Avenue de Victor-Ruffy	Lausanne	Residential	CHF 202 320	CHF 5 864 000	3,45%	CHF 5 500 000	3,68%	28,30%
Chemin de la Vuachère	Pully	Residential	CHF 229 440	CHF 5 808 000	3,95%	CHF 5 300 000	4,33%	36,70%
Chemin de la Traverse	Aubonne	Residential	CHF 218 803	CHF 5 404 000	4,05%	CHF 5 050 000	4,33%	24,40%
Le Bourg	Oron-la-Ville	Mixed	CHF 556 000	CHF 9 987 000	5,57%	CHF 9 300 000	5,98%	18,70%
Route de Neuchâtel	Yverdon-les-Bains	Mixed	CHF 210 300	CHF 5 345 000	3,93%	CHF 4 945 000	4,25%	17,80%
Grand Rue	La Tour-de-Peilz	Mixed	CHF 156 960	CHF 3 663 000	4,29%	CHF 3 400 000	4,62%	7,80%
Opportunity								
Avenue Montagibert	Lausanne	Residential	CHF 192 912	CHF 6 916 000	2,79%	CHF 6 300 000	3,06%	26,90%
Route de Flumeaux	Prilly	Mixed	CHF 102 540	CHF 2 808 000	3,65%	CHF 2 540 000	4,04%	-
Avenue de Béthusy	Lausanne	Mixed	CHF 167 650	CHF 6 738 000	2,49%	CHF 6 000 000	2,79%	0,30%
Commercial								
Route Cantonale	St-Sulpice	Commercial	CHF 203 736	CHF 4 847 000	4,20%	CHF 4 390 000	4,64%	0,20%
Avenue de Lavaux	Pully	Commercial	CHF 465 168	CHF 9 409 000	4,94%	CHF 7 200 000	6,46%	8,20%
Total (13 buildings)			CHF 2 931 693	CHF 72 675 000	4,04%	CHF 64 965 000	4,53%	17,60%

Quelle: IMvestir Partners SA

Aufschlüsselung des Portfolios nach Nutzungsart und Region:



Quelle: IMvestir Partners SA

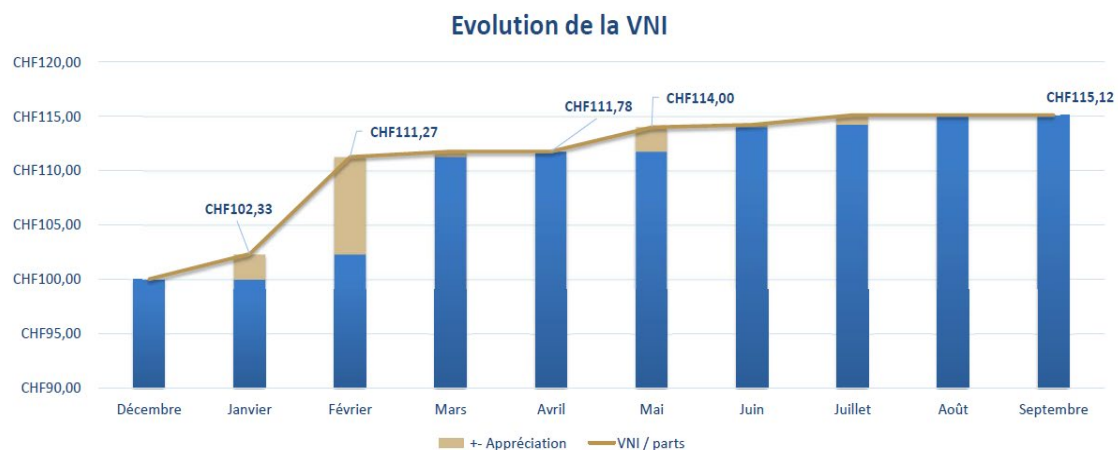
Der Fonds investiert mehrheitlich in **Wohnliegenschaften (60–75%)**, ergänzt durch **risikoarme Gewerbeliegenschaften (25–40%)** sowie eine **Auswahl an Liegenschaften, die in Stockwerkeigentum umgewandelt werden sollen** und deren Weiterverkauf voraussichtlich zu Kapitalgewinnen führen wird (10–20 %).

ERWARTETE PERFORMANCE

Die Verwalterin strebt eine **nachhaltige Rendite** an, die hauptsächlich aus den **Mieterträgen des Wohnimmobilienbestands** sowie **ergänzend aus Kapitalgewinnen** aus der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios generiert wird.

Ursprünglich wurde **für das Geschäftsjahr 2026 eine Ausschüttung von CHF 4.20 pro Anteil** prognostiziert, bestehend aus einer wiederkehrenden Dividende von CHF 1.90 und einer variablen Komponente. **Per 30.9.2026 beläuft sich die wiederkehrende Dividende bereits auf CHF 2.16;** per 31.12.2026 wird von einer Dividende von CHF 3.03 nach Steuern ausgegangen. Damit werden die ursprünglichen Prognosen bei Fondsauflegung übertroffen. Die variable Komponente (Kapitalgewinne) wird am Ende des Geschäftsjahres zusätzlich ausgeschüttet. Für die kommenden Jahre werden folgende Ausschüttungen erwartet: CHF 4.30 für 2027, CHF 4.40 für 2028, CHF 4.55 für 2029 und CHF 4.60 für 2030.

Ziel der Verwalterin ist es, ihren Anlegern **langfristig eine Dividendenrendite von 3,5 bis 4%** auszuschütten.



Quelle: GFS

Seit der Lancierung im Dezember 2025 ist der Nettoinventarwert (NIW) um 15,1% gestiegen (geschätzter Stand per September 2026).

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der GFS sieht ein qualitatives Wachstum von rund CHF 50 bis CHF 100 Millionen pro Jahr vor, um bis 2029 eine Grösse von CHF 300 bis 350 Millionen zu erreichen.

PIPELINE

Die Akquisitionspipeline umfasst **elf Wohn- und gemischt genutzte Liegenschaften** in den Kantonen Waadt, Wallis und Neuenburg mit einem Anschaffungswert von **CHF 64,83 Millionen und einer Bruttogesamtrendite von 4,2%**. Die Bruttorendite der einzelnen Liegenschaften liegt zwischen 3,70% und 4,75%.

N°	City	Use	Purchase price	Gross yield on P.P
1	Yverdon-les-Bains	Residential	CHF 7 530 000	4,12%
2	Yverdon-les-Bains	Residential/mixed	CHF 4 370 000	4,34%
3	Monthey	Mixed	CHF 11 900 000	4,19%
4	Yverdon-les-Bains	Residential	CHF 7 600 000	4,20%
5	Neuchâtel	Residential	CHF 2 800 000	4,75%
6	Lausanne	Residential	CHF 8 550 000	3,70%
7	Payerne		CHF 8 350 000	4,59%
8	Vevey		CHF 3 225 000	4,25%
9	Chailly-Montreux		CHF 2 400 000	4,12%
TOTAL / AVERAGE (9 buildings)			CHF 56 725 000	4,25%
Opportunité				
10	Territet	Residential	CHF 4 900 000	2,67%
11	Chailly-Montreux		CHF 3 200 000	3,26%
TOTAL / AVERAGE (2 buildings)			CHF 8 100 000	2,90%

Quelle: IMvestir Partners SA

Yverdon-les-Bains (Rendite von 4,12%), Chailly-Montreux (Rendite 3,26%) und Territet (Rendite 2,67%) weisen eine Rendite auf, die unter dem Durchschnitt der Akquisitionspipeline liegt. Bei der ersten Liegenschaft handelt es sich um einen bereits beim Erwerb des Portfolios geplanten Verkauf, aus dem ein Gewinn von schätzungsweise CHF 500 000 und eine Eigenkapitalrendite von 13,28% erzielt werden dürften. Die beiden anderen Liegenschaften werden in Stockwerkeigentum umgewandelt. Bei diesen Akquisitionen steht die Erzielung von Kapitalgewinnen und nicht die Generierung wiederkehrender Erträge im Vordergrund.

ESG

Derzeit konzentriert sich das Verwaltungsteam darauf, die Bestandsimmobilien zu sanieren und energetisch zu modernisieren. Im Hinblick auf das Inkrafttreten des Energiegesetzes am 1. Januar 2027 hat die Verwalterin die BN Conseils SA mit einer Analyse des gesamten Immobilienbestands beauftragt. Ziel ist es, die GEAK-Bewertungen der Liegenschaften zu verbessern und einen detaillierten Sanierungsplan für die Arbeiten zu erstellen, die am Portfolio notwendig sind.

Darüber hinaus wird mit dem nächsten Jahresabschluss ein ESG-Bericht zur Steuerung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsmassnahmen veröffentlicht.

TEAM DES GFS

Der GFS wird von einem **dreiköpfigen Team** verwaltet: Marc-Henri Beausire, Fondsmanager; Mélanie Bachelard, Portfoliomanagerin, und Isabelle Genoud, Transaktionsmanagerin. Diese

Spezialisten verfügen über umfassende Fachkompetenz im Management von Anlagefonds, in der Immobilienbewirtschaftung, in der Due Diligence und im Bereich der Akquisitionen. Alle drei können auf eine **langjährige Erfahrung im Wohnimmobilienbereich in der Westschweiz**, insbesondere bei der Neupositionierung bestehender Liegenschaften, zurückblicken.

Darüber hinaus sind alle diese Fachleute **mit grosser Leidenschaft in der Immobilienbranche** tätig, zeichnen sich durch eine starke Präsenz vor Ort aus und haben einen engen Bezug zu den Liegenschaften im Portfolio.

Dank ihrer Erfahrung haben sie ein **breites Netzwerk aus lokalen Immobilienverwaltungen** aufgebaut. Dadurch können sie die Strategie für die einzelnen Liegenschaften **dynamisch und reaktionsschnell** weiterentwickeln und eine **hohe Qualität der Bewirtschaftung** gewährleisten.

Darüber hinaus kann das Team einen **Track Record von mehr als 25 Jahren** im Bereich der indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz vorweisen. Dieser umfasst den Aufbau eines ersten Portfolios im Umfang von CHF 200 Millionen innerhalb von fünf Jahren (2000–2006) mit dem Fonds Hazard Immobilier sowie den Ausbau der Comurus SICAV auf ein Volumen von CHF 800 Millionen zwischen 2014 und 2024. Diese etablierte sich als einer der erfolgreichsten Wohnimmobilienfonds der Schweiz und erzielte über den betrachteten Zeitraum eine kumulierte Performance von 132%, was einer durchschnittlichen Jahresrendite von rund 7% entspricht.

Ferner profitiert der Fonds von einem **umfangreichen Dealflow**, der insbesondere auf das Netzwerk von Marc-Henri Beausire und seinem langjährigen Partner Pierre Duboux zurückzuführen ist. Pierre Duboux ist seit vielen Jahren auf dem Immobilienmarkt der Genferseeregion tätig.

Zu guter Letzt verfügt auch der dreiköpfige **Verwaltungsrat der Global Funds SA** über **solide Erfahrung im Bereich der indirekten Immobilienanlagen**, insbesondere im Bank- und Finanzrecht, in der Wirtschaftsprüfung, in Finanzen sowie in der Verwaltung und Administration von Immobilienfonds.

SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist nicht kotiert. Die BCV organisiert jedoch einen Sekundärmarkt, um die Liquidität des Fonds zu gewährleisten.

Mittel- bis langfristig ist eine Kotierung des Fonds geplant.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright August 2026.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.
