



/Mvestir Partners SA

Le spécialiste de l'immobilier indirect suisse

Detailliertes Factsheet

IMvestir Partners SA
33 Route de Saint-Cergue
1260 Nyon
+41 (0) 22 361 82 50
info@investir.ch



VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

Die Privatbank Von Graffenried hat im März 2020 ihren ersten Immobilienfonds, den Von Graffenried Immobilien SICAV aufgelegt. Das Emissionsvolumen umfasst CHF 50,8 Millionen, ca. 170 Investoren sind am SICAV beteiligt. Der Marktwert der Immobilien beträgt CHF 72,2 Mio. **Der Fonds plant nun eine Kapitalerhöhung von ca. CHF 30 Mio. mit einer Zeichnungsfrist vom 11. Januar bis 25. Januar 2021** (Liberierung am 1. Februar 2021). Die Mittel der Kapitalerhöhung werden zur Renovation der Immobilie in Wabern, für die Fortsetzung des Wachstums durch die Akquisition neuer Objekte und zur Rückzahlung der Fremdfinanzierung verwendet werden.

Die Von Graffenried Gruppe ist in der Region Bern in den Bereichen Finanzen und Immobilien sehr gut etabliert und profitiert von einem breiten Netzwerk und vielfältigen Kompetenzen.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA ist spezialisiert auf die quantitative und qualitative Analyse von indirekten Schweizer Immobilienanlagen, insbesondere von nicht kotierten Produkten.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeiter im Bereich der indirekten Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet IMvestir Partners SA alle notwendigen Elemente für die Ausarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen.

Es wurde eine eingehende Analyse des Produkts Von Graffenried Immobilien SICAV durchgeführt. Für weitere Informationen zögern Sie bitte nicht, IMvestir Partners SA zu kontaktieren.

Managementstil: "Aktive Immobilieninvestitionen in unserem Heimatmarkt Espace Mittelland"

Das Team der Privatbank Von Graffenried **investiert aktiv in Wohnimmobilien in ihrer Region, dem Espace Mittelland**. Dies ist eine grosse Makroregion der Schweiz, welche die Kantone Bern, Freiburg, Jura, Neuenburg und Solothurn umfasst. Die SICAV konzentriert ihre **Strategie auf Gebäude an städtische Lagen und kleinere Wohnungen zu erschwinglichen Mieten**. Dies gestützt auf die Überzeugung, dass die Megatrends "Urbanisierung" und "Individualisierung" die Nachfrage nach kleinen und städtischen Wohnungen weiterhin hoch bleiben lässt.

Die Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Von Graffenried AG Liegenschaften, die in der Region Bern über viel Erfahrung und einen guten Ruf genießt.

Anlageziel des Fonds :

Da der Fonds nicht börsenkotiert ist, gibt es keinen offiziellen Benchmark-Index für diese Art von Anlage.

Von Graffenried erwirbt mittelgrosse Liegenschaften in der Grössenordnung von CHF 4 bis 40 Millionen mit einer minimalen Nettorendite von 3% bis 3,5% für Wohnliegenschaften und 3,5% bis 4,5% für Geschäftliegenschaften. Das Ziel des Fonds ist es, hauptsächlich in erschwingliche Wohnimmobilien an städtischen Lagen zu investieren. Obwohl der Fonds hauptsächlich in Wohnimmobilien investiert, plant er auch selektive Investitionen in Gewerbe- und Entwicklungsprojekte, um die Gesamtrendite des Portfolios zu erhöhen. Zusammenfassend ist der Fonds also konservativ aufgestellt und konzentriert sich hauptsächlich auf den Werterhalt des Immobilienportfolios.

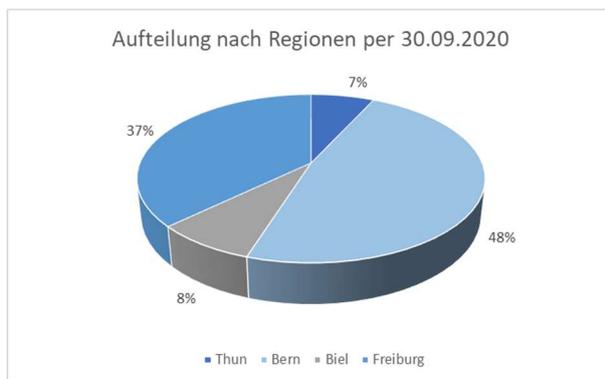
Das Portefeuille per 30.09.2020							
Stadt	Adresse	Kategorie	Baujahr	Kaufpreis	DCF-Wert	Nettorendite	Leerstand
Wabern (Köniz)	Bondelistrasse 50-54	Wohnen	1981	31'510'000	31'510'000	4.48%	*11.9%

Biel	Bözingenstrasse 26b + c	Wohnen	1952	5'640'000	5'810'000	3.69%	0%
Bern	Untermattweg 56	Wohnen	1967	3'050'000	3'147'000	3.57%	2%
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Wohnen	1998	5'205'000	5'350'000	3.61%	0.60%
Freiburg	Route Joseph-Chaley 13-15	Wohnen	1970	23'900'000	26'417'000	3.75%	3.80%

*erhöhter Leerstand wegen Instandsetzung über CHF 12 Mio. ab Frühjahr 2021 mit erwarteter Nettorendite von 3.32%

Quelle : IMvestir Partners SA

Das Portfeuille setzt sich aus fünf Wohnliegenschaften zusammen in den Regionen Bern, Freiburg, Biel und Thun. Die DCF-Werte des Portefeilles belaufen sich per 30.09.2020 auf CHF 72.2 Millionen. Es resultieren Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 2.4 Millionen und eine **Bruttorendite von insgesamt 4.30% und eine Nettorendite von 3.31%**.



Quelle : IMvestir Partners SA

Die strategische Allokation des Fonds soll zu 80% in der Region Espace Mittelland (Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn) und zu 20% in den anderen Kantonen der Schweiz erfolgen.

In Bezug auf die Sektordiversifizierung strebt der Fonds eine Allokation von 70 % im Wohnsektor an; der Rest soll auf die übrigen Nutzungssektoren verteilt werden.

Fondsentwicklungsstrategie:

Der Fonds rechnet mit einem Wachstum von CHF 50-100 Millionen pro Jahr, wobei das Kapital alle 12-18 Monate erhöht werden soll. Bis zum 5. Jahr soll der Fonds eine Mindestgröße von CHF 180 Mio. brutto erreichen. Eine mögliche Kotierung des Fonds ist nicht zwingend. Darüber wird nach 4-5 Jahren entschieden werden.

Pipeline:

Das Management-Team hat derzeit 4 Objekte für einen Gesamtbetrag von CHF 112 Mio. in der engeren Akquisitions-Prüfung.

Zwei dieser Objekte sind derzeit "exklusiv": Eine Wohnimmobilie in Freiburg im Wert von ca. CHF 5 Mio. mit einer Bruttorendite von 3,8% und eine Geschäftliegenschaft in der Region Bern von CHF 22 Mio. mit einer Bruttorendite von 5,3% mit staatlichen Ankermietern.

Die beiden anderen Objekte stammen von privaten Kunden der Von Graffenried Gruppe und sind noch im Verhandlungsstadium. Sie befinden sich in der Stadt Bern. Es handelt sich um ein Wohnobjekt von ca. CHF 35 Mio. und eine Geschäftliegenschaft von ca. CHF 50 Mio.

ESG :

Es wurde eine Arbeitsgruppe innerhalb des Managementteams eingerichtet und eine Diskussion mit möglichen Partnern ist im Gange, um eine Strategie zu implementieren und ESG-Kriterien anzuwenden.

Das Von Graffenried-Team:

Das Management-Team verfügt über langjährige Erfahrung mit **Wohn- und Gewerbeimmobilien** (Büro, Einzelhandel und Logistik), inklusive Projektentwicklungen. Außerdem kann das Team auf verschiedene Experten innerhalb der Von Graffenried Gruppe zurückgreifen. **200 Mitarbeitende** in der Gruppe aus den Bereichen Architektur, Bauleitung, Treuhand, Steuerexperten, Notariat, Advokatur und Bewirtschaftung (2 Hauptansprechpartner für den Fonds) können unterstützen und ihr Fachwissen abgerufen werden.

Dank des gut ausgebauten Netzwerks des Teams der Von Graffenried Gruppe kommen die Fondsmanager zu **Off-Market-Transaktionen** und können das Mitmachen bei breit gestreuten Bieterverfahren zu höchsten Marktpreisen vermeiden. In den letzten 3 Jahren hat das Team Transaktionen im Wert von CHF 500 Mio. durchgeführt, was einem Transaktionsvolumen von über CHF 150 Mio. pro Jahr entspricht.

Die Investitionsentscheidungen werden von Personen getroffen, die über **umfangreiche lokale Erfahrungen** mit Immobilientransaktionen und dem Management von Immobilienportfolios verfügen.

Sekundärhandel mit Fondsanteilen :

Der Fonds ist nicht börsennotiert, aber ein Sekundärmarkt wird von der BCV organisiert.

Erwartete Performance :

Der Fonds Von Graffenried Immobilien SICAV strebt eine **Dividendenrendite von 2 %** ab dem dritten Jahr an (0,5 % bis 1 % in den ersten Jahren). Zusätzliche Renditen durch Wertsteigerungen des Portfolios sind möglich.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde nur zu Informationszwecken erstellt und stellt weder eine Ausschreibung noch ein Kauf- oder Verkaufsangebot oder eine personalisierte Anlageempfehlung dar. Obwohl wir uns nach bestem Wissen bemühen, uns in einer Weise zu informieren, die wir für zuverlässig halten, übernehmen wir keine Gewähr dafür, dass alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen korrekt oder vollständig sind. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Verluste, Schäden oder Verletzungen, die sich aus diesen Informationen ergeben. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt ihrer Erstellung wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere aus Gründen im Zusammenhang mit Änderungen von Gesetzen und/oder Vorschriften. Die Antworten der Autoren dieses Dokuments spiegeln ihre persönliche Meinung und nicht notwendigerweise die der Geschäftsleitung von IMvestir Partners SA wider. Wir lehnen jede Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung dieses Dokuments ab. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke von IMvestir Partners SA sind geschützt. Dieses Dokument unterliegt dem Urheberrecht und darf nur mit Nennung des Autors, zusammen mit dem Urheberrecht und allen darin enthaltenen rechtlichen Informationen, vervielfältigt werden. Jegliche Nutzung dieses Dokuments für öffentliche oder kommerzielle Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung von IMvestir Partners SA. Urheberrecht Januar 2021.

Der in diesem Dokument erwähnte Anlagfonds richtet sich nur an qualifizierte Investoren gemäss Art. 10, ab. 3 und 3ter KAG.