

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 SICAV

La Banque privée Von Graffenried a lancé son premier fonds immobilier en mars 2020, le Von Graffenried Immobilien SICAV est compte à ce jour environ 300 investisseurs. La valeur de marché des immeubles est de CHF 231 millions, représentant 554 appartements. Le fonds prévoit d'effectuer une troisième augmentation de capital d'environ CHF 51 millions avec une période de souscription allant du 5 au 16 juin 2023 (libération le 23 juin 2023).

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 de l'immobilier.

La gestion des immeubles est effectuée en étroite collaboration avec la régie Von Graffenried AG Liegenschaften qui 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 31.03.2023 :

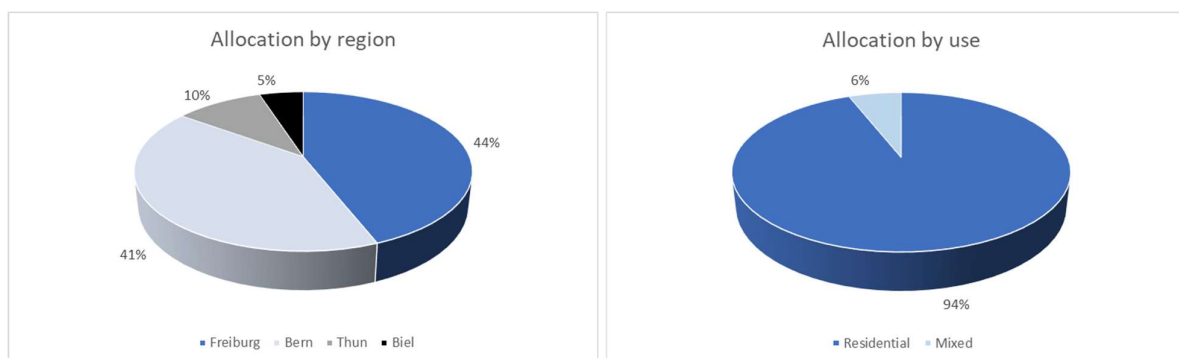
Portfolio as of 31.03.2023					
City	Address	Use	Purchase Price	Market value	Net yield
Wabern (Köniz)	Bondelistrasse 50, 52, 54	Residential	31 510 000	40 710 000	3.25%
Biel	Bözingenstrasse 26b, 26c	Residential	5 640 000	5 970 000	3.28%
Bern	Untermattweg 56	Residential	3 050 000	3 550 000	3.05%
Steffisburg	Bahnhofstrasse 29	Residential	5 205 000	5 575 000	3.16%
Freiburg	Route Joseph-Chaley 13-15	Residential	23 900 000	26 675 000	3.17%
Marly	Rue des Frères-Lumières 31,33,37	Residential	28 400 000	31 270 000	3.03%
Villars-sur-Glâne	Route du Bugnon 11 & 13	Residential	8 055 000	8 420 000	3.20%
Nidau	Beundenring 19 & 21	Residential	5 665 000	5 935 000	3.16%
Jegenstorf	Bimerweg 5-15	Residential	12 050 000	12 300 000	3.16%
Bern	Werkgasse 49,51	Residential	8 400 000	9 810 000	2.53%
Ostermundigen	Grubenstrasse 18	Residential	3 700 000	3 865 000	2.80%
Blumenstein	Lilienweg 1-3	Residential	7 751 000	10 300 000	3.78%
Thun	Gurnigelstrasse 23	Residential	2 952 000	2 960 000	3.33%
Thun	Aarestrasse 34	Mixed	4 501 000	4 610 000	4.14%
Urtenen-Schönbühl	Tulpenweg 5,7,9,15,17,19	Residential	22 307 000	23 410 000	3.04%
Freiburg	Route du Châtelet	Residential	23 800 000	26 660 000	3.00%
Freiburg	Boulevard de Pérolles	Mixed	9 005 000	9 110 000	3.10%
TOTAL				231 130 000.00	3.15%

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de 17 immeubles (9 nouveaux immeubles depuis la dernière augmentation de capital en février 2022) répartis entre Berne, Fribourg, Bienne et Thoune. La valeur de marché du portefeuille au 31.03.2023 était de CHF 231.13 millions ; il génère CHF 7.4

millions de revenus locatifs nets ce qui implique un **rendement global brut de 3.8% et net de 3.15%**.

Au 31.03.2023, le portefeuille est alloué comme suit :



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 le reste dans les autres cantons.

Pour ce qui est de la diversification sectorielle, le fonds vise une allocation de 70% dans le résidentiel, le reste étant réparti parmi les autres secteurs.

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 5^{ème} année, le fonds vise une taille brute de CHF 500 millions pour un parc immobilier d'une quarantaine d'immeubles. Une décision sur une éventuelle cotation sera prise d'ici deux à trois ans.

Pipeline :

L'équipe de gestion a actuellement plusieurs immeubles en cours d'examen pour une acquisition dans les cantons de Berne, Fribourg et Soleure. Le montant total s'élève à environ CHF 45 millions. S'y ajoutent un projet déjà assuré à Ittigen (BE) avec un potentiel de 40 logements et une réserve de terrain à bâtir à Fribourg pour 20 à 25 logements supplémentaires. Les rendements se situent

autour de 3.5% à 4.2% bruts et de 3% à 3.5% nets, ce qui est en ligne avec la stratégie de placement.

La rénovation totale des 96 logements à Wabern près de Berne se poursuivra en 2023 avec la troisième et dernière étape. Les appartements déjà 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 pour réduire les émissions de CO2.

Un groupe de travail au sein de l'équipe de gestion a été créé et une discussion avec des partenaires est en cours afin d'implémenter une stratégie et d'appliquer des critères ESG. Les premières mesures, pour les trois plus grands immeubles du portefeuille, sont déjà en cours de réalisation (rénovation complète et énergétique de 96 appartements à Wabern, première mise en location de 55 logements dans le premier quartier climatiquement neutre dans le Canton de Fribourg, et planification de remplacement du chauffage sur différents sites).

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 200 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 3 dernières années,

l'équipe a effectué des transactions pour plus de CHF 500 millions ce qui représente environ CHF 150 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, mais un marché secondaire est organisé par BCV/Property Match.

Performance attendue :

Le fonds Von Graffenried Immobilien SICAV vise à générer dès la 3^{ème} année, **un rendement du dividende de 2% minimum** (1% à 2% les premières deux années) auquel s'ajoutera une appréciation de la valeur du parc.

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. 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 2023.

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