



GR Immobilien Schweiz

30. Juni 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.

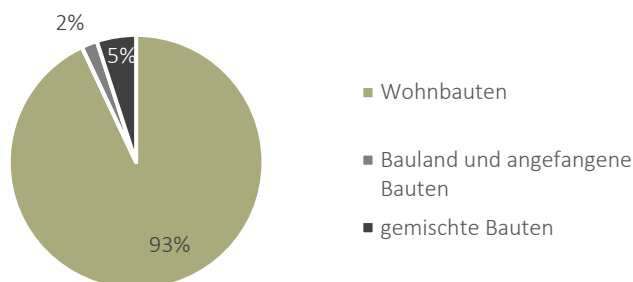
Portfolioaktivität

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. 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 ist abgeschlossen und der Innenausbau hat begonnen. Die Musterwohnungen können ab Oktober besichtigt werden. In Freiburg entwickeln wir auf einer Baulandreserve ein Projekt für rund 30 Neubauwohnungen. Mit der Stadt wurde dafür ein Workshopverfahren durchgeführt. Als nächster Schritt können Vor- und Bauprojekt erarbeitet und das Baugesuch eingereicht werden. Um die Projekte realisieren und weiterhin attraktive Bestandesliegenschaften erwerben zu können, führen wir im September die vierte Kapitalerhöhung durch.

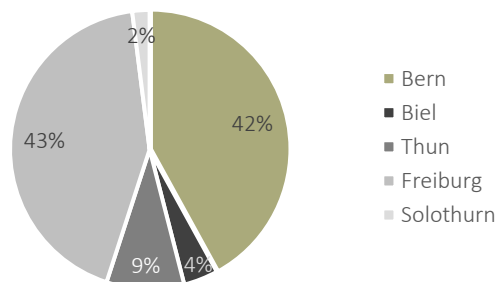
Fondsinformationen

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 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 | 118.00 |
| 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.



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

4. KAPITALERHÖHUNG – GR Immobilien Schweiz

Eckwerte

| | |
|---------------------------|---|
| Emissionsvolumen | ca. CHF 50 - 60 Mio. |
| Bezugsverhältnis | 3 bisherige Aktien berechtigen zum Bezug von einer neuen |
| Zeichnungsfrist | 2. - 13. September 2024 |
| Liberierung | 20. September 2024 |
| Verwendung Emissionserlös | Rückführung Fremdfinanzierung Akquisition Bestandesimmobilien Realisierung Sanierungs- und Neubauprojekte |

Was spricht für eine Zeichnung?

- Immobilienfonds mit fast ausschliesslicher Wohnnutzung
- Starker regionaler Fokus (Espace Mittelland) mit eigener lokaler Bewirtschaftung
- Fundierte Objektkenntnisse
- Sehr zentrale Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung
- Geringes Agio im Vergleich zu anderen Immobilienfonds
- Hochwertige und umfangreiche Pipeline mit Wohnobjekten an sehr guten Lagen

Bitte kontaktieren Sie uns bei Interesse!

Dr. André Nussbaumer, Fondsmanager Immobilien
031 320 52 03 / andre.nussbaumer@graffenried-bank.ch

Luca Degiorgi, Fondsmanager Immobilien
031 320 52 07 / luca.degiorgi@graffenried-bank.ch

Simon Wyss, CEO und Leiter Asset Management
031 320 51 21 / simon.wyss@graffenried-bank.ch

www.graffenried-bank.ch