



# GR Immobilien Schweiz

1. Oktober 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 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.

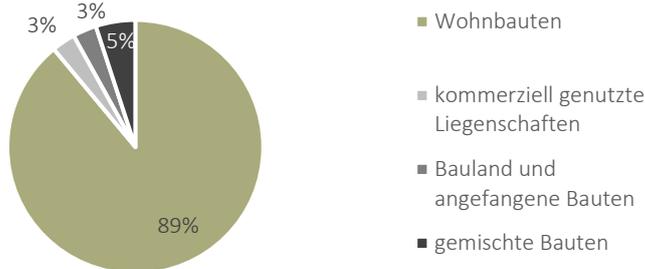
## Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt über 24 Objekte mit insgesamt 669 Wohnungen und Immobilienwerten von insgesamt rund CHF 286 Mio. Fast alle Wohnungen befinden sich in 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 unser Projekt in Ittigen führen wir mit der Gemeinde ein Workshopverfahren durch. 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, haben wir im September 2024 die 4. Kapitalerhöhung durchgeführt.

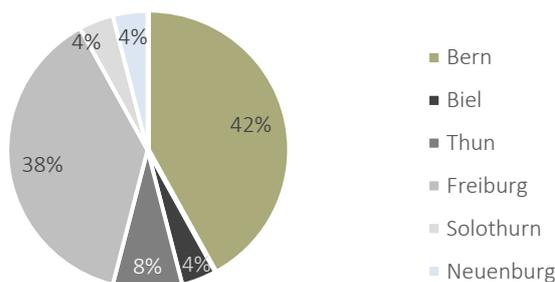
## Fondsinformationen

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	2.70
Datum Ausschüttung	31.10.2024
Zulässige Fremdfinanzierungsquote	max. 50 %
Anlagezielrendite nach Aufbau	2.0 % - 2.5 %
Management Fee p.a.	0.65 %
TER <sub>REF</sub> GAV	0.72 %
Fondswährung	CHF

## Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart



## Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%

## Kennzahlen

NAV (per 30.06.24)	CHF 109.25
Ausserbörslicher Kurs (per 01.10.24)	CHF 118.50
Ausstehende Anteile	1'896'571
Portfolio	CHF 286'670'000
Anzahl Liegenschaften	24
Fremdfinanzierungsquote	27.3 %



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK

Portfolio GR Immobilien Schweiz



Freiburg FR, Route du Châtelet 8



Freiburg FR, Boulevard de Pérolles 20



Köniz BE, Bondelistrasse 50-54



Thun BE, Aarestrasse 34



Marly FR, Les Moulins



Bellach SO, Grederstrasse 66 (im Bau)



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK



Villars-sur-Glâne FR, ch. de la Redoute 11



Neuchâtel NE, Rue des Saars 2

**Weitere Bestandesliegenschaften:**

- |                        |                                |                        |                         |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Biel BE              | Bözingenstrasse 26 b+c         | - Ostermundigen BE     | Grubenstrasse 18        |
| - Bern BE              | Untermattweg 56                | - Blumenstein BE       | Lilienweg 1-3           |
| - Steffisburg BE       | Bahnhofstrasse 29              | - Thun BE              | Gurnigelstrasse 23      |
| - Freiburg FR          | Route Joseph-Chaley 13+15      | - Urtenen-Schönbühl BE | Tulpenweg 5-19          |
| - Villars-sur-Glâne FR | Route du Bugnon 11+13          | - Münsingen BE         | Hohniesenweg 13-19      |
| - Nidau BE             | Beundenring 19+21              | - Freiburg FR          | Rue Frédéric-Chaillet 6 |
| - Jegenstorf BE        | Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25 | - Bern BE              | Gutenbergstrasse 31     |
| - Bern BE              | Werkgasse 49+51                | - Hinterkappelen BE    | Kappelenring 18a        |

**Angaben gemäss drittem Jahresbericht per 30. Juni 2024**

Mietausfallrate	3.23 %
EBIT Marge	64.88 %
TER <sub>REF</sub> GAV	0.72 %
TER <sub>REF</sub> MV	0.96 %
Eigenkapitalrendite	1.49 %
Ausschüttungsrendite	2.29 %
Payout ratio	105.44 %
Anlagerendite	1.51 %



Zugang zur Homepage

**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](http://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 irgendetwacher 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.