VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

# VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV JAHRESBERICHT





Hofstettenstrasse, Thun


| | |
|---|---|
| 3 | Vorwort des Präsidenten |
| 4 | Organisation |
| 6 | Mitteilung |
| 7 | Bericht der Fondsmanager |
| 10 | ESG-Bericht |
| 19 | Portfolio |
| 35 | Teilvermögen Anlegeraktionäre |
| 49 | Teilvermögen Unternehmensaktionäre |
| 52 | Gesamtvermögen der SICAV |
| 56 | Bericht der Revisionsstelle |
| 59 | Kontaktdaten |


Titelbild: Niklaus-Konrad-Strasse, Solothurn

# Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Investorinnen und Investoren
Sehr geehrte Damen und Herren

Unser Immobilienfonds GR Immobilien Schweiz ist nach wie vor der einzige Immobilienfonds mit exklusiver Ausrichtung auf Wohnliegenschaften im Espace Mittelland. Sämtliche unserer 26 Liegenschaften befinden sich an guten Lagen in den Kantonen Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn. Die Nachfrage nach den Wohnungen sowie den wenigen Gewerbeflächen des Immobilienfonds ist weiterhin sehr gut. Unsere Bestandesobjekte profitieren dabei unverändert davon, dass auch im Espace Mittelland seit einigen Jahren die Anzahl Haushalte stärker wächst als die Nettozunahme neuer Wohnungen.

Bei den Wohnbauprojekten an der Zulligerstrasse in Ittigen und an der Route Joseph-Chaley in Freiburg laufen in den nächsten Monaten die Baubewilligungsverfahren. Beide Projekte wurden von den kommunalen Fachausschüssen für Architektur positiv beurteilt. Die hochwertigen Neubauten werden unseren Immobilienfonds ideal ergänzen.

Im Bereich der Bestandesliegenschaften setzen wir den eingeschlagenen Weg zur nachhaltigen Modernisierung konsequent fort. Der Fokus liegt weiterhin auf dem Ersatz von Gas- und Ölheizungen durch klimafreundliche Heizsysteme. Mit der Verabschiedung eines Absenkpfades mit konkreten $CO_2$-Reduktionszielen für die Jahre 2030, 2040 und 2050 wird die kontinuierliche Senkung der Treibhausgasemissionen bei GR Immobilien Schweiz künftig transparent, messbar und objektiv ausgewiesen.

Das Fondsmanagement-Team unseres Immobilienfonds konnten wir erfreulicherweise mit Martin Bodenmann ergänzen. Martin ist 40-jährig, studierte an der HSG Betriebswirtschaft und verfügt über einen MAS in Real Estate (CUREM) der Universität Zürich. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank gilt unseren Investorinnen und Investoren sowie unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung von GR Immobilien Schweiz.

Stephan Wintsch
Präsident des Verwaltungsrates



«DAS **GESAMT-FONDSVERMÖGEN** BELÄUFT SICH PER 30. JUNI 2026 AUF **CHF 353,0 MIO.**, WAS GEGENÜBER DEM VORJAHR EINEM **ZUWACHS VON 7,4 %** ENTSPRICHT.»

**Stephan Wintsch**
— VR-Präsident Von Graffenried Immobilien SICAV

# Organisation

***Von Graffenried Immobilien SICAV:*** *Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) nach Schweizer Recht mit externer Verwaltung, der Kategorie «Immobilienfonds», ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.*

Gründungsjahr

2020



Verwaltungsrat und Anlagekomitee

## *Personen hinter dem Fonds*

**Stephan Wintsch**
*Präsident*
*Verwaltungsrat GR SICAV*

**Roger Müller**
*Unabhängiges Mitglied*
*Verwaltungsrat GR SICAV*

**Christoph Zubler**
*Verwaltungsrat GR SICAV*

**André Nussbaumer**
*Fondsmanager / Anlagekomitee*

**Luca Degiorgi**
*Fondsmanager / Anlagekomitee*

**Martin Bodenmann**
*Fondsmanager / Anlagekomitee*

**Alex Bangerter**
*Anlagekomitee*

**Simon Wyss**
*Anlagekomitee*

## *Institutionen hinter dem Fonds*

**Privatbank Von Graffenried AG**
*Vermögensverwaltung*

**Pricewaterhouse-Coopers AG**
*Revisionsstelle*

**Von Graffenried AG Liegenschaften**
*Immobilienbewirtschaftung*

**Gérance Charles Berset SA**
*Immobilienbewirtschaftung*

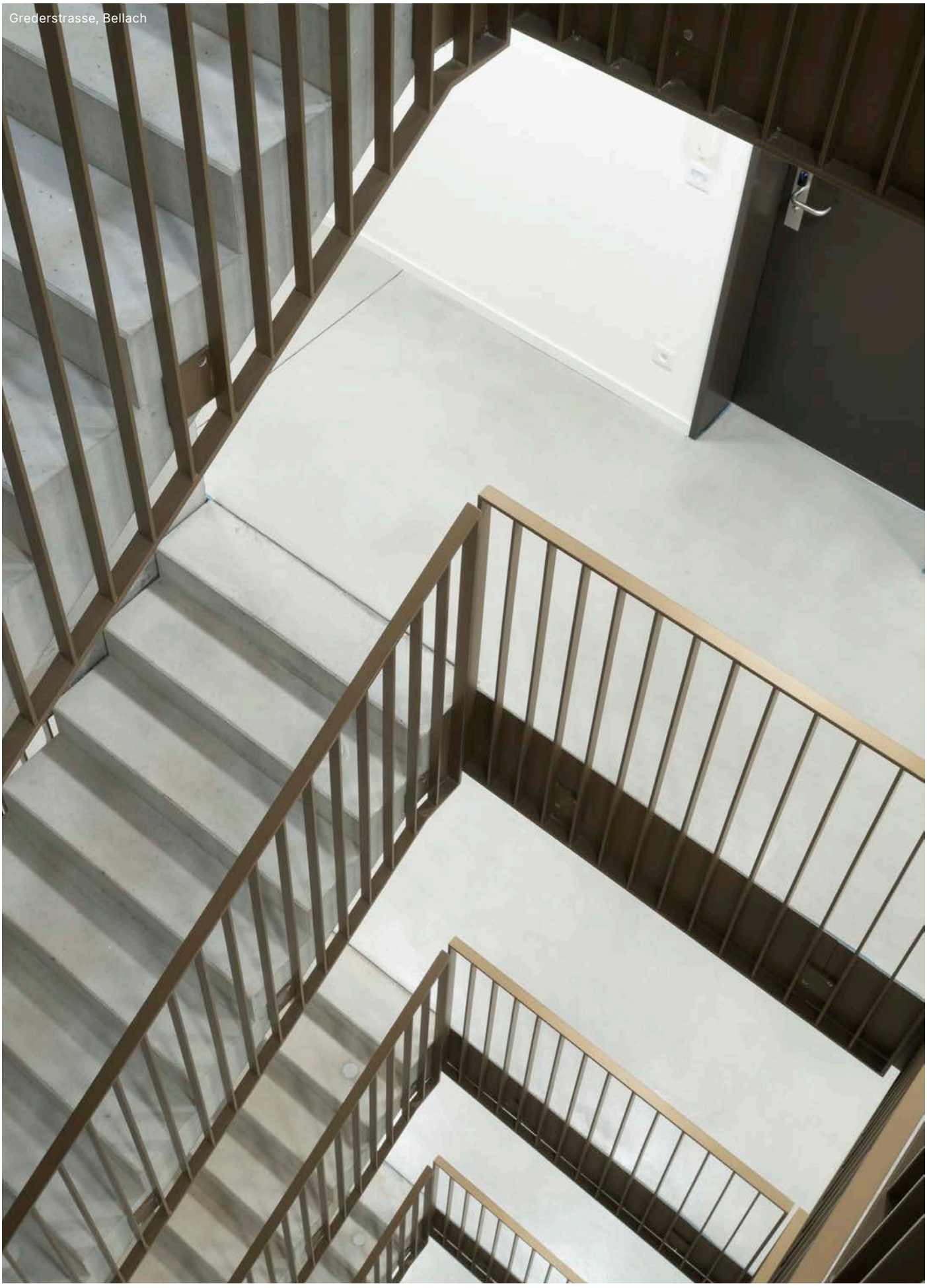
**Solutions & Funds SA**
*Fondsleitung*

**Banque Cantonale Vaudoise (BCV)**
*Depotbank bis 30.11.2025*

**Bank J. Safra Sarasin AG**
*Depotbank ab 01.12.2025*
*Market Maker*

**CBRE (Genève) SA**
**Herr Oliver Specker**
**Herr Sönke Thiedemann**
*Schätzungsexperten*

**Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich**
**Herr Daniel Schneider**
**Herr Wieland Schwarz**
*Schätzungsexperten*



Grederstrasse, Bellach

# Mitteilungen

## Änderungen des Anlagereglements

Die Solutions & Funds SA, als Fondsleitung für die Von Graffenried Immobilien SICAV der Kategorie «Immobilienfonds» und ausschliesslich für qualifizierte Anleger bestimmt, informiert die Anlegerinnen und Anleger über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung.

## Depotbankwechsel

Am 31. März 2025 hat der Verwaltungsrat der Von Graffenried Immobilien SICAV den Depotbankwechsel von der Banque Cantonale Vaudoise zur Bank J. Safra Sarasin AG beschlossen. Am 12. August 2025 hat die FINMA den Wechsel per 1. Dezember 2025 genehmigt.

# Bericht der Fondsmanager

Unser Immobilienfonds GR Immobilien Schweiz ist nach wie vor ausschliesslich in Renditeobjekte im Espace Mittelland investiert. Nach Zukäufen in Solothurn und Thun besteht das Portfolio inzwischen aus 26 Liegenschaften. Der Fonds weist einen Bestand von 743 Wohnungen und einen jährlichen Nettoertrag von rund CHF 11,0 Mio. auf. Die Liegenschaften verteilen sich auf die Kantone Bern (16 Liegenschaften), Freiburg (7 Liegenschaften), Solothurn (2 Liegenschaften) und Neuenburg (1 Liegenschaft).

Die Planung unseres Neubauprojektes an der Route Joseph-Chaley in Freiburg wurde im Berichtsjahr weitergeführt. Hier soll auf der Fläche der in die Jahre gekommenen Parking-Anlage ein achtgeschossiger Neubau mit 28 hochwertigen Mietwohnungen entstehen. Nach einem erfolgreichen Workshop-Verfahren mit der Stadt Freiburg, das zu verschiedenen Optimierungen des Projekts geführt hat, wird nun im Herbst 2026 das Gesuch für die Baubewilligung eingereicht. Gleichzeitig bereiten wir die Sanierung der beiden angrenzenden Bestandesliegenschaften mit jeweils 48 Wohnungen vor. Im Rahmen dieser Arbeiten werden die bestehenden Ölheizungen durch einen Anschluss an das städtische Fernwärmenetz ersetzt, was einen weiteren Beitrag zur Reduktion der $CO_2$-Emissionen des Portfolios leisten wird.

Auch bei der Wohnüberbauung am Bimerweg in Jegenstorf stehen wichtige Investitionen bevor. Gegen Ende des laufenden Jahres werden die umfassenden Sanierungsarbeiten aufgenommen. Sämtliche 38 Wohnungen werden mit neuen Küchen und Bädern ausgestattet und erhalten deutlich vergrösserte Balkone, wodurch die Wohnqualität substanziell gesteigert wird. Die Sanierung erfolgt in zwei Etappen und wird voraussichtlich bis Ende 2027 abgeschlossen sein.

## Zukauf im sechsten Geschäftsjahr: Solothurn SO, Kommerzliegenschaft mit Wohnanteil an der Niklaus-Konrad-Strasse 25 und 27

GR Immobilien Schweiz hat per 1. September 2025 die Kommerzliegenschaft mit Wohnanteil an der Niklaus-Konrad-Strasse 25 und 27 in Solothurn erworben. Die markante Liegenschaft liegt an einer ausgezeichneten Lage zwischen dem Bahnhof und der Altstadt. Sie verfügt über acht flexibel nutzbare Büro- und Gewerbeflächen unterschiedlicher Grösse sowie eine Wohnung. Der Zukauf stärkt die Präsenz des Fonds im Kanton Solothurn.

## Zukauf im sechsten Geschäftsjahr: Thun BE, Kommerzliegenschaft mit Wohnanteil an der Hofstettenstrasse 1

Per 1. September 2025 hat GR Immobilien Schweiz die gemischt genutzte Liegenschaft an der Hofstettenstrasse 1 in Thun übernommen. Die zentral gelegene Liegenschaft verfügt über zwei grössere Gewerbe- und Büroflächen sowie fünf Wohnungen. Das Objekt überzeugt durch seine attraktive Mikrolage und den diversifizierten Mietermix.



Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse



## Zukauf nach Ende des sechsten Geschäftsjahres: Burgdorf BE, Mehrfamilienhaus Hammerweg 16

Im siebten Geschäftsjahr konnten wir in Burgdorf ein modernes Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen erwerben. Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger und gut erschlossener Lage in Bahnhofsnähe. Die Wohnungen verfügen über attraktive Grundrisse und grosszügige Aussenflächen. Das im Jahr 2013 erstellte Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand und weist mittelfristig keinen wesentlichen Instandsetzungsbedarf auf.

## Zukauf nach Ende des sechsten Geschäftsjahres: Jegenstorf BE, Nachbarliegenschaft Bimerweg 7

Voraussichtlich können wir Ende des Jahres 2026 die unmittelbar an unsere Wohnsiedlung angrenzende Liegenschaft, die zurzeit und bis ca. 2035 als Telefonzentrale genutzt wird, erwerben. Der Kauf ermöglicht eine Optimierung des laufenden Sanierungs- und Balkonerweiterungsprojekts und schafft zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtareal.
Die Arrondierung stärkt unsere Position am Standort Jegenstorf und trägt zur langfristigen Sicherung des Investitionsvorhabens bei.

## Zukauf nach Ende des sechsten Geschäftsjahres: Ittigen BE, Grundstück Zulligerstrasse 14

Im siebten Geschäftsjahr haben wir das Grundstück an der Zulligerstrasse in Ittigen mit einer Parzellengrösse von rund 8’000 m² erworben. Das Areal umfasst ein ehemaliges Bauernhaus mit fünf Wohnungen sowie ein Entwicklungsgrundstück für vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen. Die Liegenschaft profitiert von einer attraktiven Wohnlage, einer sehr guten ÖV-Erschliessung und der Nähe zur Stadt Bern. Mit dem Erwerb sichern wir uns ein langfristig attraktives Entwicklungsprojekt.





Thun, Hofstettenstrasse 1

## Pipeline der Akquisitionen und Wachstumsstrategie des Fonds

Die Strategie von GR Immobilien Schweiz bleibt unverändert auf eine konservative und langfristige Wertsteigerung des Fonds ausgerichtet. Angestrebt wird ein durchschnittlicher Ausbau des Fondsvolumens von CHF 40 bis 60 Mio. pro Geschäftsjahr.

Zur Umsetzung dieser Strategie prüft GR Immobilien Schweiz laufend attraktive Akquisitionsmöglichkeiten und Entwicklungsprojekte. Der geografische Fokus liegt weiterhin auf dem Espace Mittelland. Hier verfügt der Fonds dank seiner langjährigen Marktkenntnis und regionalen Verankerung über einen klaren Wettbewerbsvorteil. Die Suche nach geeigneten Kaufobjekten erweist sich im derzeitigen Marktumfeld als anspruchsvoll. Dennoch beabsichtigen wir, das Fondsvolumen weiterhin kontrolliert auszubauen und dabei unverändert auf hochwertige Objekte an zentralen Lagen zu setzen. Die hohe Lage- sowie Objektqualität der bereits erworbenen Bestandesliegenschaften bestätigen uns bei dieser Vorgehensweise.

Die nächste Kapitalerhöhung des Fonds ist für den Herbst 2026 vorgesehen. Damit soll die Visibilität des Fonds erhöht, der Investorenkreis vergrössert und die Grundlage für die weitere Entwicklung von GR Immobilien Schweiz geschaffen werden.

## Gremien und Geschäftspartner

Der Verwaltungsrat der Von Graffenried Immobilien SICAV hat im sechsten Geschäftsjahr insgesamt vier Sitzungen und mehrere Telefonkonferenzen durchgeführt. Die Kauf- und Verkaufsgeschäfte wurden jeweils vom Anlagekomitee zuhanden des Verwaltungsrats vorbereitet.

Die Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern verlief auch im Berichtsjahr sehr erfreulich. Dies gilt insbesondere für die Fondsleitung (Solutions & Funds SA, Morges), die Bewirtschaftung (Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern und Gérance Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds), die Schätzungsexperten CBRE (Genève) SA, Genf, und Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich, die Depotbank (Bank J. Safra Sarasin AG in Zürich) und die Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG, Zürich). Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit unseren Partnern konnte im Berichtsjahr weiter vertieft werden. Der regelmässige Austausch sowie die breite fachliche Expertise aller Beteiligten tragen wesentlich zur erfolgreichen Entwicklung des Fonds bei. Wir sind überzeugt, dass sich der Immobilienfonds mit diesem starken Netzwerk auch künftig erfolgreich positioniert und seinen nachhaltigen Wachstumskurs fortsetzen wird.

Bern, im September 2026

Martin Bodenmann, Luca Degiorgi
und André Nussbaumer



# ESG-Bericht
# Nachhaltigkeit bei GR Immobilien Schweiz (1/4)

Ausgangslage:

Gebäude zählen zu den wesentlichen Treibern der $CO_2$-Emissionen und des Ressourcenverbrauchs. Gleichzeitig stellen sie zentralen Lebens- und Arbeitsraum dar und prägen das gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Umfeld nachhaltig.

Mit dem Pariser Klimaabkommen hat sich auch die Schweiz verpflichtet, die Treibhausgasemissionen substanziell zu reduzieren und bis spätestens 2050 Netto-Null zu erreichen. In den vergangenen Jahren wurden die regulatorischen Anforderungen kontinuierlich konkretisiert. Dies insbesondere auch im Finanzsektor durch die Weiterentwicklung der Klimaberichterstattung, verschärfte Transparenzanforderungen sowie eine verstärkte Aufsicht im Bereich Greenwashing.

Im Jahr 2025/2026 zeigt sich eine weitere Konkretisierung der regulatorischen Anforderungen:

- Verstärkter Fokus auf standardisierte ESG-Reporting-Frameworks (z.B. an der Task Force on Climate-related Financial Disclosures orientierte Offenlegung bzw. neu gemäss ISSB-/IFRS-Nachhaltigkeitsstandards)
- Zunehmende Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitskennzahlen im Immobilienbereich
- Höhere Anforderungen an die Nachweisbarkeit von Klimazielen und Dekarbonisierungspfaden
- Wachsende Bedeutung von Übergangsrisiken und physischen Klimarisiken in der Portfoliosteuerung

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat hierfür Branchenstandards und Kennzahlen für Immobilienfonds definiert und laufend weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund unterstützt GR Immobilien Schweiz die Klimaziele des Pariser Abkommens und erfüllt die geltenden regulatorischen Anforderungen. Der Fonds verfolgt eine langfristig ausgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie, die auf der systematischen Integration von ESG-Faktoren in den gesamten Anlage- und Bewirtschaftungsprozess basiert. Eine explizite Klassifizierung als nachhaltigkeitsbezogenes Kollektivvermögen erfolgt aktuell nicht.

Steuerung über Schlüsselkennzahlen (Key Performance Indicators)

Für Investoren stehen Transparenz und Messbarkeit im Vordergrund. Die Nachhaltigkeitsleistung wird daher unter anderem anhand folgender Kennzahlen gesteuert und berichtet:

- Abdeckungsgrad ESG-Daten (%)
- Energieverbrauch nach Energieträgern (%)
- Energieintensität (kWh/m²/Jahr)
- Treibhausgasemissionen (kg $CO_2$/m²/Jahr)
- Treibhausgasemissionen nach Energieträger (%)
- Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio (%)

Diese Kennzahlen ermöglichen eine transparente Nachverfolgung der Dekarbonisierung sowie eine fundierte Beurteilung der Nachhaltigkeitsentwicklung des Portfolios.

Umfassende Integration der Nachhaltigkeit

GR Immobilien Schweiz verfolgt eine wertorientierte und langfristige Nachhaltigkeitsstrategie, bei der die Aspekte Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG) systematisch integriert werden. Ziel ist es, regulatorische Entwicklungen frühzeitig zu antizipieren, Nachhaltigkeits- und Klimarisiken gezielt zu steuern sowie den langfristigen Werterhalt und die Attraktivität des Immobilienportfolios sicherzustellen.

Die Berücksichtigung der Nachhaltigkeitskriterien beginnt bereits im Akquisitionsprozess. Neben der Qualität des Standorts und der Anbindung an Infrastrukturen des täglichen Bedarfs werden insbesondere der energetische Zustand der Gebäude sowie die Art der Wärme- und Kälteerzeugung analysiert. Im Rahmen der Due Diligence wird zudem das Entwicklungspotenzial einer Liegenschaft beurteilt und in die Investitionsentscheidung einbezogen. Dadurch können auch ältere Gebäude mit Modernisierungspotenzial attraktive Investitionsmöglichkeiten darstellen, wenn durch gezielte Massnahmen wesentliche Verbesserungen hinsichtlich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit erzielt werden können.

Der Nachhaltigkeitsansatz von GR Immobilien Schweiz geht jedoch über ökologische Aspekte hinaus und berücksichtigt soziale Faktoren während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften. Mit einer durchschnittlichen Nettomonatsmiete von CHF 1'268.00 pro Wohnung leistet der Fonds einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in städtischen und stadtnahen Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Damit wird nicht nur die Attraktivität der Standorte gestärkt, sondern auch ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen.

Im Rahmen des derzeit angewendeten Integrationsansatzes werden ESG-Kriterien konsequent in den Anlageprozess sowie in die Entwicklung und Bewirtschaftung der Immobilien eingebunden. Bei Neuakquisitionen wird geprüft, inwiefern die Objekte mit den Nachhaltigkeitszielen des Fonds vereinbar sind. Bei Entwicklungs- und Sanierungsprojekten kommen nach Möglichkeit nachhaltige Bauweisen und Materialien zum Einsatz, um den ökologischen Fussabdruck der Liegenschaften zu reduzieren. In der Bewirtschaftung stehen Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Steigerung der Ressourceneffizienz sowie zur Verbesserung der Wohn- und Nutzungsqualität im Vordergrund.



Aussicht Grederstrasse, Bellach

Ein wesentlicher Bestandteil des Ansatzes ist zudem die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Klimarisiken. Dazu gehören sowohl physische Risiken wie beispielsweise zunehmende Extremwetterereignisse, Hitzeperioden oder Überschwemmungen, als auch transitorische Risiken, die sich aus regulatorischen Veränderungen, technologischen Entwicklungen oder dem Übergang zu einer $CO_2$-armen Wirtschaft ergeben. Durch die frühzeitige Identifikation und Bewertung dieser Risiken können geeignete Massnahmen definiert und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios langfristig gestärkt werden.

Gleichzeitig eröffnet die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auch Chancen. Energieeffiziente und zukunftsfähige Gebäude verfügen über eine höhere Attraktivität für Mieterinnen und Mieter, können langfristig von tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten profitieren und weisen ein erhöhtes Potenzial für eine nachhaltige Wertentwicklung auf. Der Nachhaltigkeitsansatz unterstützt somit sowohl die Risikominimierung als auch die langfristige Sicherung und Steigerung des Portfoliowerts.

Bei der Umsetzung des Integrationsansatzes hat GR Immobilien Schweiz im abgelaufenen Geschäftsjahr unter anderem die folgenden Massnahmen umgesetzt:

Massnahmen im Bereich «Umwelt» (Environmental) und auf Stufe Objekt

Im Frühling 2025 konnte der Neubau an der **Grederstrasse 66 in Bellach** erfolgreich übernommen werden. Das Projekt wurde nach dem Minergie-ECO-Standard sowie dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) realisiert und erfüllt damit hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Bauökologie und Gesundheit. Bei der Planung und Umsetzung wurde besonderer Wert auf ein nachhaltiges und nutzerorientiertes Gebäudekonzept gelegt. Zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks wurde die gesamte Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Zudem wurde in der Einstellhalle die Grundinfrastruktur für den späteren Ausbau von E-Ladestationen geschaffen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der BKW.

# ESG-Bericht
# Nachhaltigkeit bei GR Immobilien Schweiz (2/4)

Neben den ökologischen Aspekten standen auch soziale Kriterien im Mittelpunkt der Projektentwicklung. Die altersgerechten Wohnungen, die Kindertagesstätte und das Coiffeurgeschäft fördern den Austausch zwischen den Generationen und leisten einen Beitrag zu einer lebendigen und sozialen Durchmischung. Das ganzheitliche und klar positionierte Nutzungskonzept stösst auf eine hohe Nachfrage. Die Liegenschaft ist seit ihrer Fertigstellung vollständig vermietet und bestätigt damit die Attraktivität des Standorts sowie die erfolgreiche Verbindung von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeitszielen.

Die Überbauung **«Les Moulins» in Marly**, welche als erste klimaneutrale Wohnüberbauung des Kantons Freiburg entwickelt wurde, bleibt ein wichtiges Beispiel für die Verbindung von ESG-Aspekten. Die im Jahr 2024 um weitere fünf Jahre verlängerte SEED-Zertifizierung bestätigt die hohe Qualität des Quartierkonzepts und die langfristige Erfüllung anspruchsvoller Nachhaltigkeitsstandards. Die Entwicklung zeigt, dass nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Wohnformen heute wichtiger denn je sind. Gemeinschaftsräume, gemeinschaftlich nutzbare Gartenflächen, Angebote für geteilte Mobilität sowie digitale Austauschplattformen fördern den sozialen Zusammenhalt und stärken die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Die anhaltend hohe Attraktivität des Quartiers bestätigt, dass Nachhaltigkeit weit über ökologische Aspekte hinausgeht. Insbesondere die Förderung von Gemeinschaft, Ressourceneffizienz und Lebensqualität leistet einen wichtigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit von Wohnimmobilien und entspricht den steigenden Erwartungen von Mieterschaft, Investoren und Gesellschaft.

Nach Abschluss der Totalsanierung der Liegenschaften an der **Bondelistrasse 50, 52 und 54 in Köniz** konnten sämtliche 96 Wohnungen erfolgreich vermietet werden. Durch umfassende energetische Massnahmen, darunter Wärmedämmungen, neue Fenster, eine optimierte Wärmeverteilung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage, erreichen die Gebäude neu die GEAK-Effizienzklasse B. Die Sanierung wurde in bewohntem Zustand durchgeführt und die Mietzinsanpassungen bewusst moderat gestaltet.

Dadurch konnte attraktiver und zahlbarer Wohnraum an gut erschlossener urbaner Lage langfristig erhalten werden. Neben der energetischen Erneuerung wurden auch ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt. So entstand ein ökologisch gestalteter Spielplatz aus nachhaltigen Materialien, der die Aufenthaltsqualität für Familien erhöht. Zudem wurden Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt und naturnahe Aussenräume geschaffen, die einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Areals leisten. Zur weiteren Reduktion der $CO_2$-Emissionen wird aktuell ein Anschluss an den geplanten Wärmeverbund Bern–Wabern geprüft. Das Projekt würde die langfristige Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zusätzlich unterstützen und steht im Einklang mit den übergeordneten Klimazielen.

Am **Bimerweg 5–25 in Jegenstorf** wird die Wohnüberbauung mit 38 Mietwohnungen aus dem Baujahr 1972 erneuert. Die umfassende Sanierung erfolgt in zwei Bauetappen: Die erste Etappe ist von Ende 2026 bis Sommer 2027 geplant; die zweite Etappe wird unmittelbar anschliessend umgesetzt und voraussichtlich bis Ende 2027 abgeschlossen. Im Hinblick auf die nachhaltige Weiterentwicklung der Liegenschaften wurde bereits ein wichtiger Meilenstein erreicht: Die Überbauung wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen, wodurch die bestehenden Ölheizungen im Rahmen der Sanierungsarbeiten ausser Betrieb genommen werden können. Damit wird der fossile Energieverbrauch der Liegenschaft deutlich reduziert und ein wichtiger Beitrag zur Senkung der $CO_2$-Emissionen geleistet. Mit der geplanten Sanierung verfolgt GR Immobilien Schweiz das Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, die Wohnqualität langfristig zu steigern und die Attraktivität sowie den Werterhalt der Liegenschaften sicherzustellen.

Im Grossraum Freiburg wird das Fernwärmenetz in den kommenden Jahrzehnten kontinuierlich ausgebaut und soll langfristig mehrere tausend Wohnungen, öffentliche Gebäude und Unternehmen mit Wärme versorgen. Die Wärmeerzeugung basiert zu einem überwiegenden Teil auf erneuerbaren Energiequellen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung der Region. GR Immobilien Schweiz wird die Liegenschaften an der **Route Joseph-Chaley 13 und 15 in Freiburg** im Rahmen der geplanten Sanierung an das Fernwärmenetz anschliessen.

Damit soll die bestehende fossile Wärmeversorgung durch eine deutlich nachhaltigere Lösung ersetzt und der $CO_2$-Ausstoss der Liegenschaften substanziell reduziert werden. Da bei beiden Bestandesliegenschaften ein umfassender Erneuerungsbedarf besteht, ist für Ende 2027 der Start eines umfassenden Bauprojekts vorgesehen, das in zwei Etappen umgesetzt werden soll. Neben der Sanierung des Bestandes ist auf der heutigen Parkierungsanlage die Erstellung eines Neubaus mit 28 Wohnungen geplant. Der Erstbezug wird hier frühestens per Mitte 2030 erwartet. Das Projekt verbindet die nachhaltige Weiterentwicklung des Bestandes mit einer gezielten Nachverdichtung an gut erschlossener Lage. Gleichzeitig ermöglicht es die Ansprache unterschiedlicher Mietersegmente: Während die sanierten Bestandesliegenschaften weiterhin kompakten Wohnraum zu einem moderaten Mietzinsniveau bieten sollen, wird der Neubau ein höheres Qualitäts- und Ausstattungsniveau aufweisen und sich im mittleren bis gehobenen Marktsegment positionieren.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Aufwertung des Aussenraums. Geplant sind zusätzliche Begrünungsmassnahmen sowie vielfältige Aufenthalts- und Begegnungsflächen, welche die Wohnqualität erhöhen und zugleich die Biodiversität fördern. Darüber hinaus wird die Anzahl Parkplätze pro Wohnung reduziert, um eine nachhaltigere Mobilität zu unterstützen und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Für den Neubau wird eine Zertifizierung nach Minergie oder Minergie-P angestrebt. Insgesamt leistet das Sanierungsprojekt, ohne den Neubauteil, einen wesentlichen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds und wird voraussichtlich zu einer Reduktion der $CO_2$-Emissionen des Gesamtportfolios von rund 13 % führen.

An der **Bözingenstrasse 26 b+c in Biel** haben wir im letzten Geschäftsjahr eine energetische Teilsanierung durchgeführt. Dabei wurden die Fenster ersetzt und die Fassade aufgedämmt. Zu einem späteren Zeitpunkt wird der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ergänzung mit einer PV-Anlage geprüft. Damit kann die Gesamtenergieeffizienz von Kategorie C auf Kategorie B verbessert werden.

GR Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, den Gebäudepark schrittweise an die zukünftigen energetischen, regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen anzupassen. Im Fokus steht dabei die kontinuierliche Reduktion von $CO_2$-Emissionen, die Verbesserung der Energieeffizienz sowie die langfristige Sicherung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios.

Bei älteren Liegenschaften werden deshalb regelmässig Möglichkeiten zur Umstellung auf erneuerbare Energieträger sowie Potenziale für energetische Sanierungen geprüft. Als wichtige Entscheidungsgrundlage dienen dabei Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK Plus), welche den energetischen Zustand der Gebäude analysieren und wirtschaftlich sinnvolle Verbesserungsmassnahmen aufzeigen. Da das Portfolio von GR Immobilien Schweiz überwiegend aus Bestandesliegenschaften mit Baujahren von 1960 bis 1990 besteht, stellt sich bei zahlreichen Objekten die Frage, ob eine umfassende Sanierung, eine bauliche Verdichtung oder ein Ersatzneubau die nachhaltigste Lösung darstellt. Die entsprechenden Entscheidungen werden auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtung getroffen, welche neben wirtschaftlichen Aspekten auch ökologische und soziale Kriterien berücksichtigt.

In der Regel haben der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Bausubstanz sowie eine sorgfältige Verdichtung an geeigneten Standorten Vorrang vor einem Ersatzneubau. Damit wird dem zunehmenden Bewusstsein Rechnung getragen, dass Bestandesgebäude einen erheblichen Anteil der bereits investierten Ressourcen und der sogenannten grauen Energie enthalten. Durch den Erhalt und die Weiternutzung vorhandener Bausubstanz können Materialverbrauch, Bauabfälle und gebundene $CO_2$-Emissionen deutlich reduziert werden.

# ESG-Bericht
# Nachhaltigkeit bei GR Immobilien Schweiz (3/4)

Gleichzeitig trägt dieser Ansatz dazu bei, bestehende Quartierstrukturen zu erhalten und bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern.
Wo immer möglich, werden Sanierungen deshalb mit energetischen Verbesserungen, einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Gebäude sowie einer gezielten Nachverdichtung kombiniert. Dadurch lassen sich zusätzliche Wohnflächen schaffen und die vorhandene Infrastruktur effizient nutzen, ohne neues Bauland auf grüner Wiese zu beanspruchen. Dieser Ansatz entspricht aktuellen Anforderungen an eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und unterstützt die langfristigen Klimaziele im Gebäudesektor.

Ersatzneubauten werden dann in Betracht gezogen, wenn sie aus technischer, wirtschaftlicher oder ökologischer Sicht die nachhaltigere Lösung darstellen. Auch in solchen Fällen werden Aspekte wie die Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Berücksichtigung der grauen Energie, die Förderung der Biodiversität, nachhaltige Mobilitätskonzepte sowie die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohn- und Lebensräume in die Planung einbezogen.

Massnahmen im Bereich «Gesellschaft» (Social)

Die Berücksichtigung sozialer Aspekte bildet einen integralen Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie von GR Immobilien Schweiz.

Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum sowie der möglichst verträglichen Umsetzung von Sanierungsmassnahmen für die bestehende Mieterschaft.

Ein beispielhaftes Projekt stellt die umfassende Sanierung der 96 Wohnungen an der Bondelistrasse in Köniz dar. Die Arbeiten wurden erfolgreich in bewohntem Zustand durchgeführt. Durch eine enge Begleitung der Mieterschaft, transparente Kommunikation und bewusst moderat ausgestalteten Mietzinsanpassungen konnte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen energetischer Erneuerung, langfristigem Werterhalt und sozialer Verantwortung geschaffen werden. Das Projekt verdeutlicht den Anspruch von GR Immobilien Schweiz, Nachhaltigkeit nicht ausschliesslich unter ökologischen Gesichtspunkten zu betrachten.

Vielmehr gilt es, bei Sanierungen ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Energieeffizienz, dem Erhalt grauer Energie, der Sicherung von sozialverträglicher Bestandesentwicklung und den Renditeerwartungen der Anlegerinnen und Anleger zu finden. Dieses Verständnis bleibt auch künftig ein wichtiger Bestandteil der Anlagestrategie.

Massnahmen im Bereich «Gute Unternehmensführung» (Governance)

GR Immobilien Schweiz berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte bereits im Akquisitionsprozess. Grundlage bildet ein klar strukturierter Investitions- und Desinvestitionsprozess, der den Prinzipien einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung folgt. Sämtliche Transaktionen durchlaufen einen mehrstufigen Prüfungs- und Genehmigungsprozess unter Einbezug des Anlagekomitees, des unabhängigen Verwaltungsrats, externer Bewertungsexperten, der Fondsleitung sowie des Asset Managers. Der Kaufpreis einer Liegenschaft darf den von den unabhängigen Bewertungsexperten ermittelten DCF-Wert nicht überschreiten. Diese Kontrollmechanismen stellen sicher, dass Investitionsentscheide nachvollziehbar, transparent und im langfristigen Interesse der Anlegerinnen und Anleger getroffen werden. Dieser disziplinierte Investitionsansatz bildet die Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung von GR Immobilien Schweiz.

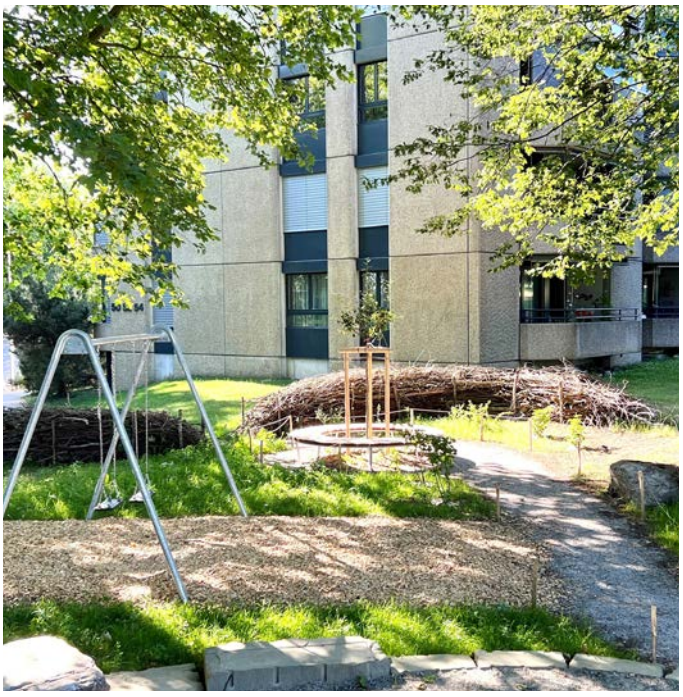
Das Asset Management der Von Graffenried Immobilien SICAV wird von inzwischen drei Fondsmanagern der Privatbank Von Graffenried AG in Bern wahrgenommen. Als unabhängige Privatbank im Familienbesitz verfolgt die Privatbank Von Graffenried AG eine langfristig ausgerichtete und verantwortungsvolle Unternehmensführung. Nachhaltigkeit wird dabei als integraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit verstanden und umfasst die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG).

Der Nachhaltigkeitsansatz basiert auf der Überzeugung, dass langfristiger Anlageerfolg und verantwortungsvolles Handeln eng miteinander verbunden sind. Entsprechend werden Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in die Anlage- und Bewirtschaftungsprozesse integriert. Besonderer Wert wird auf Glaubwürdigkeit, Transparenz und die Erzielung einer nachvollziehbaren sowie positiven Wirkung gelegt. Die werteorientierte Unternehmenskultur der Privatbank Von Graffenried AG zeigt sich zudem in einer langfristigen Ausrichtung, einer hohen Kundennähe sowie einer zurückhaltenden Gebühren- und Kommissionspolitik.

Nachhaltigkeit wird innerhalb der Privatbank Von Graffenried AG als ganzheitlicher Ansatz verstanden und kontinuierlich weiterentwickelt. Zur Unterstützung dieses Anspruchs arbeitet die Bank mit verschiedenen Partnerorganisationen und Fachinstitutionen zusammen, welche den Wissensaufbau, die Weiterentwicklung von Standards sowie die Umsetzung nachhaltiger Geschäfts- und Anlagepraktiken fördern:

**UN PRI**
Mit der Unterzeichnung der Principles for Responsible Investment (PRI) verpflichtet sich die Privatbank Von Graffenried AG zu den von den Vereinten Nationen unterstützten Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren. Als PRI Signatory gehört die Privatbank Von Graffenried AG zu den Finanzdienstleistern in der Schweiz, die sich zur Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten (ESG) in ihren Anlageprozessen sowie zu einer regelmässigen Berichterstattung verpflichten. Im Rahmen des PRI-Reportings stellt sich die Privatbank Von Graffenried AG einem standardisierten internationalen Vergleich hinsichtlich der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in ihre Anlagetätigkeit. Seit der erstmaligen Berichterstattung im Jahr 2023 rapportiert die Privatbank Von Graffenried AG regelmässig über die Umsetzung und Weiterentwicklung ihres Nachhaltigkeitsansatzes. Damit orientiert sich die Privatbank Von Graffenried AG an anerkannten internationalen Standards und schafft Transparenz, Vergleichbarkeit und Messbarkeit hinsichtlich der Nachhaltigkeitsleistung ihrer Anlagen.

**Swiss Sustainable Finance**
Swiss Sustainable Finance (SSF) bietet eine Plattform zur Vernetzung bezüglich Nachhaltigkeit unter Finanzdienstleistern in der Schweiz. Die über 250 Mitglieder profitieren von einem aktiven Austausch anlässlich zahlreicher Veranstaltungen in der ganzen Schweiz. Die SSF publiziert zudem regelmässig Artikel und Studien zum Thema Nachhaltigkeit und nachhaltiges Investieren.



Spielplatz Bondelistrasse, Köniz

# ESG-Bericht
# Nachhaltigkeit bei GR Immobilien Schweiz (4/4)

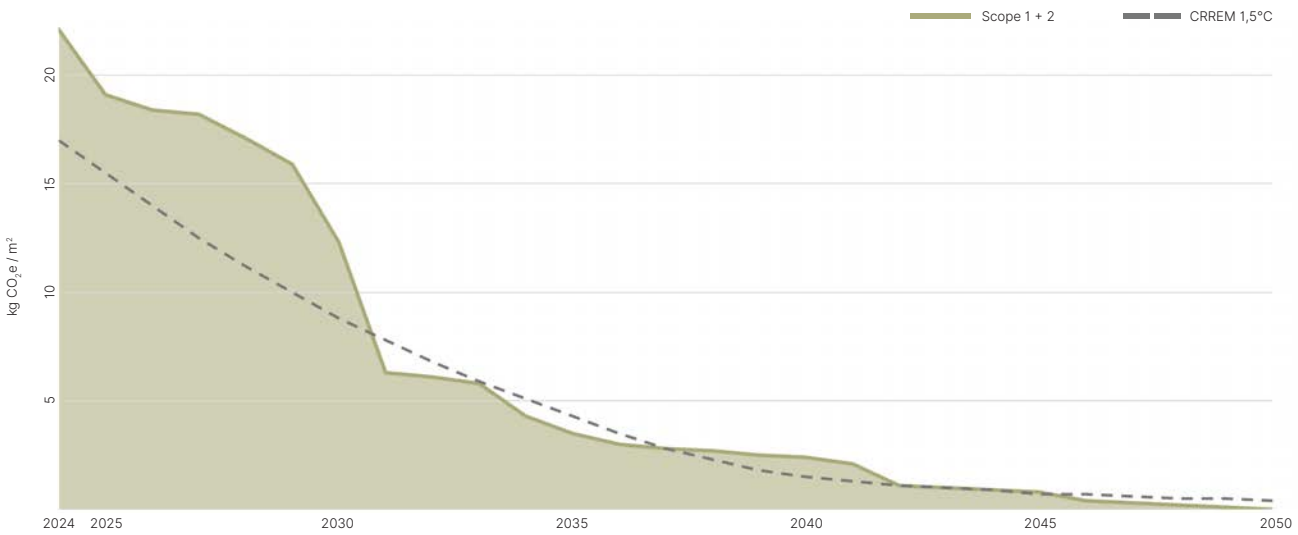
**Swiss Triple Impact Programm von B-Lab**
Durch den pragmatischen Ansatz des Swiss Triple Impact (STI) Programms der Firma B-Lab erarbeitet die Privatbank Von Graffenried AG strategische Ziele basierend auf den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der UNO, die mit messbaren Massnahmen umgesetzt werden. Das Programm integriert die Ansätze der Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie und weist den Weg für eine nachhaltige Unternehmenspolitik.

**MSCI**
Verlässliche und aktuelle Daten bilden das Fundament für die Reports und die Zusammenstellung der Portfolios. Seit Anfang 2024 werden die Daten vom führenden Datenanbieter MSCI bezogen. Dieser führt unter anderem eine umfassende Datenbank an ESG-Kennzahlen und ermöglicht vielfältige Auswertungen dieser Kennzahlen.

Umweltkennzahlen AMAS
Der Abdeckungsgrad konnte in der Berichtsperiode von 95 % auf 100 % erhöht werden.

GR Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, die Treibhausgasemissionen des Portfolios langfristig und kontinuierlich zu reduzieren. Die Dekarbonisierungsstrategie orientiert sich an den klimapolitischen Zielsetzungen der Schweiz sowie an international anerkannten Netto-Null-Pfaden bis spätestens 2050. Sie wird durch einen verbindlichen Umsetzungsplan und einen klar definierten $CO_2$-Absenkpfad konkretisiert.

## Dekarbonisierungsstrategie und $CO_2$-Absenkpfad



GR Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, die Treibhausgasemissionen des Portfolios langfristig und kontinuierlich zu reduzieren. Die Dekarbonisierungsstrategie orientiert sich an den klimapolitischen Zielsetzungen der Schweiz sowie an international anerkannten Netto-Null-Pfaden bis spätestens 2050. Sie wird durch einen verbindlichen Umsetzungsplan und einen klar definierten $CO_2$-Absenkpfad konkretisiert. Ausgehend vom Geschäftsjahr 2024 als Referenzjahr wurde ein Absenkpfad entwickelt, der die geplanten Sanierungs- und Entwicklungsprojekte sowie die schrittweise Umstellung auf erneuerbare Energieträger berücksichtigt. Im Zentrum stehen die Reduktion der $CO_2$-Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und die nachhaltige Weiterentwicklung des Gebäudeparks.

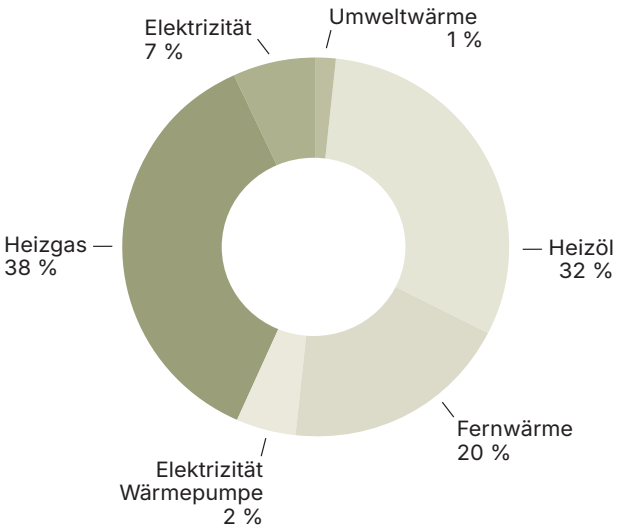
Zur Quantifizierung der Emissionsreduktionen aus Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen werden die erwarteten Energieeffizienzsteigerungen einzelner Projekte in die Modellierung einbezogen. Die Abschätzung der Einsparpotenziale erfolgt anhand einer an die REIDA-Methodik angelehnten Version des $CO_2$-Rechners des Bundesamts für Umwelt (BAFU). Berücksichtigt werden dabei insbesondere energetische Verbesserungen der Gebäudehülle sowie der Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare oder $CO_2$-arme Energieträger. Als Zwischenziele strebt GR Immobilien Schweiz bis 2030 eine Reduktion der $CO_2$-Emissionen um 25,2 % und bis 2040 eine Reduktion um 67,2 % gegenüber dem Referenzjahr 2024 an. Gleichzeitig soll der Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio bis 2040 auf mindestens 50 % erhöht werden.

Die Zielwerte basieren auf der aktuellen Investitions- und Sanierungsplanung und werden im Rahmen der periodischen Nachhaltigkeitsberichterstattung regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Mit diesem Ansatz schafft GR Immobilien Schweiz die Grundlage für eine planbare und messbare Reduktion der Treibhausgasemissionen und stärkt gleichzeitig die langfristige Werthaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Immobilienportfolios.

Der Nachhaltigkeitsbericht mit gleichem Wortlaut kann auf Wunsch beim Asset Manager als eigenständiges Dokument bezogen werden.

# Umweltrelevante Kennzahlen AMAS Nachhaltigkeit bei GR Immobilien Schweiz

**Energieträgermix**




**Abdeckungsgrad**

100 %

**Energiebezugsfläche**

69'717 m²

**Kennzahlen Energie**

Energieverbrauch
7'915 MWh

Energieintensität
113,5 kWh/m²

Anteil erneuerbarer Energie
20,1 %

**Kennzahlen Treibhausgasemissionen**

$CO_2$-Emissionen Scope 1 + 2
1'331 t$CO_2$e

$CO_2$-Emissionsintensität Scope 1 + 2
19,1 kg $CO_2$e/m²

$CO_2$-Emissionsintensität Scope 1
17,0 kg $CO_2$e/m²

$CO_2$-Emissionsintensität Scope 2
2,1 kg $CO_2$e/m²

# PORTFOLIO

# Strategische Ausrichtung

**Angestrebtes Fondsvolumen nach dem Jahr 10**

▲ CHF 500 - 600 Mio.

**Angestrebte Anzahl Objekte nach dem Jahr 10**

▲ ca. 50 Objekte

- ***Werterhalt***
- ***Regelmässige Kapitalerhöhungen***
- ***Fokus Wohnen***
- ***Regionaler Fokus auf Espace Mittelland***
- ***Kotierung angestrebt***

# Portfolio Kennzahlen

**Wohnungen per 30. Juni 2026**

743 Wohnungen

**Region**

100 % Espace Mittelland

**Nutzungsart**

89 % Wohnen

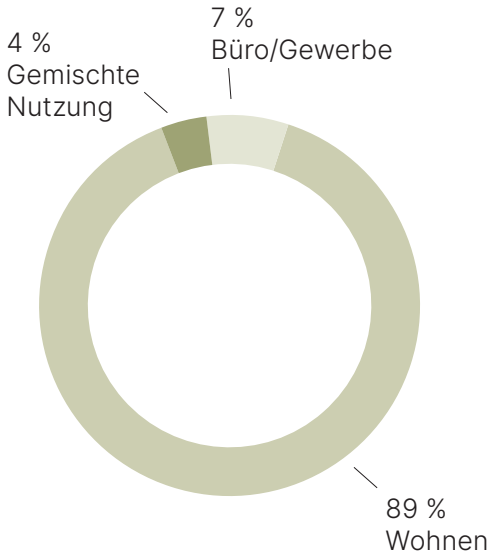
**Verkehrswert**

CHF 340,2 Mio.

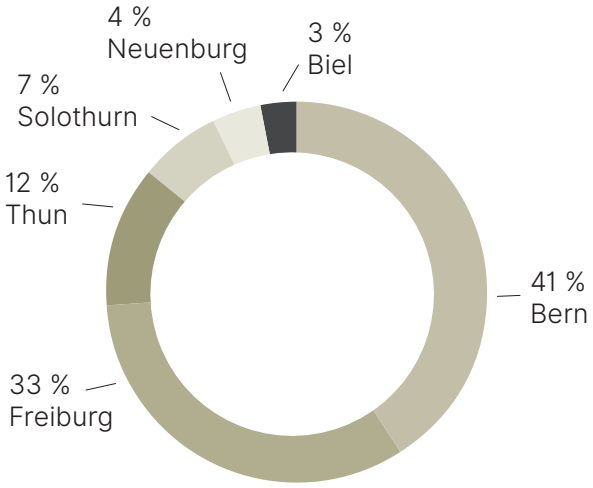
**Nettorendite (annualisiert)**

3,34 %

# Aufteilung nach Nutzungsart




# Aufteilung nach Region







# 100 %

## Espace Mittelland

# Bellach, Grederstrasse 66



Im Frühling 2025 konnte in direkter Nachbarschaft zum Pflegeheim «Zentrum Hofgarten» unser Neubau mit 35 Mietwohnungen, einer Kita und einem Coiffeurgeschäft fertiggestellt werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen können bei Bedarf Dienstleistungen aus dem Pflegezentrum in Anspruch nehmen. Zum Projekt gehören 24 Einstellhallenplätze in Miteigentum. Das Dach wurde mit einer Photovoltaikanlage bestückt und das Gebäude ist Minergie-Eco zertifiziert.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 35 | 2023 | 3,37 %<br>*annualisiert* |

# Bern, Gutenbergstrasse 31



Das repräsentative Geschäftshaus beinhaltet verschiedene Büro- und Praxisräumlichkeiten. Die attraktiven Räume sind hoch und gut belichtet. Die Liegenschaft befindet sich an ruhiger Lage in Gehdistanz zum Bahnhof Bern und ist an das Fernwärmenetz der Stadt Bern angeschlossen.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Büro/ Gewerbe | - | 2024 | 2,90 %<br>*annualisiert* |

# Bern, Werkgasse 49, 51, 53, 55



Die Werkgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Europaplatz und somit in einem aufstrebenden Quartier. Die vier Hauseingänge führen zu kompakt geschnittenen Wohnungen vom Studio bis zur 4.5-Zimmer-Wohnung. Die sanierten Wohnungen sind für Stadtberner Verhältnisse gut bezahlbar.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 34 | 2022/2024 | 3,00 %<br>*annualisiert* |

# Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c



Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen befindet sich an einer ruhigen Nebenstrasse der Durchfahrtsachse Bözingenstrasse. Das Zentrum von Biel, öffentlicher Verkehr und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Entwicklung der Stadt Biel dürfte weiterhin positiv sein mit der Stärkung der Kernindustrien, mit der Ansiedlung der Fachhochschule und mit der verbesserten Verkehrsanbindung. Die meisten Wohnungen der erworbenen Liegenschaft sind in den letzten Jahren saniert worden. Im Jahr 2025 wurden die Fenster ersetzt und die Fassade aufgedämmt.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 18 | 2020 | 3,51 %<br>*annualisiert* |

# Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3



Blumenstein liegt in grüner Umgebung in der Agglomeration von Thun. Die Überbauung aus dem Jahr 2015 konnte im Rahmen einer konkursamtlichen Versteigerung akquiriert werden. In den drei Gebäuden sind moderne 3.5- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Grössen zu finden. Die Liegenschaft verfügt über eine PV-Anlage und einen bestehenden Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV).

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 21 | 2022 | 3,77 %<br>*annualisiert* |

# Bolligen, Hühnerbühlrain 42



Architektonisch gelungene Liegenschaft mit 17 Wohnungen an schöner Aussichtslage in Bolligen. Die kompakt geschnittenen Wohnungen sind gut bezahlbar, die Mietzinsen der Wohnungen sind im ortsüblichen Vergleich tief. Die Liegenschaft wurde in weiten Teilen saniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 17 | 2025 | 3,35 %<br>*annualisiert* |

# Freiburg, Boulevard de Pérolles 20



Das Gebäude ist Teil einer historischen Blockrandbebauung. Im Erdgeschoss beherbergt die Liegenschaft ein Verkaufsgeschäft und eine Confiserie mit Tea-Room. Die Stadtwohnungen in den Obergeschossen sind grosszügig geschnitten und bieten attraktive Grundrisse. Die Lage in der Innenstadt überzeugt zudem mit Infrastruktur für den täglichen Bedarf in Gehdistanz und einem erstklassigen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

| **Nutzung** | **Wohnungen** | **Erwerbsjahr** | **Nettorendite** |
|---|---|---|---|
| Gemischt | 13 | 2022 | 3,38 %<br>*annualisiert* |

# Freiburg, Route du Châtelet 8



Der Wohnturm liegt am Rande des attraktiven Beaumont-Quartiers, unmittelbar neben der Schulanlage Vignettaz. Obschon das Gebäude in eine grüne Umgebung eingebettet ist, kann der Bahnhof gut zu Fuss erreicht werden. Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen bieten eine schöne Aussicht über die angrenzenden Quartiere.

| **Nutzung** | **Wohnungen** | **Erwerbsjahr** | **Nettorendite** |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 64 | 2022 | 3,42 %<br>*annualisiert* |

# Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15



Das Areal umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit 96 Wohnungen und ein separates Parking. Die Liegenschaft befindet sich im Schönberg-Quartier mit nahe gelegener Busstation, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Zurzeit läuft die Projektierung der Strangsanierung bei den Bestandesbauten und eines Ersatzneubaus beim heutigen Parking.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 96 | 2020 | 3,10 %<br>*annualisiert* |

# Freiburg, Rue Frédéric-Chaillet 6



Beim Objekt handelt es sich um ein kleines Mehrfamilienhaus im Zentrum von Freiburg mit zehn Wohnungen und zwei Gewerbeflächen. Die Mieterschaft profitiert von der Nähe zum Bahnhof, erweiterten Einkaufsmöglichkeiten und Teilen der Universität. Die Liegenschaft ist seit 2024 an das Fernwärmenetz der Stadt Freiburg angeschlossen.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 10 | 2024 | 3,54 %<br>*annualisiert* |

# Hinterkappelen, Kappelenring 18a



Das Mehrfamilienhaus mit 18 sanierten Wohnungen liegt im beliebten Kappelenring in der Gemeinde Wohlen. Die Stadt Bern ist mit öffentlichem Verkehr und Auto rasch erreichbar, ebenso liegt das Naherholungsgebiet Wohlensee in Fussdistanz. Die Wohnungen sind zweckmässig geschnitten und bieten Aussicht ins Grüne.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 18 | 2024 | 3,28 % *annualisiert* |

# Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25



Die 38 Wohnungen am Bimerweg befinden sich an ruhiger Wohnlage etwas oberhalb des Zentrums von Jegenstorf. Die Häuser weisen keinen Lift und keine Tiefgarage auf. Dafür überzeugen die Wohnungen mit günstigen Mieten und einer attraktiven Wohnlage mit Fernsicht. Die Liegenschaften werden von Dezember 2026 bis Dezember 2027 saniert. Dabei werden Küchen und Bäder erneuert, sämtliche Elektro- und Sanitärinstallationen ersetzt sowie grössere Balkone angebracht.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 38 | 2022 | 3,01 % *annualisiert* |

# Köniz (Wabern), Bondelistrasse 50, 52, 54



Die Liegenschaft befindet sich an einer sehr guten Lage direkt am Stadtrand von Bern. Tramstation, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Liegenschaft wurde von 2021 bis 2023 in teilbewohntem Zustand totalsaniert. Die Qualität der Wohnungen wurde dadurch massiv verbessert und die Gesamtenergiebilanz konnte auf die Kategorie B angehoben werden.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 96 | 2020 | 3,14 %<br>*annualisiert* |

# Marly, Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37



Die ganze Gebietsentwicklung im Quartier Ancienne Papeterie ist sehr attraktiv. Eine städtische Buslinie führt vom Bahnhof Freiburg direkt ins Quartier. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten und eine ärztliche Versorgung. Das alte Zentrum von Marly mit Schulen und Infrastruktur ist zu Fuss in 5 Minuten zu erreichen. Die Überbauung ist klimaneutral ausgestaltet und SEED-zertifiziert.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 55 | 2021 | 3,19 %<br>*annualisiert* |

# Münsingen, Hohniesenweg 13-19



Das Gebäude mit vier Hauseingängen befindet sich nahe dem Bahnhof und dem Ortskern von Münsingen. Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind eher klein geschnitten und haben alle einen Balkon in Richtung Süden. Die Liegenschaft wurde 1993 totalsaniert, ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und weist eine thermische Solaranlage auf.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 24 | 2024 | 3,19 %<br>*annualisiert* |

# Neuenburg, Rue des Saars 2



Das Mehrfamilienhaus mit prächtiger Seesicht liegt im Maladière-Quartier in Neuenburg. Die 40 Wohnungen befinden sich in einem guten Zustand. Die Liegenschaft ist an das Fernwärmenetz der Stadt Neuenburg angeschlossen. Eine der beiden Einstellhallen wird im Moment als Gewerberaum für die Vermietung von Sportartikeln genutzt.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 40 | 2024 | 3,55 %<br>*annualisiert* |

# Nidau, Beundenring 19, 21



Die beiden Mehrfamilienhäuser verfügen über 12 Wohnungen, welche zweckmässige Grundrisse aufweisen. Die Liegenschaft liegt direkt an der Landwirtschaftszone. Trotzdem sind S-Bahn-Station und das Zentrum von Nidau zu Fuss rasch erreichbar.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 12 | 2022 | 3,75 %<br>*annualisiert* |

# Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e



Die 20 Mietwohnungen und vier Gewerberäume liegen an ruhiger Lage im Zentrum von Oberhofen. Die Wohnungen mit teilweiser Seesicht bieten günstigen Wohnraum, was vor Ort kaum vorhanden ist. Die dörfliche Infrastruktur und die Stationen des öffentlichen Verkehrs sind zu Fuss rasch erreichbar.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 20 | 2024 | 3,48 %<br>*annualisiert* |

# Ostermundigen, Grubenstrasse 18



Das Wohnhaus ist Teil einer Zeilenbebauung nahe des Ortskerns von Ostermundigen. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie auch der öffentliche Verkehr befinden sich in Gehdistanz. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen wurde 2012 gesamtsaniert und mit grösseren Balkonen ausgestattet.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 8 | 2022 | 2,98 %<br>*annualisiert* |

# Steffisburg, Bahnhofstrasse 29



Die Liegenschaft weist 12 Wohnungen auf und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Das Quartier ist verkehrsfrei und die meisten Wohnungen verfügen über eine gute Bergsicht. Schulen, Einkauf und öffentlicher Verkehr befinden sich in Gehdistanz.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 12 | 2020 | 3,33 %<br>*annualisiert* |

# Thun, Aarestrasse 34




Die Liegenschaft ist Teil des Aarezentrums und direkt damit verbunden. Das gemischt genutzte Gebäude beherbergt neben den fünf Wohnungen verschiedene Gewerbe- und Praxisräumlichkeiten. Die Lage direkt neben der Einkaufsgasse Bälliz ist attraktiv und beliebt.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Gemischt | 5 | 2022 | 4,05 %<br>*annualisiert* |

# Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19



Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf sechs Baukörper entlang des Tulpenwegs. Das Quartier liegt direkt angrenzend an die Naherholungs- und Landwirtschaftszone. Dennoch befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn in Gehdistanz.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 58 | 2022 | 3,45 %<br>*annualisiert* |

# Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11



Die Liegenschaft liegt direkt neben dem Kantonsspital Freiburg und ist bestens ans Verkehrsnetz angebunden. In Gehdistanz befinden sich Schulen sowie Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Das Objekt beinhaltet einen breiten Mix aus 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 23 | 2023 | 3,49 %<br>*annualisiert* |

# Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13



Die per 1. September 2021 erworbene Liegenschaft mit 20 Wohnungen befindet sich an schöner Hang- und Aussichtslage oberhalb des Zentrums. Eine Busstation und ein Quartier-Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Schulen und das Zentrum von Villars sind in 15 Minuten zu Fuss oder per Bus erreichbar.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Wohnen | 20 | 2021 | 3,59 %<br>*annualisiert* |

# Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse 25, 27



Die Liegenschaft liegt sehr zentral in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, der Altstadt und der Aare. Die Mietflächen sind gut belichtet und weisen hohe Räume auf. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme. Zum Objekt gehören sechs Aussenparkplätze im Innenhof.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Büro/ Gewerbe | 1 | 2025 | 4,14 % *annualisiert* |

# Thun, Hofstettenstrasse 1



Das repräsentative Geschäftshaus «Louisenhof» mit fünf Wohnungen liegt nahe des Thuner Bälliz und des Bahnhofs. Das Gebäude mit Baujahr 1906 ist schützenswert und profitiert von einer hohen Visibilität an der Hofstettenstrasse und einer Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft. Zudem sind 15 eigene Parkplätze vorhanden. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand und wird aktuell noch mit Gas beheizt.

| Nutzung | Wohnungen | Erwerbsjahr | Nettorendite |
|---|---|---|---|
| Büro/ Gewerbe | 5 | 2025 | 3,76 % *annualisiert* |

Von Graffenried Immobilien SICAV

# TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

# Kennzahlen (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

| | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
|---|---|---|
| Gesamtfondsvermögen in CHF | 353’033’628.88 | 328’830’907.23 |
| Nettofondsvermögen in CHF | 261’020’227.91 | 253’553’104.23 |
| Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten in CHF | 340’185’000.00 | 315’885’000.00 |

| Nettoinventar-wert pro Anteil in CHF | Anteile im Umlauf | Nettofonds-vermögen in CHF | Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil in CHF | Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil in CHF | Gesamt-ausschüttung in CHF |
|---|---|---|---|---|---|
| **30.06.2024** | | | | | |
| 109.25 | 1’601’079 | 174’915’234.20 | 0.00 | 2.70 | 2.70 |
| **30.06.2025** | | | | | |
| 109.60 | 2’313’385 | 253’553’104.23 | 0.00 | 2.70 | 2.70 |
| **30.06.2026** | | | | | |
| 112.83 | 2’313’385 | 261’020’227.91 | 0.00 | 2.90 | 2.90 |

# Kennzahlen (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

| | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
|---|---|---|
| Mietausfallrate [1] | 2,12 % | 2,43 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 23,31 % | 21,23 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge) | 67,42 % | 66,27 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV)) | 0,75 % | 0,93 % |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV)) | 0,94 % | 0,98 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 5,41 % | 2,75 % |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 4,36 % | 3,18 % |
| Ausschüttungsrendite | 2,40 % | 2,52 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 100,77 % | 106,83 % |
| Agio/Disagio | 7,24 % | 3,10 % |
| Anlagerendite | 5,55 % | 2,86 % |

## Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

| | 30.06.2026 [2] | 30.06.2025 [2] | Seit Bestehen des Fonds |
|---|---|---|---|
| Performance ausserbörslicher Kurs und Ausschüttung | 9,64 % | -2,18 % | 35,14 % |
| NAV Performance | 5,41 % | 2,79 % | 10,08 % |
| SXI Real Estate® Funds TR | 8,12 % | 15,63 % | 43,96 % |

[1] Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.
[2] Berechnet auf der Berichtsperiode.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

# Vermögensrechnung

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

| | | 30.06.2026 | | 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | CHF | 4’807’484.55 | CHF | 6’188’718.76 |
| **Grundstücke**, aufgeteilt in: | | | | |
| Wohnbauten | CHF | 297’956’000.00 | CHF | 293’250’000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | CHF | 27’488’000.00 | CHF | 8’435’000.00 |
| Gemischte Bauten | CHF | 14’741’000.00 | CHF | 14’200’000.00 |
| Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten | CHF | 0.00 | CHF | 9’900’000.00 |
| **Total Grundstücke** | **CHF** | **340’185’000.00** | **CHF** | **315’885’000.00** |
| Sonstige Vermögenswerte | CHF | 8’041’144.33 | CHF | 6’757’188.47 |
| **Gesamtfondsvermögen abzüglich** | **CHF** | **353’033’628.88** | **CHF** | **328’830’907.23** |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten**, aufgeteilt in: Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | CHF | 41’000’000.00 | CHF | 33’065’000.00 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | CHF | 9’163’539.97 | CHF | 7’049’838.00 |
| **Langfristige Verbindlichkeiten**: Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | CHF | 38’300’000.00 | CHF | 34’000’000.00 |
| **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **CHF** | **264’570’088.91** | **CHF** | **254’716’069.23** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | CHF | -3’549’861.00 | CHF | -1’162’965.00 |
| **Nettofondsvermögen** | **CHF** | **261’020’227.91** | **CHF** | **253’553’104.23** |
| **Veränderung des Nettofondsvermögens** | **01.07.2025 - 30.06.2026** | | **01.07.2024 - 30.06.2025** | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | CHF | 253’553’104.23 | CHF | 174’915’234.19 |
| Ausschüttung | CHF | -6’246’139.50 | CHF | -5’120’741.70 |
| Saldo der Bewegungen von Anteilen | CHF | 0.00 | CHF | 76’830’368.10 |
| Gesamterfolg | CHF | 13’713’263.18 | CHF | 6’928’243.64 |
| **Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres** | **CHF** | **261’020’227.91** | **CHF** | **253’553’104.23** |
| **Anzahl Anteile im Umlauf** | | **01.07.2025 - 30.06.2026** | | **01.07.2024 - 30.06.2025** |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | | 2’313’385 | | 1’601’079 |
| Anzahl ausgegebene Anteile | | 0 | | 712’306 |
| Anzahl zurückgenommene Anteile | | 0 | | 0 |
| **Stand am Ende des Rechnungsjahres** | | **2’313’385** | | **2’313’385** |
| **Nettoinventarwert pro Anteil** | **CHF** | **112.83** | **CHF** | **109.60** |

# Erfolgsrechnung (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

| **Ertrag** | | **01.07.2025 - 30.06.2026** | | **01.07.2024 - 30.06.2025** |
|---|---|---|---|---|
| Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen | CHF | 0.00 | CHF | 707.38 |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | CHF | 12’906’148.80 | CHF | 11’382’183.60 |
| Sonstige Erträge | CHF | 503’409.44 | CHF | 139’551.55 |
| Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen | CHF | 28’441.70 | CHF | 0.00 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | CHF | 0.00 | CHF | 1’234’633.28 |
| **Total Erträge:** | **CHF** | **13’437’999.94** | **CHF** | **12’757’075.81** |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | CHF | 980’843.52 | CHF | 1’569’808.87 |
| Unterhalt und Reparaturen | CHF | 1’484’207.49 | CHF | 1’132’205.68 |
| **Liegenschaftenverwaltung:** | | | | |
| Liegenschaftsaufwand | CHF | 697’973.71 | CHF | 523’218.06 |
| Liegenschaftssteuern | CHF | 373’064.34 | CHF | 308’064.00 |
| Verwaltungsaufwand | CHF | 509’279.70 | CHF | 442’657.45 |
| Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle | CHF | 0.00 | CHF | 19’705.65 |
| Steuern auf Einkommen und Vermögen | CHF | 718’401.90 | CHF | 1’244’313.00 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | CHF | 63’267.90 | CHF | 116’165.83 |
| **Reglementarische Vergütungen:** | | | | |
| an die Fondsleitung | CHF | 1’648’095.17 | CHF | 1’322’248.13 |
| an die Depotbank | CHF | 113’921.25 | CHF | 93’776.04 |
| Ausschüttungskommission | CHF | 15’615.35 | CHF | 12’801.85 |
| Sonstiger Aufwand | CHF | 175’513.78 | CHF | 114’257.20 |
| **Total Aufwand** | **CHF** | **6’780’184.11** | **CHF** | **6’899’221.76** |
| **Nettoertrag** | **CHF** | **6’657’817.83** | **CHF** | **5’857’854.05** |
| Realisierte Kapitalgewinne | CHF | 0.00 | CHF | 371’703.23 |
| Steuern auf Kapitalgewinne | CHF | 0.00 | CHF | -168’780.00 |
| Realisierte Kapitalverluste | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| **Realisierter Erfolg** | **CHF** | **6’657’815.83** | **CHF** | **6’060’777.28** |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) | CHF | 9’442’343.35 | CHF | 797’498.06 |
| Liquidationssteuern (Veränderung) | CHF | -2’386’896.00 | CHF | 81’185.00 |
| **Gesamterfolg** | **CHF** | **13’713’263.18** | **CHF** | **6’939’460.34** |

# Erfolgsrechnung (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

| **Verwendung des Erfolges** | | **01.07.2025 - 30.06.2026** | | **01.07.2024 - 30.06.2025** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoertrag | CHF | 6'657'815.83 | CHF | 5'857'854.05 |
| Übertragung auf das Konto für kumulierte Kapitalgewinne und -verluste | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres | CHF | 0.00 | CHF | 202'923.23 |
| Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr | CHF | 534'345.40 | CHF | 933'847.55 |
| Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr | CHF | 202'923.23 | CHF | 0.00 |
| Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteilen, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteilen, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| **Zur Verteilung verfügbarer Betrag** | **CHF** | **7'395'084.46** | **CHF** | **6'994'624.83** |
| | | | | |
| Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag | CHF | 6'708'816.50 | CHF | 6'246'139.50 |
| Ausschüttung des Kapitalgewinns | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| Ausserordentliche Ausschüttung | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| **Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag** | **CHF** | **6'708'816.50** | **CHF** | **6'246'139.50** |
| | | | | |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | | | | |
| Ordentlicher Ertrag | CHF | 483'344.73 | CHF | 534'345.40 |
| Kapitalgewinn | CHF | 202'923.23 | CHF | 202'923.23 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **CHF** | **686'267.96** | **CHF** | **737'268.63** |

# Immobilieninventar (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Wohnbauten

| Ktn. | Ort/Adresse | Gestehungskosten | | Verkehrswert | | Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] | | Leerstände gesamt[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BE | Bern, Werkgasse 49, 51, 53, 55 | CHF | 17’255’462 | CHF | 18’749’000 | CHF | 579’427 | 0,37 % |
| BE | Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c | CHF | 6’399’860 | CHF | 6’040’000 | CHF | 226’331 | 4,71 % |
| BE | Bolligen, Hühnerbühlrain 42 | CHF | 5’553’563 | CHF | 6’188’000 | CHF | 227’332 | 0,83 % |
| BE | Hinterkappelen, Kappelenring 18a | CHF | 8’963’908 | CHF | 9’746’000 | CHF | 356’130 | 3,85 % |
| BE | Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25 | CHF | 12’873’222 | CHF | 11’008’000 | CHF | 380’624 | 0,00 % |
| BE | Nidau, Beundenring 19, 21 | CHF | 6’358’235 | CHF | 5’281’000 | CHF | 246’789 | 0,57 % |
| BE | Steffisburg, Bahnhofstrasse 29 | CHF | 5’343’689 | CHF | 5’790’000 | CHF | 217’260 | 0,00 % |
| BE | Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54 | CHF | 44’700’752 | CHF | 49’978’000 | CHF | 1’715’930 | 1,05 % |
| BE | Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e | CHF | 9’994’010 | CHF | 10’347’000 | CHF | 425’521 | 2,76 % |
| BE | Ostermundigen, Grubenstrasse 18 | CHF | 3’869’782 | CHF | 3’994’000 | CHF | 134’470 | 0,59 % |
| BE | Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 | CHF | 22’953’562 | CHF | 23’896’000 | CHF | 896’555 | 0,23 % |
| BE | Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3 | CHF | 8’057’484 | CHF | 11’109’000 | CHF | 469’651 | 1,01 % |
| BE | Münsingen, Hohniesenweg 13, 15, 17, 19 | CHF | 7’717’682 | CHF | 8’098’000 | CHF | 343’834 | 0,52 % |
| FR | Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15 | CHF | 25’436’077 | CHF | 24’430’000 | CHF | 1’041’867 | 1,67 % |
| FR | Freiburg, Rue Frédéric-Chaillet 6 | CHF | 5’529’820 | CHF | 5’931’000 | CHF | 241’602 | 0,00 % |
| FR | Freiburg, Route du Châtelet 8 | CHF | 24’844’674 | CHF | 26’444’000 | CHF | 952’980 | 1,37 % |
| FR | Marly, Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37 | CHF | 30’130’532 | CHF | 30’052’000 | CHF | 1’032’007 | 10,94 % |
| FR | Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13 | CHF | 8’591’803 | CHF | 8’305’000 | CHF | 345’894 | 0,27 % |
| FR | Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11 | CHF | 8’353’014 | CHF | 8’788’000 | CHF | 421’212 | 1,66 % |
| NE | Neuenburg, Rue des Saars 2 | CHF | 11’631’130 | CHF | 12’516’000 | CHF | 618’585 | 0,00 % |
| SO | Bellach, Grederstrasse 66 | CHF | 15’159’866 | CHF | 17’197’000 | CHF | 634’171 | 0,59 % |
| **Total** | | **CHF** | **289’718’125** | **CHF** | **303’887’000** | **CHF** | **11’508’171** | |

# Immobilieninventar (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Gemischte Bauten

| Ktn. | Ort/Adresse | Gestehungskosten | | Verkehrswert | | Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] | | Leerstände gesamt[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FR | Freiburg, Boulevard de Pérolles 20 | CHF | 9’392’435 | CHF | 9’613’000 | CHF | 363’111 | 0,00 % |
| BE | Thun, Aarestrasse 34 | CHF | 4’637’534 | CHF | 5’128’000 | CHF | 229’781 | 3,26 % |
| **Total** | | **CHF** | **14’029’969** | **CHF** | **14’741’000** | **CHF** | **592’892** | |

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

| Ktn. | Ort/Adresse | Gestehungskosten | | Verkehrswert | | Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] | | Leerstände gesamt[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BE | Bern, Gutenbergstrasse 31 | CHF | 8’399’863 | CHF | 8’695’000 | CHF | 326’525 | 0,00 % |
| BE | Thun, Hofstettenstrasse 1 | CHF | 6’653’385 | CHF | 6’809’000 | CHF | 247’600 | 0,00 % |
| SO | Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse 25+27 | CHF | 6’002’863 | CHF | 6’053’000 | CHF | 236’680 | 1,66 % |
| **Total** | | **CHF** | **21’056’111** | **CHF** | **21’557’000** | **CHF** | **810’805** | |

## Zusammenfassung

| | Gestehungskosten | | Verkehrswert | | Erzielte Brutto-mieteinnahmen[1] | | Leerstände gesamt[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht | CHF | 289’718’125 | CHF | 303’887’000 | CHF | 11’508’171 | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht | CHF | 21’056’111 | CHF | 21’557’000 | CHF | 810’805 | |
| Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum | CHF | 14’029’969 | CHF | 14’741’000 | CHF | 592’892 | |
| Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 | |
| Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Kredite | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 | |
| **Total** | **CHF** | **324’804’205** | **CHF** | **340’185’000** | **CHF** | **12’911’867** | **1,91 %** |

[1] Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026 [2] Per 30.06.2026 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen nicht berücksichtigt.

Alle Liegenschaften befinden sich in vollständigem Eigentum der Von Graffenried Immobilien SICAV.
Kein Mieter hat einen Anteil von über 5 % am Gesamtmietertrag.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

# Aufstellung der Käufe und Verkäufe
# **Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre**

## Käufe

| Ktn. | Ort/Adresse | Datum | Kaufpreis | |
|---|---|---|---|---|
| SO | Solothurn, Niklaus-Konrad-Strasse 25+27 | 01.09.2025 | CHF | 5’811’000.00 |
| BE | Thun, Hofstettenstrasse 1 | 01.09.2025 | CHF | 6’456’000.00 |

## Verkäufe

| Ktn. | Ort/Adresse | Datum | Verkaufspreis |
|---|---|---|---|

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

# Hypothekarschulden im Detail (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

| Zinssatz | Aufnahme-datum | Verfalls-datum | per 30.06.2025 in CHF | Aufgenommen in CHF | Zurückbezahlt in CHF | per 30.06.2026 in CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2,10 % | 16.10.2023 | 16.10.2025 | 5’000’000 | 0.00 | 5’000’000 | 0.00 |
| 1,73 % | 13.12.2022 | 12.12.2025 | 3’565’000 | 0.00 | 3’565’000 | 0.00 |
| 1,84 % | 28.12.2023 | 29.12.2025 | 3’000’000 | 0.00 | 3’000’000 | 0.00 |
| 1,83 % | 16.01.2024 | 16.01.2026 | 5’000’000 | 0.00 | 5’000’000 | 0.00 |
| 1,82 % | 22.02.2024 | 23.02.2026 | 3’500’000 | 0.00 | 3’500’000 | 0.00 |
| 0,60 % | 16.10.2025 | 10.03.2026 | 0.00 | 5’000’000 | 5’000’000 | 0.00 |
| 1,74 % | 22.03.2024 | 23.03.2026 | 2’000’000 | 0.00 | 2’000’000 | 0.00 |
| 0,60 % | 29.12.2025 | 23.03.2026 | 0.00 | 2’000’000 | 2’000’000 | 0.00 |
| 0,58 % | 28.10.2025 | 27.03.2026 | 0.00 | 5’500’000 | 5’500’000 | 0.00 |
| 0,62 % | 23.03.2026 | 22.05.2026 | 0.00 | 4’000’000 | 4’000’000 | 0.00 |
| 0,62 % | 27.03.2026 | 22.05.2026 | 0.00 | 5’500’000 | 5’500’000 | 0.00 |
| 0,62 % | 16.03.2026 | 16.06.2026 | 0.00 | 5’000’000 | 5’000’000 | 0.00 |
| 0,69 % | 20.06.2025 | 22.06.2026 | 11’000’000 | 0.00 | 11’000’000 | 0.00 |
| 0,63 % | 16.01.2026 | 16.07.2026 | 0.00 | 5’000’000 | 0.00 | 5’000’000 |
| 0,60 % | 22.05.2026 | 21.08.2026 | 0.00 | 13’000’000 | 0.00 | 13’000’000 |
| 0,65 % | 12.12.2025 | 11.09.2026 | 0.00 | 3’000’000 | 0.00 | 3’000’000 |
| 0,62 % | 16.06.2026 | 23.11.2026 | 0.00 | 5’000’000 | 0.00 | 5’000’000 |
| 0,62 % | 22.06.2026 | 23.11.2026 | 0.00 | 11’000’000 | 0.00 | 11’000’000 |
| 1,79 % | 13.12.2022 | 14.12.2026 | 4’000’000 | 0.00 | 0.00 | 4’000’000 |
| **0,73 %[1]** | | | **37’065’000** | **64’000’000** | **60’065’000** | **41’000’000** |

# Hypothekarschulden im Detail (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

| Zinssatz | Aufnahme-datum | Verfalls-datum | per 30.06.2025 in CHF | Aufgenommen in CHF | Zurückbezahlt in CHF | per 30.06.2026 in CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1,76 % | 28.12.2023 | 28.12.2027 | 5’000’000 | 0.00 | 0.00 | 5’000’000 |
| 1,50 % | 20.09.2024 | 20.09.2028 | 5’000’000 | 0.00 | 0.00 | 5’000’000 |
| 1,81 % | 13.12.2023 | 13.12.2028 | 5’000’000 | 0.00 | 0.00 | 5’000’000 |
| 1,55 % | 20.09.2024 | 20.09.2029 | 10’000’000 | 0.00 | 0.00 | 10’000’000 |
| 1,28 % | 13.12.2024 | 13.12.2029 | 5’000’000 | 0.00 | 0.00 | 5’000’000 |
| 0,87 % | 29.08.2025 | 31.08.2030 | 0.00 | 8’300’000 | 0.00 | 8’300’000 |
| **1,42 %[1]** | | | **30’000’000** | **8’300’000** | **0.00** | **38’300’000** |
| **1,06 %[1]** | | **1,59[2]** | **67’065’000** | **72’300’000** | **60’065’000** | **79’300’000** |

[1] Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.
[2] Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

# Angaben zu den effektiven Entschädigungen
# **Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre**

## Entschädigung der Fondsleitung

| | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|---|---|---|
| Verwaltungskommission (Basis Nettoinventarwert) | 1,00 % | 0,65 % |
| Ausgabekommission (Basis Nettoinventarwert) | 5,00 % | N/A |
| Rücknahmekommission (Basis Nettoinventarwert) | 5,00 % | N/A |
| Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Basis Transaktionspreis) | 3,00 % | 1,00 % |
| Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften (Basis Nettomieteinnahmen) | 5,00 % | 3,95 % |
| Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen (Basis Baukosten) | 3,00 % | N/A |

## Entschädigung der Depotbank

| | Maximalsatz | Effektiver Satz |
|---|---|---|
| Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Basis Nettoinventarwert) | 0,06 % | 0,04 % |
| Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger (Basis Bruttobetrag der Ausschüttung) | 0,50 % | 0,25 % |
| Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief) | N/A | N/A |

**Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.**

Immobilienkäufe: CHF 0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften: CHF 0.00

# Anhang

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

**Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen**
Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

**Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile**
Es wurden keine Anteile gekündigt.

**Informationen zu Derivaten**
Der Fonds hält keine Derivate.

## Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow» Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen des KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug auf die Bewertungen ergeben.

# Methode von CBRE AG

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Methode der CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow» - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die auf den bisher erzielten Nettoerträgen basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind mit einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,45 % und 3,12 %.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2,81 %.

**Schätzungsprinzipien der Bankguthaben**
Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

**Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts**
Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0,01 gerundet.

Von Graffenried Immobilien SICAV

# TEILVERMÖGEN UNTERNEHMENS-AKTIONÄRE

# Bilanz

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Unternehmensaktionäre

## Teilvermögen Unternehmensaktionäre

| | | 30.06.2026 | | 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| ***Aktiven*** | | | | |
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | CHF | 250’542.13 | CHF | 250’542.13 |
| Grundstücke | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | CHF | 291.93 | CHF | 291.93 |
| **Gesamtfondsvermögen abzüglich** | **CHF** | **250’834.06** | **CHF** | **250’834.06** |
| ***Passiven*** | | | | |
| Eigenkapital: | | | | |
| Aktienkapital | CHF | 250’000.00 | CHF | 250’000.00 |
| Vortrag aus dem Vorjahr | CHF | 834.06 | CHF | 583.65 |
| Nettoertrag | CHF | 0.00 | CHF | 250.41 |
| **Total Passiven** | **CHF** | **250’834.06** | **CHF** | **250’834.06** |

## Veränderung der Anzahl der Anteile

| | 01.07.2025 - 30.06.2026 | 01.07.2024 - 30.06.2025 |
|---|---|---|
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2’500 | 2’500 |
| Anzahl ausgegebene Anteile | 0 | 0 |
| Anzahl zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| **Stand am Ende des Rechnungsjahres** | **2’500** | **2’500** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Periode** | **CHF** | **100.43** | **CHF** | **100.33** |

**Aktionäre, die mehr als 5 % der Anteile halten:**

**Aktienanteil 100 %**
Privatbank Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
3001 Bern

# Erfolgsrechnung

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Unternehmensaktionäre

| Teilvermögen Unternehmensaktionäre | 01.07.2025 - 30.06.2026 | 01.07.2024 - 30.06.2025 |
|---|---|---|
| **Ertrag**<br>Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen | CHF 0.00 | CHF 250.41 |
| **Total Erträge** | **CHF 0.00** | **CHF 250.41** |
| **Total Aufwand** | **CHF 0.00** | **CHF 0.00** |
| **Nettoertrag** | **CHF 0.00** | **CHF 250.41** |
| **Realisierter Erfolg** | **CHF 0.00** | **CHF 250.41** |
| **Gesamterfolg** | **CHF 0.00** | **CHF 250.41** |

Von Graffenried Immobilien SICAV

# GESAMTVERMÖGEN

# Vermögensrechnung

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

| | | 30.06.2026 | | 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | CHF | 5’058’026.68 | CHF | 6’439’260.89 |
| **Grundstücke**, aufgeteilt in: | | | | |
| Wohnbauten | CHF | 297’956’000.00 | CHF | 293’250’000.00 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | CHF | 27’488’000.00 | CHF | 8’435’000.00 |
| Gemischte Bauten | CHF | 14’741’000.00 | CHF | 14’200’000.00 |
| Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten | CHF | 0.00 | CHF | 0.00 |
| **Total Grundstücke** | **CHF** | **340’185’000.00** | **CHF** | **315’885’000.00** |
| Sonstige Vermögenswerte | CHF | 8’041’436.26 | CHF | 6’757’480.40 |
| **Gesamtfondsvermögen abzüglich** | **CHF** | **353’284’462.94** | **CHF** | **329’081’741.29** |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten:** Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | CHF | 41’000’000.00 | CHF | 33’065’000.00 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | CHF | 9’163’539.97 | CHF | 7’049’838.00 |
| **Langfristige Verbindlichkeiten**: Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | CHF | 38’300’000.00 | CHF | 34’000’000.00 |
| **Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern** | **CHF** | **264’820’922.97** | **CHF** | **254’966’903.29** |
| Geschätzte Liquidationssteuern | CHF | -3’549’861.00 | CHF | -1’162’965.00 |
| **Nettofondsvermögen** | **CHF** | **261’271’061.97** | **CHF** | **253’803’938.29** |

| **Veränderung der Anzahl der Anteile** | **01.07.2025 - 30.06.2026** | **01.07.2024 - 30.06.2025** |
|---|---|---|
| **Teilvermögen Anlegeraktionäre** | | |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2’313’385 | 1’601’079 |
| Anzahl ausgegebene Anteile | 0 | 712’306 |
| Anzahl zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| **Stand am Ende des Rechnungsjahres** | **2’313’385** | **2’313’385** |
| **Unternehmensaktionäre** | | |
| Stand zu Beginn des Rechnungsjahres | 2’500 | 2’500 |
| Anzahl ausgegebene Anteile | 0 | 0 |
| Anzahl zurückgenommene Anteile | 0 | 0 |
| **Stand am Ende des Rechnungsjahres** | **2’500** | **2’500** |

# Erfolgsrechnung (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

| | | 01.07.2025 - 30.06.2026 | | 01.07.2024 - 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Ertrag** | | | | |
| Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen | CHF | 0.00 | CHF | 957.79 |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | CHF | 12’906’148.80 | CHF | 11’382’183.60 |
| Sonstige Erträge | CHF | 503’409.44 | CHF | 139’551.55 |
| Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen | CHF | 28’441.70 | CHF | 0.00 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | CHF | 0.00 | CHF | 1’234’633.28 |
| **Total Erträge:** | **CHF** | **13’437’999.94** | **CHF** | **12’757’326.22** |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | CHF | 980’843.52 | CHF | 1’569’808.87 |
| Unterhalt und Reparaturen | CHF | 1’484’207.49 | CHF | 1’132’205.68 |
| **Liegenschaftenverwaltung:** | | | | |
| Liegenschaftsaufwand | CHF | 697’973.71 | CHF | 523’218.06 |
| Liegenschaftssteuern | CHF | 373’064.34 | CHF | 308’064.00 |
| Verwaltungsaufwand | CHF | 509’279.70 | CHF | 442’657.45 |
| Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle | CHF | 0.00 | CHF | 19’705.65 |
| Steuern auf Einkommen und Vermögen | CHF | 718’401.90 | CHF | 1’244’313.00 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | CHF | 63’267.90 | CHF | 116’165.83 |
| **Reglementarische Vergütungen:** | | | | |
| an die Fondsleitung | CHF | 1’648’095.17 | CHF | 1’322’248.13 |
| an die Depotbank | CHF | 113’921.25 | CHF | 93’776.04 |
| Ausschüttungskommission | CHF | 15’615.35 | CHF | 12’801.85 |
| Sonstige Aufwand | CHF | 175’513.78 | CHF | 125’473.90 |
| **Total Aufwand** | **CHF** | **6’780’184.11** | **CHF** | **6’910’438.46** |
| **Nettoertrag** | **CHF** | **6’657’815.83** | **CHF** | **5’858’104.46** |
| Realisierte Kapitalgewinne | CHF | 0.00 | CHF | 371’703.23 |
| Steuern auf Kapitalgewinne | CHF | 0.00 | CHF | -168’780.00 |
| **Realisierter Erfolg** | **CHF** | **6’657’815.83** | **CHF** | **6’061’027.69** |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) | CHF | 9’442’343.35 | CHF | 797’498.06 |
| Liquidationssteuern (Veränderung) | CHF | -2’386’896.00 | CHF | 81’185.00 |
| **Gesamterfolg** | **CHF** | **13’713’263.18** | **CHF** | **6’939’710.75** |

# Erfolgsrechnung (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

| | | 01.07.2025 - 30.06.2026 | | 01.07.2024 - 30.06.2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Verwendung des Erfolges** | | | | |
| Nettoertrag | CHF | 6’657’815.83 | CHF | 5’858’104.46 |
| Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres | CHF | 0.00 | CHF | 202’923.23 |
| Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr | CHF | 535’179.46 | CHF | 934’431.20 |
| Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr | CHF | 202’923.23 | CHF | 0.00 |
| **Zur Verteilung verfügbarer Betrag** | **CHF** | **7’395’918.52** | **CHF** | **6’995’458.89** |
| | | | | |
| Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag | CHF | 6’708’816.50 | CHF | 6’246’139.50 |
| **Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag** | **CHF** | **6’708’816.50** | **CHF** | **6’246’139.50** |
| | | | | |
| Ordentlicher Ertrag | CHF | 484’178.79 | CHF | 535’179.46 |
| Kapitalgewinn | CHF | 202’923.23 | CHF | 202’923.23 |
| **Vortrag auf neue Rechnung** | **CHF** | **687’102.02** | **CHF** | **738’102.69** |

# Bericht der Revisionsstelle (1/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien SICAV, Bern

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Von Graffenried Immobilien SICAV – bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 30. Juni 2026 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 4, 6, 35 bis 55) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

# Bericht der Revisionsstelle (2/3)

## an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien, Bern

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

# Bericht der Revisionsstelle (3/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien, Bern

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Patrick Strobl
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. September 2026

# Kontaktdaten

## Adresse

Privatbank Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
Postfach
3001 Bern

## Telefon

031 320 52 22

## Webseite

www.graffenried-bank.ch

# Ansprechpersonen

**Martin Bodenmann, Fondsmanager Immobilien**
Tel. 031 311 00 29
E-Mail: martin.bodenmann@graffenried-sicav.ch

**Luca Degiorgi, Fondsmanager Immobilien**
Tel. 031 311 00 27
E-Mail: luca.degiorgi@graffenried-sicav.ch

**Dr. André Nussbaumer, Fondsmanager Immobilien**
Tel. 031 311 00 28
E-Mail: andre.nussbaumer@graffenried-sicav.ch



VON GRAFFENRIED

PRIVATBANK