VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV

RAPPORT ANNUEL

«Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.
En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.»





Hofstettenstrasse, Thoune

3 Avant-propos du président
4 Organisation
6 Notification
7 Rapport du gestionnaire de fonds
10 Rapport ESG
19 Portefeuille
35 Compartiment actionnaires investisseurs
49 Compartiment actionnaires entrepreneurs
52 Fortune totale de la SICAV
56 Rapport de l'organe de révision
59 Coordonnées

Image titre : Niklaus-Konrad-Strasse, Soleure

Avant-propos du président

Chers investisseurs,
Mesdames, Messieurs,

Notre fonds immobilier « GR Immobilien Schweiz » reste le seul fonds immobilier exclusivement dédié aux biens immobiliers résidentiels de l'Espace Mittelland. L'ensemble de nos 26 biens immobiliers sont situés dans des emplacements de choix dans les cantons de Berne, Fribourg, Neuchâtel et Soleure. La demande en appartements ainsi qu'en locaux commerciaux, rares, du fonds immobilier reste très forte. Nos biens immobiliers existants continuent de bénéficier du fait que, dans l'Espace Mittelland également, le nombre de ménages augmente depuis quelques années plus rapidement que la croissance nette du nombre de nouveaux logements.

Les procédures d'octroi des permis de construire pour les projets immobiliers situés à la Zulligerstrasse à Ittigen et à la Route Joseph-Chaley à Fribourg se dérouleront au cours des prochains mois. Ces deux projets ont reçu un avis favorable de la part des commissions municipales spécialisées en architecture. Ces nouveaux bâtiments haut de gamme viendront parfaitement compléter notre fonds immobilier.

En ce qui concerne le parc immobilier existant, nous poursuivons résolument la voie que nous avons empruntée vers une modernisation durable. L'accent continue d'être mis sur le remplacement des systèmes de chauffage au gaz et au fioul par des systèmes de chauffage respectueux du climat. Avec l'adoption d'une trajectoire de réduction assortie d'objectifs concrets en matière d'émissions de CO_2 pour les années 2030, 2040 et 2050, la réduction continue des émissions de gaz à effet de serre de GR Immobilien Schweiz sera désormais présentée de manière transparente, mesurable et objective.

Nous avons eu le plaisir d'accueillir Martin Bodenmann au sein de l'équipe de gestion de notre fonds immobilier. Martin a 40 ans, il a étudié la gestion d'entreprise à la HSG et est titulaire d'un MAS en immobilier (CUREM) de l'Université de Zurich. Nous nous réjouissons beaucoup de cette collaboration.

Nous tenons à remercier tout particulièrement nos investisseurs ainsi que nos partenaires commerciaux pour leur confiance et leur soutien. Ensemble, nous posons les bases d'un développement durable et fructueux de GR Immobilien Schweiz.

Stephan Wintsch
Président du Conseil d'administration



« LA **FORTUNE TOTALE DU FONDS** AU 30 JUIN 2026 S'ÉLÈVE À **CHF 353,0 MILLIONS**, SOIT UNE CROISSANCE DE **7,4 % PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT.** »

Stephan Wintsch
– Président du CA de Von Graffenried Immobilien SICAV

Organisation

Von Graffenried Immobilien SICAV :
Société d'investissement à capital variable (SICAV) de droit suisse à gestion externe, de la catégorie « fonds immobilier », réservée aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Année de fondation

2020


Conseil d'administration et Comité de placement

À l'origine du fonds

Stephan Wintsch
Président du Conseil d'administration GR SICAV

Roger Müller
Membre indépendant Conseil d'administration GR SICAV

Christoph Zubler
Conseil d'administration GR SICAV

André Nussbaumer
Gestionnaire de fonds / Comité de placement

Luca Degiorgi
Gestionnaire de fonds / Comité de placement

Martin Bodenmann
Gestionnaire de fonds / Comité de placement

Alex Bangerter
Comité de placement

Simon Wyss
Comité de placement

Institutions derrière le fonds

Privatbank Von Graffenried AG
Administration de la fortune

Pricewaterhouse-Coopers AG
Organe de révision

Von Graffenried AG Liegenschaften
Gestion immobilière

Gérance Charles Berset SA
Gestion immobilière

Solutions & Funds SA
Direction de fonds

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Banque dépositaire jusqu'au 30.11.2025

Bank J. Safra Sarasin AG
Banque dépositaire jusqu'au 01.12.2025
Market Maker

CBRE (Genève) SA
Monsieur Oliver Specker
Monsieur Sönke Thiedemann
Experts chargés des estimations

Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich
Monsieur Daniel Schneider
Monsieur Wieland Schwarz
Experts chargés des estimations


Grederstrasse, Bellach

Notifications

Modifications du règlement de placement

En tant que direction du fonds pour Von Graffenried Immobilien SICAV dans la catégorie « fonds immobilier » et destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés, Solutions & Funds SA informe les investisseurs sur les questions économiques ou juridiques particulièrement importantes.

Changement de banque dépositaire

Le 31 mars 2025, le conseil d'administration de Von Graffenried Immobilien SICAV a décidé de changer de banque dépositaire, passant de la Banque Cantonale Vaudoise à la Banque J. Safra Sarasin AG. Le 12 août 2025, la FINMA a approuvé ce changement, qui prendra effet au 1er décembre 2025.

Rapport du gestionnaire de fonds

Notre fonds immobilier « GR Immobilien Schweiz » reste le seul fonds immobilier exclusivement dédié aux immeubles de rendement de l'Espace Mittelland. Suite à des acquisitions à Soleure et à Thoune, le portefeuille compte désormais 26 biens immobiliers. Le portefeuille comprend 743 appartements et affiche un revenu annuel net d'environ CHF 11,0 millions. Les biens immobiliers sont répartis entre les cantons de Berne (16 immeubles), Fribourg (7 immeubles), Soleure (2 immeubles) et Neuchâtel (1 immeuble).

La planification de notre projet de nouvelle construction Route Joseph-Chaley à Fribourg s'est poursuivie durant l'année sous revue. C'est ici, sur le site de ce parking vieillissant, qu'un nouvel immeuble de huit étages comprenant 28 appartements locatifs haut de gamme doit voir le jour. À l'issue d'un processus d'ateliers fructueux mené avec la Ville de Fribourg, qui a permis d'apporter diverses améliorations au projet, la demande de permis de construire sera déposée à l'automne 2026. Parallèlement, nous préparons la rénovation des deux immeubles existants adjacents, comprenant chacun 48 appartements. Dans le cadre de ces travaux, les systèmes de chauffage au fioul existants seront remplacés par un raccordement au réseau de chaleur à distance, ce qui contribuera davantage à la réduction des émissions de CO_2 du parc immobilier.

Des investissements importants sont également prévus pour le complexe résidentiel situé au Bimerweg, à Jegenstorf. Les travaux d'assainissement de grande envergure débuteront vers la fin de l'année en cours. Les 38 appartements seront tous équipés de nouvelles cuisines et salles de bains et bénéficieront de balcons nettement plus spacieux, ce qui améliorera considérablement la qualité de vie. L'assainissement se déroulera en deux étapes et devrait être achevé d'ici fin 2027.

Acquisition durant le cinquième exercice : Soleure (SO), immeuble mixte (commercial et résidentiel) situé aux nos 25 et 27 de la Niklaus-Konrad-Strasse

GR Immobilien Schweiz a acquis au 1er septembre 2025 l'immeuble à usage commercial comportant une partie résidentielle situé aux nos 25 et 27 de la Niklaus-Konrad-Strasse à Soleure. Cet immeuble remarquable bénéficie d'un emplacement exceptionnel, entre la gare et la vieille ville. Il dispose de huit surfaces de bureaux et locaux commerciaux de différentes tailles, pouvant être utilisés de manière flexible, ainsi que d'un appartement. Cette acquisition renforce la présence du fonds dans le canton de Soleure.

Acquisition durant le cinquième exercice : Thoune BE, immeuble commercial avec partie résidentielle au n° 1 de la Hofstettenstrasse

Au 1er septembre 2025, GR Immobilien Schweiz a acquis l'immeuble à usage mixte situé au n° 1 de la Hofstettenstrasse à Thoune. Sis en centre-ville, cet immeuble comprend deux grandes surfaces de bureaux et commerciales ainsi que cinq appartements. Ce bien immobilier séduit par son emplacement idéal et la diversité de ses locataires.



Soleure, Niklaus-Konrad-Strasse



Thoune, Hofstettenstrasse 1

Acquisition après la fin du sixième exercice : Berthoud BE, immeuble d'habitation collectif Hammerweg 16

Au cours de notre septième exercice, nous avons pu acquérir à Berthoud un immeuble moderne comprenant neuf appartements. Le bien immobilier est situé dans un quartier calme et bien desservi, à proximité de la gare. Les appartements présentent des plans attrayants et des espaces extérieurs généreux. Ce bâtiment, construit en 2013, est en bon état et ne nécessite pas de travaux de rénovation conséquents à moyen terme.

Acquisition après la fin du sixième exercice : Jegenstorf BE, immeuble voisin du Bimerweg 7

Nous devrions pouvoir acquérir, d'ici la fin de l'année 2026, le bien immobilier situé juste à côté de notre lotissement, qui est actuellement utilisé comme central téléphonique et le restera jusqu'en 2035 environ. Cette acquisition permet d'optimiser le projet en cours d'assainissement et d'agrandissement des balcons et offre de nouvelles perspectives de développement pour l'ensemble du site. Cette extension renforce notre position sur le site de Jegenstorf et contribue à garantir la pérennité du projet d'investissement.

Acquisition après la fin du sixième exercice : Ittigen (BE), terrain situé au Zulligerstrasse 14

Au cours de notre septième exercice, nous avons acquis le terrain situé dans la Zulligerstrasse à Ittigen, d'une superficie d'environ 8000 m^2. Le site comprend une ancienne ferme abritant cinq appartements ainsi qu'un terrain à bâtir destiné à la construction de quatre immeubles d'habitation collectifs totalisant 32 appartements. Ce bien immobilier bénéficie d'une situation résidentielle agréable, d'une excellente desserte par les transports publics et de la proximité de la ville de Berne. Grâce à cette acquisition, nous nous assurons un projet de développement attractif à long terme.



Pipeline d'acquisitions et stratégie de croissance du fonds

La stratégie de GR Immobilien Schweiz reste axée sur une valorisation prudente et à long terme du fonds. L'objectif reste une croissance moyenne du fonds de CHF 40 à 60 millions par exercice.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, GR Immobilien Schweiz examine en permanence des opportunités d'acquisition et des projets de développement intéressants. L'accent géographique reste mis sur l'Espace Mittelland. Le fonds y dispose d'un avantage concurrentiel évident grâce à sa connaissance approfondie du marché, acquise au fil des années, et à son ancrage régional. Dans le contexte actuel du marché, la recherche de biens appropriés à acheter se révèle difficile. Nous envisageons néanmoins de poursuivre le développement du fonds de manière contrôlée, en misant toujours sur des biens de qualité dans les quartiers centraux. La qualité élevée de l'emplacement et des biens immobiliers déjà acquis nous conforte dans cette démarche.

La prochaine augmentation de capital du fonds est prévue pour l'automne 2026. L'objectif est d'accroître la visibilité du fonds, d'élargir le cercle des investisseurs et de jeter les bases du développement futur de GR Immobilien Schweiz.

Organes et partenaire commercial

Le Conseil d'administration de Von Graffenried Immobilien SICAV a tenu au total quatre réunions et plusieurs conférences téléphoniques au cours du sixième exercice. Les opérations d'achat et de vente ont toujours été préparées par le Comité de placement à l'attention du Conseil d'administration.

La collaboration avec nos partenaires commerciaux s'est également très bien déroulée au cours de l'année sous revue. Cela vaut en particulier pour la direction du fonds (Solutions & Funds SA, Morges), de la gérance (Von Graffenried AG Liegenschaften, Berne et Gérance Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds), des experts en estimations (CBRE (Genève) SA, Genève) et Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich, de la banque dépositaire (Bank J. Safra Sarasin AG, Zurich) et de l'organe de révision (PricewaterhouseCoopers AG, Zurich) se sont avérés très satisfaisants. Au cours de l'année sous revue, nous avons pu renforcer encore davantage la collaboration constructive et basée sur la confiance avec nos partenaires. Les échanges réguliers ainsi que la vaste expertise technique de toutes les parties prenantes contribuent de manière significative au développement réussi du fonds. Nous sommes convaincus que, grâce à ce solide réseau, le fonds immobilier continuera à se positionner avec succès à l'avenir et poursuivra sa croissance durable.

Berne, septembre 2026

Martin Bodenmann, Luca Degiorgi
et André Nussbaumer



Rapport ESG
Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (1/4)

Situation de départ :

Les bâtiments comptent parmi les principaux facteurs à l'origine des émissions de CO_2 et de la consommation de ressources. En même temps, ils constituent un espace de vie et de travail essentiel et marquent durablement le tissu social et économique.

En signant l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est également engagée à réduire considérablement ses émissions de gaz à effet de serre et à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 au plus tard. Au cours des dernières années, les exigences réglementaires ont été progressivement précisées. Cela vaut tout particulièrement pour le secteur financier, en raison du développement des rapports sur le climat, du renforcement des exigences en matière de transparence et d'une surveillance accrue en matière de « greenwashing ».

En 2025/2026, les exigences réglementaires se préciseront davantage :

- Accent accru mis sur les cadres de reporting ESG standardisés (p. ex. la publication d'informations s'inspirant de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures ou, désormais, conformément aux normes de durabilité de l'ISSB/IFRS)
- Comparabilité croissante des indicateurs de développement durable dans le secteur immobilier
- Exigences accrues en matière de vérifiabilité des objectifs climatiques et des trajectoires de décarbonation
- Importance croissante des risques de transition et des risques climatiques physiques dans la gestion de portefeuille

Pour ce faire, l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) a défini et perfectionné en permanence des normes sectorielles et des indicateurs clés pour les fonds immobiliers. Dans ce contexte, GR Immobilien Schweiz soutient les objectifs climatiques de l'Accord de Paris et se conforme aux exigences réglementaires en vigueur. Le fonds poursuit une stratégie de développement durable axée sur le long terme, qui repose sur l'intégration systématique des facteurs ESG dans l'ensemble du processus d'investissement et de gestion. Il n'existe actuellement aucune classification explicite en tant que fonds collectif axé sur le développement durable.

Pilotage à l'aide d'indicateurs clés
(Indicateurs clés de performance)

Pour les investisseurs, la transparence et la mesurabilité sont des priorités. Les performances en matière de développement durable sont donc pilotées et présentées, entre autres, à l'aide des indicateurs suivants :

- Taux de couverture données ESG (%)
- Consommation d'énergie par source d'énergie (%)
- Intensité énergétique (kWh/m²/année)
- Émissions de gaz à effet de serre (kg CO_2/m²/an)
- Consommation d'énergie par source d'énergie (%)
- Part des énergies renouvelables dans le portefeuille (%)

Ces indicateurs permettent un suivi transparent de la décarbonation ainsi qu'une évaluation éclairée de l'évolution du portefeuille en matière de développement durable.

Intégration complète de la durabilité :

GR Immobilien Schweiz poursuit une stratégie de développement durable axée sur la valeur et s'inscrivant dans le long terme, qui intègre systématiquement les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'objectif est d'anticiper en amont les évolutions réglementaires, de gérer de manière ciblée les risques liés au développement durable et au climat, et de garantir la préservation à long terme de la valeur et l'attractivité du portefeuille immobilier.

La prise en compte des critères de développement durable intervient dès le processus d'acquisition. Outre la qualité du site et sa desserte par les infrastructures nécessaires à la vie quotidienne, on analyse en particulier la performance énergétique des bâtiments ainsi que le mode de production de chaleur et de froid. Dans le cadre de la due diligence, le potentiel de développement d'un bien immobilier est également évalué et pris en compte dans la décision d'investissement. De ce fait, même les bâtiments anciens présentant un potentiel de modernisation peuvent constituer des opportunités d'investissement intéressantes, à condition que des mesures ciblées permettent d'obtenir des améliorations significatives en matière d'efficacité énergétique et de durabilité.

L'approche de GR Immobilien Schweiz en matière de développement durable va toutefois au-delà des aspects écologiques et prend en compte les facteurs sociaux tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Avec un loyer mensuel net moyen de CHF 1'268.00 par logement, le fonds contribue de manière significative à l'offre de logements abordables dans les zones urbaines et périurbaines bien desservies par les transports publics. Cela permet non seulement de renforcer l'attractivité des sites mais également de créer une valeur ajoutée sociale.

Dans le cadre de l'approche d'intégration actuellement mise en œuvre, les critères ESG sont systématiquement intégrés au processus d'investissement ainsi qu'au développement et à la gestion des biens immobiliers. Lors de nouvelles acquisitions, on vérifie dans quelle mesure les biens immobiliers sont compatibles avec les objectifs de développement durable du fonds. Dans le cadre des projets de développement et d'assainissement, on recourt, dans la mesure du possible, à des méthodes de construction et à des matériaux durables afin de réduire l'empreinte écologique des biens immobiliers. La gestion met l'accent sur des mesures visant à réduire la consommation énergétique, à accroître l'efficacité des ressources et à améliorer la qualité de vie et d'utilisation.



Perspective Grederstrasse, Bellach

La prise en compte systématique des risques liés au développement durable et au climat constitue également un élément essentiel de cette approche. Cela inclut aussi bien les risques physiques, tels que la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes, les vagues de chaleur ou les inondations, que les risques transitoires découlant des changements réglementaires, des évolutions technologiques ou de la transition vers une économie à faibles émissions de CO_2. L'identification et l'évaluation précoces de ces risques permettent de définir des mesures appropriées et de renforcer la résilience du portefeuille à long terme.

Dans le même temps, l'intégration des aspects liés au développement durable offre également des opportunités. Les bâtiments économes en énergie et adaptés aux enjeux de demain présentent un attrait accru pour les locataires, permettent de bénéficier à long terme de coûts d'exploitation et d'entretien réduits et offrent un potentiel accru d'évolution durable de leur valeur. L'approche de développement durable contribue ainsi à la fois à minimiser les risques et à préserver et accroître la valeur du portefeuille à long terme.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette approche d'intégration,
GR Immobilien Schweiz a notamment pris les mesures suivantes au cours de l'exercice écoulé :

Mesures dans le domaine « Environnement » (Environmental) et au niveau des biens

Au printemps 2025, le nouveau bâtiment situé au **Grederstrasse 66 à Bellach** a été réceptionné avec succès. Le projet a été réalisé conformément à la norme Minergie-ECO ainsi qu'à la norme « Construction durable en Suisse » (SNBS) et répond ainsi à des exigences élevées en matière d'efficacité énergétique, d'écologie du bâtiment et de santé. Lors de la conception et de la réalisation, une attention particulière a été accordée à un concept de bâtiment durable et axé sur les utilisateurs. Afin de réduire l'empreinte écologique, l'ensemble de la surface du toit a été équipé d'une installation photovoltaïque. De plus, l'infrastructure de base nécessaire à l'installation ultérieure de bornes de recharge pour véhicules électriques a été mise en place dans le parking couvert. La production de chaleur est assurée par le réseau de chauffage urbain de BKW.

Rapport ESG
Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (2/4)

Outre les aspects écologiques, des critères sociaux ont également été au cœur de l'élaboration du projet. Les logements adaptés aux personnes âgées, la crèche et le salon de coiffure favorisent les échanges entre les générations et contribuent à créer un tissu social vivant et diversifié. Ce concept d'utilisation global et clairement défini suscite une forte demande. Depuis son achèvement, l'immeuble est entièrement loué, ce qui confirme l'attractivité du site ainsi que la combinaison réussie d'objectifs de durabilité sur les plans environnemental, social et économique.

Le complexe immobilier **Les Moulins à Marly**, qui a été le premier lotissement climatiquement neutre du canton de Fribourg, reste un exemple important de la prise en compte des aspects ESG. La certification SEED, renouvelée en 2024 pour une durée supplémentaire de cinq ans, confirme la grande qualité du projet de quartier et le respect à long terme de normes exigeantes en matière de développement durable. Cette évolution montre que les modes d'habitation durables et axés sur la vie en communauté sont aujourd'hui plus importants que jamais. Les espaces communs, les jardins à usage collectif, les offres de mobilité partagée ainsi que les plateformes d'échange numériques favorisent la cohésion sociale et renforcent l'attachement des habitantes et habitants à leur milieu de vie.

L'attrait toujours aussi fort de ce quartier confirme que la durabilité va bien au-delà des aspects écologiques. La promotion de la vie en communauté, de l'utilisation rationnelle des ressources et de la qualité de vie, en particulier, contribue de manière significative à la viabilité à long terme de l'immobilier résidentiel et répond aux attentes croissantes des locataires, des investisseurs et de la société.

Après l'assainissement complet des immeubles situés **Bondelistrasse 50, 52 et 54 à Köniz**, les 96 appartements ont tous été loués. Grâce à un ensemble de mesures énergétiques, notamment l'isolation thermique, le remplacement des fenêtres, une répartition optimisée de la chaleur ainsi que l'installation d'un système photovoltaïque, les bâtiments atteignent désormais la classe d'efficacité B du CECB. L'assainissement a été réalisé sans que les locataires ne quittent les lieux et les ajustements de loyer ont été délibérément modérés.

Cela a permis de préserver à long terme des logements attractifs et abordables dans un quartier urbain bien desservi. Outre la rénovation énergétique, des aspects écologiques et sociaux ont également été pris en compte. C'est ainsi qu'a vu le jour une aire de jeux écoresponsable, conçue à partir de matériaux durables, qui améliore la qualité de séjour des familles. De plus, des mesures visant à favoriser la biodiversité ont été mises en œuvre et des espaces extérieurs semi-naturels ont été aménagés, contribuant ainsi à la valorisation écologique du site. Afin de réduire encore davantage les émissions de CO_2, un raccordement au réseau de chauffage urbain Berne-Wabern, actuellement en projet, est à l'étude. Ce projet contribuerait davantage à la décarbonation à long terme de l'approvisionnement en chaleur et va de pair avec les objectifs climatiques globaux.

Au **Bimerweg 5–25 à Jegenstorf** , le lotissement d'habitation comprenant 38 appartements locatifs, construit en 1972, fait l'objet d'une rénovation. L'assainissement complet se déroulera en deux phases de travaux : la première phase est prévue de fin 2026 à l'été 2027 ; la deuxième phase sera mise en œuvre immédiatement après et devrait s'achever d'ici fin 2027. En ce qui concerne le développement durable des biens immobiliers, une étape importante a déjà été franchie : Le complexe immobilier a été raccordé au réseau de chauffage urbain, ce qui permettra de mettre hors service les systèmes de chauffage au fioul existants dans le cadre des travaux d'assainissement. Cela permet de réduire considérablement la consommation d'énergies fossiles du bien immobilier et de contribuer de manière significative à la diminution des émissions de CO_2. Avec ce projet d'assainissement, GR Immobilien Schweiz cherche à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, à renforcer la qualité de vie à long terme et à garantir l'attractivité ainsi que le maintien de la valeur des biens immobiliers.

Dans l'agglomération de Fribourg, le réseau de chauffage urbain sera progressivement étendu au cours des prochaines décennies et devrait, à long terme, alimenter en chaleur plusieurs milliers de logements, de bâtiments publics et d'entreprises. La production de chaleur repose en grande partie sur des sources d'énergie renouvelables et contribue ainsi de manière significative à la décarbonation de la région. GR Immobilien Schweiz raccordera les biens immobiliers situés **Route Joseph-Chaley 13 et 15 à Fribourg** au réseau de chauffage urbain dans le cadre de l'assainissement prévu.

L'objectif est de remplacer l'approvisionnement actuel en chaleur d'origine fossile par une solution nettement plus durable et de réduire considérablement les émissions de CO_2 des immeubles. Étant donné que ces deux immeubles existants nécessitent d'importants travaux de rénovation, le lancement d'un vaste projet de construction est prévu pour fin 2027 ; celui-ci sera mis en œuvre en deux étapes. Outre la rénovation du parc immobilier existant, la construction d'un nouvel immeuble de 28 appartements est prévue sur le site de l'actuel parking. Le premier emménagement est planifié au plus tôt pour le milieu de l'année 2030. Le projet allie le développement durable du parc immobilier existant à une densification ciblée dans un quartier bien desservi. En parallèle, cela permet de s'adresser à différents segments de locataires : Alors que les immeubles existants assainis continueront d'offrir des logements compacts à des loyers modérés, le nouveau bâtiment présentera un niveau de qualité et d'équipement supérieur et se positionnera dans le segment de marché moyen à haut de gamme.

Une autre priorité consiste à revaloriser les espaces extérieurs. Des mesures supplémentaires de végétalisation sont prévues, ainsi que divers espaces de détente et de rencontre, qui amélioreront la qualité de vie tout en favorisant la biodiversité. De plus, le nombre de places de stationnement par appartement sera réduit afin de favoriser une mobilité plus durable et d'encourager l'utilisation des transports publics. Pour ce nouveau bâtiment, l'objectif est d'obtenir une certification Minergie ou Minergie-P. Globalement, ce projet d'assainissement, hors partie neuve, contribue de manière significative à la stratégie de développement durable du fonds et devrait permettre de réduire les émissions de CO_2 de l'ensemble du portefeuille d'environ 13 %.

Au cours de l'exercice passé nous avons entamé une rénovation énergétique partielle au **rue de Boujean 26b, c à Bienne**. Dans un premier temps, les fenêtres seront remplacées et la façade isolée. Plus tard, le raccordement au réseau de chauffage urbain et l'installation d'un système photovoltaïque seront étudiés. Cela permet d'améliorer la performance énergétique globale, qui passe de la catégorie C à la catégorie B.

GR Immobilien Schweiz a pour objectif d'adapter progressivement son parc immobilier aux futures exigences énergétiques, réglementaires et sociétales. L'accent est mis sur la réduction continue des émissions de CO_2, l'amélioration de l'efficacité énergétique ainsi que la préservation à long terme de l'attractivité et de la compétitivité du portefeuille.

C'est pourquoi, dans le cas des immeubles anciens, on examine régulièrement les possibilités de passage aux énergies renouvelables ainsi que le potentiel de rénovation énergétique. Les certificats énergétiques cantonaux (GEAK Plus), qui analysent la performance énergétique des bâtiments et identifient les mesures d'amélioration économiquement pertinentes, constituent à cet égard une base décisionnelle importante. Le portefeuille de GR Immobilien Schweiz étant principalement constitué de biens immobiliers existants construits entre 1960 et 1990, la question se pose, pour de nombreux biens, de savoir si un assainissement complet, une densification ou la construction d'un nouveau bâtiment constituent la solution la plus durable. Les décisions correspondantes sont prises sur la base d'une approche globale qui tient compte non seulement des aspects économiques mais aussi des critères écologiques et sociaux.

En règle générale, la préservation et la rénovation du patrimoine bâti existant, ainsi qu'une densification mûrement réfléchie dans des emplacements appropriés, ont la priorité sur la construction d'un nouveau bâtiment. Cette mesure tient compte de la prise de conscience croissante du fait que les bâtiments existants représentent une part considérable des ressources déjà investies et de ce qu'on appelle l'« énergie grise ». La préservation et la réutilisation du patrimoine bâti existant permettent de réduire considérablement la consommation de matériaux, les déchets de construction et les émissions de CO_2 associées.

Rapport ESG
Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (3/4)

Parallèlement, cette approche contribue à préserver les structures existantes des quartiers et à garantir à long terme des logements abordables.
Dans la mesure du possible, les assainissements sont donc associés à des améliorations énergétiques, à un développement durable des bâtiments et à une densification ciblée. Cela permet de créer des surfaces habitables supplémentaires et d'exploiter efficacement les infrastructures existantes, sans avoir à recourir à de nouveaux terrains à bâtir en pleine campagne. Cette approche répond aux exigences actuelles en matière de développement urbain respectueux des ressources et contribue à la réalisation des objectifs climatiques à long terme dans le secteur du bâtiment.

La reconstruction à neuf est envisagée lorsqu'elle constitue la solution la plus durable d'un point de vue technique, économique ou environnemental. Dans ces cas-là également, des aspects tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la prise en compte de l'énergie grise, la promotion de la biodiversité, les concepts de mobilité durable ainsi que la création d'espaces de vie et d'habitation de grande qualité sont intégrés dans la planification.

Mesures prises dans le domaine « Société » (social)

La prise en compte des aspects sociaux fait partie intégrante de la stratégie de développement durable de GR Immobilien Schweiz.

Une attention particulière est accordée à la préservation de logements abordables ainsi qu'à la mise en œuvre, dans la mesure du possible, de mesures d'assainissement qui soient le moins perturbantes possible pour les locataires actuels.

L'assainissement complet des 96 appartements situés Bondelistrasse, à Köniz, constitue un projet exemplaire. Les travaux ont été réalisés avec succès alors que les lieux étaient occupés. Grâce à un accompagnement étroit des locataires, à une communication transparente et à des ajustements de loyer délibérément modérés, il a été possible d'établir un équilibre entre la rénovation énergétique, la préservation de la valeur à long terme et la responsabilité sociale. Ce projet illustre la volonté de GR Immobilien Schweiz de ne pas envisager la durabilité uniquement sous un angle exclusivement écologique.

Il s'agit plutôt, dans le cadre des rénovations, de trouver un équilibre durable entre l'efficacité énergétique, la préservation de l'énergie grise, la garantie d'un développement du parc immobilier respectueux des aspects sociaux et les attentes des investisseurs en matière de rendement. Cette approche restera à l'avenir un élément essentiel de la stratégie d'investissement.

Mesures dans le domaine « Bonne gouvernance d'entreprise » (Governance)

GR Immobilien Schweiz prend en compte les aspects liés au développement durable dès la phase d'acquisition. Ce système repose sur un processus d'investissement et de désinvestissement clairement structuré, qui respecte les principes d'une gestion d'entreprise responsable et transparente. Toutes les transactions font l'objet d'un processus de contrôle et d'approbation en plusieurs étapes, impliquant le comité d'investissement, le conseil d'administration indépendant, des experts externes en évaluation, la direction du fonds ainsi que le gestionnaire d'actifs. Le prix d'achat d'un bien immobilier ne doit pas dépasser la valeur DCF déterminée par des experts indépendants en évaluation. Ces mécanismes de contrôle garantissent que les décisions d'investissement sont justifiables, transparentes et prises dans l'intérêt à long terme des investisseurs. Cette approche rigoureuse en matière d'investissement constitue le fondement du développement durable de GR Immobilien Schweiz.

La gestion des actifs immobiliers de Von Graffenried Immobilien SICAV est assurée par Privatbank Von Graffenried AG à Berne. En tant que banque privée indépendante et familiale, Privatbank Von Graffenried AG poursuit une gestion d'entreprise responsable et axée sur le long terme. Le développement durable est considéré comme faisant partie intégrante de l'activité de l'entreprise et englobe les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance (ESG).

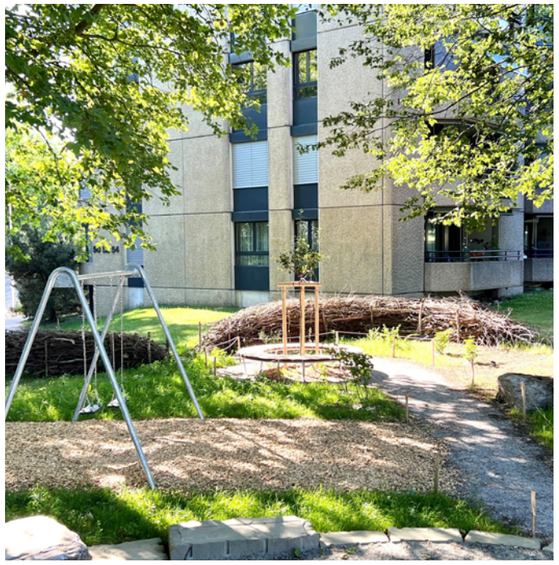
L'approche en matière de développement durable repose sur la conviction que la réussite à long terme des investissements et une conduite responsable sont étroitement liées. En conséquence, les aspects concernant le développement durable sont systématiquement intégrés dans les processus d'investissement et de gestion. Une importance particulière est accordée à la crédibilité, à la transparence et à l'obtention d'un impact mesurable et positif. La culture d'entreprise axée sur les valeurs de Privatbank Von Graffenried AG se traduit également par une vision à long terme, une grande proximité avec la clientèle ainsi qu'une politique modérée en matière de frais et de commissions.

Au sein de Privatbank Von Graffenried AG, le développement durable est considéré comme une approche globale et évolue sans cesse. Pour soutenir cet engagement, la banque collabore avec diverses organisations partenaires et institutions spécialisées qui favorisent le développement des connaissances, l'amélioration des normes ainsi que la mise en œuvre de pratiques commerciales et d'investissement durables :

UN PRI
En signant les Principes pour l'investissement responsable (PRI), Privatbank Von Graffenried AG s'engage à respecter les principes d'investissement responsable soutenus par les Nations Unies. En tant que signataire du PRI, Privatbank Von Graffenried AG fait partie des prestataires de services financiers en Suisse qui s'engagent à prendre en compte les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leurs processus d'investissement et à publier régulièrement des rapports à ce sujet.

Dans le cadre du reporting PRI, Privatbank Von Graffenried AG se soumet à une évaluation comparative internationale standardisée portant sur la prise en compte des critères de développement durable dans ses activités d'investissement. Depuis la publication de son premier rapport en 2023, Privatbank Von Graffenried AG rend régulièrement compte de la mise en œuvre et du développement de son approche en matière de développement durable.
Privatbank Von Graffenried AG se conforme aux normes internationales reconnues et garantit la transparence, la comparabilité et la mesurabilité des performances de ses placements en matière de développement durable.

Swiss Sustainable Finance
Swiss Sustainable Finance (SSF) offre une plateforme de mise en réseau entre les prestataires de services financiers en Suisse dans le domaine de la durabilité. Les plus de 250 membres bénéficient d'un échange actif
lors de nombreux évènements organisés dans toute la Suisse. SSF publie également régulièrement des articles et des études sur le thème de la durabilité et de l'investissement durable.



Aire de jeux de la Bondelistrasse, Köniz

Rapport ESG
Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (4/4)

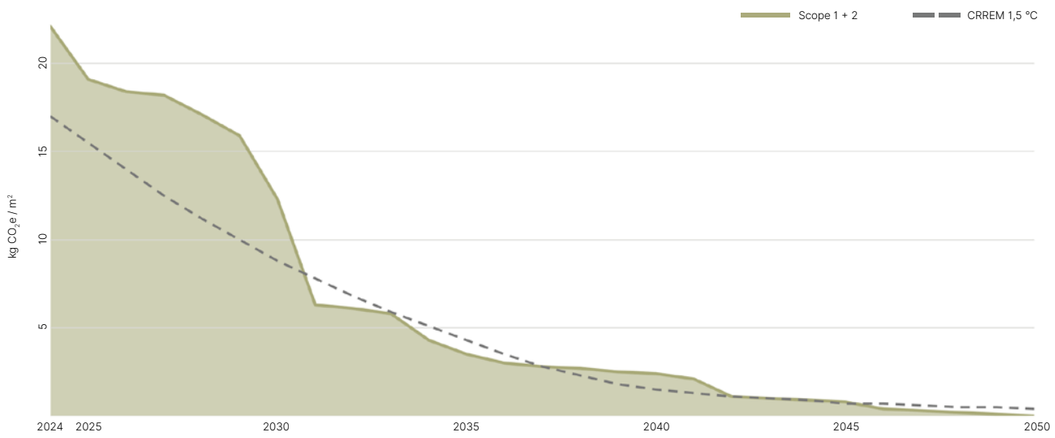
Swiss Triple Impact Programm de B-Lab
Grâce à l'approche pragmatique du programme Swiss Triple Impact (STI) de la société B-Lab, Privatbank Von Graffenried AG élabore des objectifs stratégiques basés sur les 17 ODD de l'ONU, qui sont mis en œuvre à l'aide de mesures quantifiables. Le programme intègre les principes de durabilité dans la stratégie d'entreprise et ouvre la voie à une politique d'entreprise durable.

MSCI
Des données fiables et actuelles constituent la base des rapports et de la composition du portefeuille. Depuis début 2024, les données sont fournies par le principal fournisseur MSCI. Celui-ci gère notamment une base de données complète d'indicateurs ESG et offre de nombreuses possibilités d'analyse.

<u>Indicateurs environnementaux AMAS</u>
Au cours de la période considérée, le taux de couverture est passé de 95 % à 100 %.

GR Immobilien Schweiz s'est fixé pour objectif de réduire de manière continue et à long terme les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille. La stratégie de décarbonation s'aligne sur les objectifs de la Suisse en matière de politique climatique ainsi que sur les trajectoires de neutralité carbone reconnues au niveau international, à atteindre au plus tard en 2050. Elle se concrétise par un plan de mise en œuvre contraignant et une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 clairement définie.

Stratégie de décarbonation et trajectoire de réduction des émissions de CO_2



GR Immobilien Schweiz s'est fixé pour objectif de réduire de manière continue et à long terme les émissions de gaz à effet de serre de son portefeuille. La stratégie de décarbonation s'aligne sur les objectifs de la Suisse en matière de politique climatique ainsi que sur les trajectoires de neutralité carbone reconnues au niveau international, à atteindre au plus tard en 2050. Elle se concrétise par un plan de mise en œuvre contraignant et une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 clairement définie. En prenant l'exercice 2024 comme année de référence, une trajectoire de réduction a été élaborée, qui tient compte des projets d'assainissement et de développement prévus ainsi que de la transition progressive vers les énergies renouvelables. L'accent est mis sur la réduction des émissions de CO_2, l'amélioration de l'efficacité énergétique et le développement durable du parc immobilier.

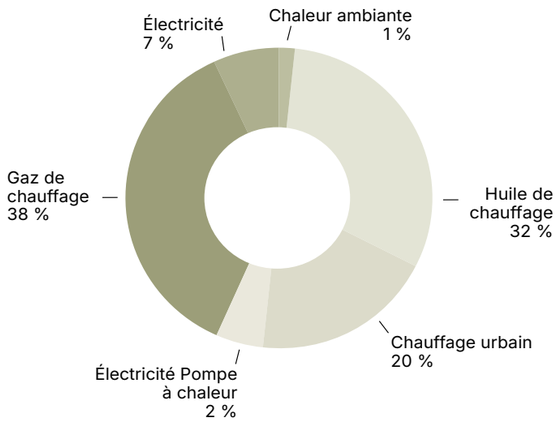
Afin de quantifier les réductions d'émissions résultant des mesures de rénovation et de modernisation, les gains d'efficacité énergétique attendus pour chaque projet sont pris en compte dans la modélisation. L'estimation des économies potentielles est réalisée à l'aide d'une version du calculateur de CO_2 de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) s'inspirant de la méthodologie REIDA. À cet égard, il est notamment tenu compte des améliorations énergétiques apportées à l'enveloppe du bâtiment ainsi que du remplacement des systèmes de chauffage fonctionnant aux énergies fossiles par des sources d'énergie renouvelables ou à faibles émissions de CO_2. GR Immobilien Schweiz s'est fixé comme objectifs intermédiaires de réduire ses émissions de CO_2 de 25,2 % d'ici 2030 et de 67,2 % d'ici 2040, par rapport à l'année de référence 2024. Parallèlement, la part des énergies renouvelables dans le portefeuille devrait être portée à au moins 50 % d'ici 2040.

Ces objectifs s'appuient sur le plan d'investissement et de rénovation actuel ; ils sont régulièrement réexaminés dans le cadre du rapport périodique sur le développement durable et ajustés si nécessaire. Grâce à cette approche, GR Immobilien Schweiz jette les bases d'une réduction prévisible et mesurable des émissions de gaz à effet de serre, tout en renforçant la valeur à long terme et la viabilité future de son portefeuille immobilier.

Le rapport sur la durabilité, dont le texte est identique, peut être obtenu sur demande auprès du gestionnaire d'actifs sous forme de document séparé.

Indicateurs environnementaux AMAS Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz

Mix de fournisseurs énergétiques



Taux de couverture

100 %

Surface de référence énergétique

69'717 m²

Chiffres clés Énergie

Consommation d'énergie
7'915 MWh

Intensité énergétique
113,5 kWh/m²

Part des énergies renouvelables
20,1 %

Chiffres clés Émissions de gaz à effet de serre

Émissions de CO_2 Scope 1 + 2
1'331 tCO_2e

Intensité Émissions de CO_2 Scope 1 + 2
19,1 kg CO_2e/m^2

Intensité Émissions de CO_2 Scope 1
17,0 kg CO_2e/m^2

Intensité Émissions de CO_2 Scope 2
2,1 kg CO_2e/m^2

PORTEFEUILLE

Orientation stratégique

Volume du fonds visé après la 10e année

▲ CHF 500 - 600 millions

Nombre d'objets visé après la 10e année

▲ env. 50 objets

- ***Préservation de la valeur***
- ***Augmentations de capital régulières***
- ***Focus habitat***
- ***Accent régional sur l'Espace Mittelland***
- ***Cotation envisagée***

Chiffres clés du portefeuille

Logements au 30 juin 2026

743 logements

Région

100 % Espace Mittelland

Type d'utilisation

89 % habitat

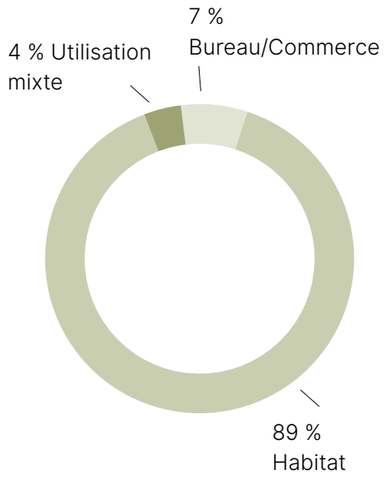
Valeur vénale

CHF 340,2 millions

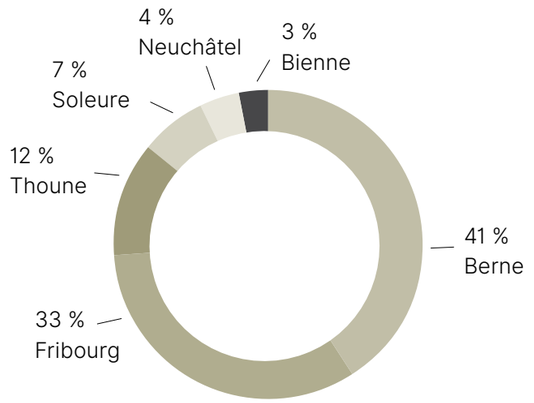
Rendement net (annualisé)

3,34 %

Répartition selon le type d'utilisation



Répartition par région





100 %
Espace Mittelland

Bellach, Grederstrasse 66



Au printemps 2025, notre nouveau bâtiment comprenant 35 appartements locatifs, une crèche et un salon de coiffure a été achevé à proximité immédiate du Zentrum Hofgarten, home médicalisé. Les résidentes et résidents des appartements de 2,5 et 3,5 pièces pourront, si nécessaire, faire appel aux services du home médicalisé. Le projet comprend 24 places de stationnement en copropriété. Le toit a été équipé d'une installation photovoltaïque et le bâtiment est certifié Minergie-ECO.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	35	2023	3,37 % *annualisé*

Berne, Gutenbergstrasse 31



Cet immeuble commercial prestigieux comprend divers bureaux et cabinets médicaux. Les pièces attrayantes sont hautes et lumineuses. Le bien immobilier est situé dans un endroit calme, à quelques minutes à pied de la gare de Berne, et est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Berne.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Bureau/	-	2024	2,90 % *annualisé*

Berne, Werkgasse 49, 51, 53, 55



La Werkgasse se trouve à proximité immédiate de l'Europaplatz et, par conséquent, dans un quartier en plein essor. Les quatre entrées de l'immeuble mènent à des appartements aux dimensions compactes, du studio au 4,5 pièces. Les appartements assainis sont tout à fait abordables pour les standards de la ville de Berne.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	34	2022/2024	3,00 % *annualisé*

Bienne, Bözingenstrasse 26b, 26c



L'immeuble d'habitation collectif avec 18 appartements se trouve dans une rue secondaire calme de l'axe de passage de la rue de Boujean. Le centre de Bienne, les transports publics et les écoles se trouvent à proximité. La ville de Bienne devrait continuer à évoluer positivement grâce au renforcement de ses industries de base, à l'installation de la haute école spécialisée et à l'amélioration de la desserte en transports. La plupart des appartements de l'immeuble acquis ont été rénovés au cours des dernières années. En 2025, les fenêtres ont été remplacées et la façade isolée.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	18	2020	3,51 % *annualisé*

Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3



Blumenstein est situé dans un environnement verdoyant, dans l'agglomération de Thoune. Le lotissement datant de 2015 a pu être acquis dans le cadre d'une vente aux enchères organisée par l'office des faillites. Les trois bâtiments abritent des appartements modernes de 3,5 à 6,5 pièces de différentes tailles. Le bien immobilier dispose d'une installation photovoltaïque et d'un raccordement existant pour l'autoconsommation (ZEV).

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	21	2022	3,77 % *annualisé*

Bolligen, Hühnerbühlrain 42



Immeuble à l'architecture réussie comprenant 17 appartements et bénéficiant d'une belle vue panoramique à Bolligen. Les appartements compacts sont abordables, les loyers sont bas par rapport aux prix pratiqués dans la région. Le bien immobilier a été en grande partie assaini et se présente dans un état soigné.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	17	2025	3,35 % *annualisé*

Fribourg, Boulevard de Pérolles 20



Le bâtiment fait partie d'un ensemble historique d'îlots. Au rez-de-chaussée, l'immeuble abrite un commerce et une confiserie avec salon de thé. Les appartements urbains situés dans les étages supérieurs sont spacieux et offrent des plans attrayants. La situation centrale convainc en outre par une infrastructure pour les besoins quotidiens à quelques pas et une desserte de premier ordre par les transports publics.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Usage mixte	13	2022	3,38 % *annualisé*

Fribourg, Route du Châtelet 8



La tour résidentielle est située en bordure du quartier attractif de Beaumont, juste à côté du complexe scolaire de la Vignettaz. Bien que le bâtiment soit intégré dans un cadre verdoyant, la gare est facilement accessible à pied. Les appartements de 3,5 et 4,5 pièces offrent une belle vue sur les quartiers voisins.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	64	2022	3,42 % *annualisé*

Fribourg, Route Joseph-Chaley 13, 15



Le site comprend deux immeubles collectifs totalisant 96 appartements et un parking séparé. L'immeuble se trouve dans le quartier du Schönberg, à proximité de la station de bus, des écoles et des commerces. La conception de l'assainissement des canalisations des bâtiments existants et d'un nouveau bâtiment destiné à remplacer l'actuel parking est actuellement en cours.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	96	2020	3,10 % *annualisé*

Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet 6



Le bien immobilier est un petit immeuble situé dans le centre de Fribourg, comprenant dix appartements et deux locaux commerciaux. Les locataires bénéficient de la proximité de la gare, de nombreuses possibilités d'achats et de certaines parties de l'université. Depuis 2024, l'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Fribourg.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	10	2024	3,54 % *annualisé*

Hinterkappelen, Kappelenring 18a



Cet immeuble d'habitation collectif comprenant 18 appartements assainis est situé dans le quartier prisé de Kappelenring, dans la commune de Wohlen. La ville de Berne est rapidement accessible en transports publics et en voiture, et la zone de loisirs du lac de Wohlen est également accessible à pied. Les appartements sont fonctionnels et offrent une vue sur la verdure.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	18	2024	3,28 % *annualisé*

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



Les 38 appartements du Bimerweg sont situés dans un quartier résidentiel calme, un peu au-dessus du centre de Jegenstorf. Les maisons ne disposent pas d'ascenseur ni de parking souterrain. En revanche, les appartements convainquent par des loyers avantageux et une situation résidentielle attrayante avec vue dégagée. Les immeubles feront l'objet de travaux d'assainissement de décembre 2026 à décembre 2027. Les cuisines et les salles de bains seront rénovées, toutes les installations électriques et sanitaires seront remplacées et de grands balcons seront installés.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	38	2022	3,01 % *annualisé*

Köniz (Wabern), Bondelistrasse 50, 52, 54



L'immeuble est très bien situé, directement à la périphérie de Berne. La station de tram, les écoles et les commerces se trouvent à proximité. L'immeuble a été totalement assaini entre 2021 et 2023 alors qu'il était partiellement habité. La qualité des logements a ainsi été massivement améliorée et le bilan énergétique global a pu être relevé à la catégorie B.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	96	2020	3,14 % *annualisé*

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



L'ensemble du développement territorial du quartier de l'Ancienne Papeterie est très attractif. Une ligne de bus urbaine relie directement le quartier à la gare de Fribourg. Une piscine couverte, des commerces et des cabinets médicaux seront créés à proximité immédiate. Le vieux centre de Marly avec ses écoles et ses infrastructures est accessible à pied en cinq minutes. Le complexe immobilier est neutre en carbone et certifié SEED.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	55	2021	3,19 % *annualisé*

Münsingen, Hohniesenweg 13-19



Le bâtiment, qui comporte quatre entrées, est situé à proximité de la gare et du centre-ville de Münsingen. Les appartements de 3,5 et 4,5 pièces sont plutôt de petite taille et ont tous un balcon orienté sud. L'immeuble a été totalement assaini en 1993, il est raccordé au réseau de chauffage urbain et dispose d'une installation solaire thermique.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	24	2024	3,19 % *annualisé*

Neuchâtel, Rue des Saars 2



Cet immeuble d'habitation collectif avec une vue magnifique sur le lac est situé dans le quartier de la Maladière à Neuchâtel. Les 40 appartements sont en bon état. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Neuchâtel. L'un des deux parkings couverts est actuellement utilisé comme local commercial pour la location d'articles de sport.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	40	2024	3,55 % *annualisé*

Nidau, Beundenring 19, 21



Les deux immeubles d'habitation collectifs disposent de 12 appartements qui présentent des plans bien pensés. Le bien immobilier est situé en bordure de la zone agricole. Néanmoins, la station de RER et le centre de Nidau sont rapidement accessibles à pied.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	12	2022	3,75 % *annualisé*

Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e



Les vingt appartements locatifs et les quatre locaux commerciaux sont situés dans un endroit calme au centre d'Oberhofen. Les appartements avec vue partielle sur le lac offrent un espace de vie abordable, ce qui est rare dans la région. Les infrastructures du village et les transports publics sont rapidement accessibles à pied.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	20	2024	3,48 % *annualisé*

Ostermundigen, Grubenstrasse 18



L'immeuble d'habitation fait partie d'une construction en ligne à proximité du centre d'Ostermundigen. Toutes les installations pour les besoins quotidiens ainsi que les transports publics se trouvent à quelques pas. L'immeuble d'habitation collectif de huit appartements a été entièrement assaini en 2012 et équipé de balcons plus spacieux.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	8	2022	2,98 % *annualisé*

Steffisburg, Bahnhofstrasse 29



L'immeuble compte douze appartements et se trouve dans un bon état structurel. Le quartier est éloigné de la circulation et la plupart des appartements bénéficient d'une belle vue sur la montagne. Les écoles, les commerces et les transports publics se trouvent à quelques pas.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	12	2020	3,33 % *annualisé*

Thoune, Aarestrasse 34



L'immeuble fait partie du Aarezentrum, auquel il est directement relié. Outre les cinq appartements, le bâtiment à usage mixte abrite différents locaux commerciaux et cabinets médicaux. Sa situation juste à côté de la rue commerçante Bälliz est attrayante et appréciée.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Usage mixte	5	2022	4,05 % *annualisé*

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



Les appartements de trois et quatre pièces sont répartis sur six corps de bâtiment le long du Tulpenweg. Le quartier est directement adjacent à la zone de loisirs et à la zone agricole. Néanmoins, les écoles, les commerces et le RER se trouvent à quelques pas.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	58	2022	3,45 % *annualisé*

Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11



L'immeuble se trouve juste à côté de l'Hôpital cantonal de Fribourg et est parfaitement desservi par le réseau de transport. De plus, les écoles et les infrastructures pour les besoins quotidiens se trouvent à quelques pas. L'objet comprend un large mélange d'appartements de 2,5 à 5,5 pièces.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	23	2023	3,49 % *annualisé*

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



L'immeuble de vingt appartements acquis le 1er septembre 2021 est situé sur un beau coteau et bénéficie d'une belle vue au-dessus du centre. Un arrêt de bus et un centre commercial de quartier se trouvent à proximité immédiate. Les écoles et le centre de Villars sont accessibles en 15 minutes à pied ou en bus.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Habitat	20	2021	3,59 % *annualisé*

Soleure, Niklaus-Konrad-Strasse 25, 27



L'immeuble se trouve à proximité immédiate de la gare, de la vieille ville et de l'Aar. Les surfaces à louer sont lumineuses et disposent de belles hauteurs sous plafond. La production de chaleur est assurée par le chauffage urbain. Six places de stationnement extérieures dans la cour intérieure font partie du bien immobilier.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Bureau / Commerce	1	2025	4,14 % *annualisé*

Thoune, Hofstettenstrasse 1



L'immeuble commercial prestigieux « Louisenhof », qui compte cinq appartements, est situé à proximité du Bälliz de Thoune et de la gare. Le bâtiment, construit en 1906, mérite d'être protégé et bénéficie d'une grande visibilité directement sur la Hofstettenstrasse avec un arrêt de bus juste devant. De plus, 15 places de parking privées sont disponibles. Le bien est en bon état et est actuellement encore chauffé au gaz.

Utilisation	Logements	Année d'acquisition	Rendement net
Bureau / Commerce	5	2025	3,76 % *annualisé*

COMPARTIMENT

Chiffres clés (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

	30.06.2026	30.06.2025
Fortune totale en CHF	353’033’628.88	328’830’907.23
Fortune nette du fonds	261’020’227.91	253’553’104.23
Valeur vénale estimée des constructions achevées en CHF	340’185’000.00	315’885’000.00

Valeur d’inventaire nette par part en CHF	Part en circulation	Fortune nette du fonds en CHF	Distribution du gain en capital par part en CHF	Distribution du bénéfice net par part en CHF	Distribution totale en 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

Chiffres clés (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

	30.06.2026	30.06.2025
Taux de perte de loyers[1]	2,12 %	2,43 %
Taux d’endettement	23,31 %	21,23 %
Marge de bénéfice d’exploitation (marge EBIT)	67,42 %	66,27 %
Ratio des charges d’exploitation du fonds (TER REF (GAV))	0,75 %	0,93 %
Ratio des charges d’exploitation du fonds (TER REF (MV))	0,94 %	0,98 %
Rendement des fonds propres (ROE)	5,41 %	2,75 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4,36 %	3,18 %
Rendement sur distribution	2,40 %	2,52 %
Quote-part de distribution (Payout ratio)	100,77 %	106,83 %
Agio/Disagio	7,24 %	3,10 %
Rendement des placements	5,55 %	2,86 %

Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

	30.06.2026 [2]	30.06.2025 [2]	Depuis la création du fonds
Performance du cours hors bourse et distribution	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] Les logements vacants pour cause d’assainissement ne sont pas pris en compte.

[2] Calculé sur la période sous revue.

Les performances et les rendements passés ne sont pas indicatifs des performances ou des rendements actuels ou futurs. Les données de performance et de rendement ont été calculées sans tenir compte des commissions et frais prélevés lors de l’émission et du rachat des parts et sur la base du réinvestissement immédiat des éventuelles distributions.

Compte de fortune
Von Graffenried Immobilien SICAV –

		30.06.2026		30.06.2025
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	4’807’484.55	CHF	6’188’718.76
Terrains, répartis en :				
Bâtiments d’habitation	CHF	297’956’000.00	CHF	293’250’000.00
Biens immobiliers à usage commercial	CHF	27’488’000.00	CHF	8’435’000.00
Bâtiments à usage mixte	CHF	14’741’000.00	CHF	14’200’000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	9’900’000.00
Total terrains	**CHF**	**340’185’000.00**	**CHF**	**315’885’000.00**
Autres actifs	CHF	8’041’144.33	CHF	6’757’188.47
Dettes à court terme, réparties en : Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	41’000’000.00	CHF	33’065’000.00
Autres dettes à court terme	CHF	9’163’539.97	CHF	7’049’838.00
Dettes à long terme : Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	38’300’000.00	CHF	34’000’000.00
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	**CHF**	**264’570’088.91**	**CHF**	**254’716’069.23**
Impôts estimatifs de liquidation	CHF	-3’549’861.00	CHF	-1’162’965.00

Évolution de la fortune nette du fonds		01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025
Fortune nette du fonds au début de l’exercice comptable	CHF	253’553’104.23	CHF	174’915’234.19
Totale	CHF	-6’246’139.50	CHF	-5’120’741.70
Solde des mouvements de parts	CHF	0.00	CHF	76’830’368.10
Résultat global	CHF	13’713’263.18	CHF	6’928’243.64
Fortune nette du fonds à la fin de l’exercice comptable	**CHF**	**261’020’227.91**	**CHF**	**253’553’104.23**

Nombre de parts en circulation	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
État au début de l’exercice comptable	2’313’385	1’601’079
Nombre d’actions émises	0	712’306
Nombre d’actions rachetées	0	0
État à la fin de l’exercice comptable	**2’313’385**	**2’313’385**
Valeur nette d’inventaire par part	**112.83**	**109.60**

Compte de résultat (1/2)
Von Graffenried Immobilien SICAV –

Revenu		01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025
Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF	0.00	CHF	707.38
Recettes locatives (revenus bruts réalisés)	CHF	12’906’148.80	CHF	11’382’183.60
Autres revenus	CHF	503’409.44	CHF	139’551.55
Dissolution de provisions pour pertes de revenus	CHF	28’441.70	CHF	0.00
Rachat de revenus nets courus lors de l’émission de parts	CHF	0.00	CHF	1’234’633.28
Intérêts hypothécaires et intérêts des dettes garanties par une hypothèque	CHF	980’843.52	CHF	1’569’808.87
Entretien et réparations	CHF	1’484’207.49	CHF	1’132’205.68
Gestion des immeubles :				
frais liés aux immeubles	CHF	697’973.71	CHF	523’218.06
Impôts fonciers	CHF	373’064.34	CHF	308’064.00
Charges administratives	CHF	509’279.70	CHF	442’657.45
Provisions pour pertes éventuelles de revenus	CHF	0.00	CHF	19’705.65
Impôts sur le revenu et le patrimoine	CHF	718’401.90	CHF	1’244’313.00
Frais d’estimation et d’audit	CHF	63’267.90	CHF	116’165.83
Rémunérations réglementaires :				
à la direction du fonds	CHF	1’648’095.17	CHF	1’322’248.13
à la banque dépositaire	CHF	113’921.25	CHF	93’776.04
Commission de distribution	CHF	15’615.35	CHF	12’801.85
Autres charges	CHF	175’513.78	CHF	114’257.20
Total charges	**CHF**	**6’780’184.11**	**CHF**	**6’899’221.76**
Rendement net	**CHF**	**6’657’817.83**	**CHF**	**5’857’854.05**
Gains en capital réalisés	CHF	0.00	CHF	371’703.23
Impôts sur les gains en capital	CHF	0.00	CHF	-168’780.00
Pertes en capital réalisées	CHF	0.00	CHF	0.00
Résultat réalisé	**CHF**	**6’657’815.83**	**CHF**	**6’060’777.28**
Gains et pertes en capital non réalisés (évolution)	CHF	9’442’343.35	CHF	797’498.06
Impôts de liquidation (évolution)	CHF	-2’386’896.00	CHF	81’185.00
Résultat global	**CHF**	**13’713’263.18**	**CHF**	**6’939’460.34**

Compte de résultat (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Utilisation du résultat	**01.07.2025 - 30.06.2026**		**01.07.2024 - 30.06.2025**	
Rendement net	CHF	6'657'815.83	CHF	5'857'854.05
Transfert au compte des gains et pertes en capital cumulés	CHF	0.00	CHF	0.00
Gain en capital distribuable de l'exercice comptable	CHF	0.00	CHF	202'923.23
Participation aux gains en capital de l'année précédente lors de l'émission d'actions	CHF	0.00	CHF	0.00
Report du produit ordinaire de l'exercice précédent	CHF	534'345.40	CHF	933'847.55
Report du gain en capital de l'exercice précédent	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Revenus distribués de l'exercice précédent sur les actions émises avant le versement du dividende	CHF	0.00	CHF	0.00
Gains en capital distribués de l'exercice précédent sur les actions émises avant le versement du dividende	CHF	0.00	CHF	0.00
Montant disponible pour la distribution	**CHF**	**7'395'084.46**	**CHF**	**6'994'624.83**
Revenu destiné à être distribué	CHF	6'708'816.50	CHF	6'246'139.50
Distribution du gain en capital	CHF	0.00	CHF	0.00
Distribution extraordinaire	CHF	0.00	CHF	0.00
Montant prévu pour être versé aux investisseurs	**CHF**	**6'708'816.50**	**CHF**	**6'246'139.50**
Report à nouveau				
Produits ordinaires	CHF	483'344.73	CHF	534'345.40
Gain en capital	CHF	202'923.23	CHF	202'923.23
Report à nouveau	**CHF**	**686'267.96**	**CHF**	**737'268.63**

Inventaire des biens immobiliers (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Bâtiments d'habitation

	Lieu/Adresse	**Coûts de revient**		**Valeur vénale**		**Recettes locatives brutes**		**Taux de vacance total[2]**
BE	Berne, Werkgasse 49, 51, 53, 55	CHF	17'255'462	CHF	18'749'000	CHF	579'427	0,37 %
BE	Bienne, 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	Fribourg, Route Joseph-Chaley 13, 15	CHF	25'436'077	CHF	24'430'000	CHF	1'041'867	1,67 %
FR	Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet 6	CHF	5'529'820	CHF	5'931'000	CHF	241'602	0,00 %
FR	Fribourg, 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	Neuchâtel, 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**	

Inventaire des biens immobiliers (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Bâtiments à usage mixte

Canton	Lieu/Adresse	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues[1]		Taux de vacance total[2]
FR	Fribourg, Boulevard de Pérolles 20	CHF	9’392’435	CHF	9’613’000	CHF	363’111	0,00 %
BE	Thoune, 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**	

Biens immobiliers à usage commercial

Canton	Lieu/Adresse	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues[1]		Taux de vacance total[2]
BE	Berne, Gutenbergstrasse 31	CHF	8’399’863	CHF	8’695’000	CHF	326’525	0,00 %
BE	Thoune, Hofstettenstrasse 1	CHF	6’653’385	CHF	6’809’000	CHF	247’600	0,00 %
SO	Soleure, 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**	

Résumé

	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues[1]		Taux de vacance total[2]
Immeubles d’habitation, y compris la propriété par étage et le droit de superficie	CHF	289’718’125	CHF	303’887’000	CHF	11’508’171	
Immeubles à usage commercial, y compris propriété par étages et droit de superficie	CHF	21’056’111	CHF	21’557’000	CHF	810’805	
Bâtiments à usage mixte, y compris les propriétés par étage	CHF	14’029’969	CHF	14’741’000	CHF	592’892	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	
Hypothèques et autres crédits garantis par une hypothèque	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] Du 01.07.2025 au 30.06.2026 [2] Au 30.06.2026, les logements vacants en raison de nouvelles constructions et de rénovations ne sont pas pris en compte.

Tous les biens immobiliers sont la propriété exclusive de Von Graffenried Immobilien SICAV.
Aucun locataire ne représente plus de 5 % du revenu locatif total.

Conformément à l’article 84 al. 2 de l’OPCC-FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d’évaluation des placements qui sont évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché au moyen de modèles d’évaluation adéquats en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Liste des achats et des ventes

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Achats

SO	Soleure, Niklaus-Konrad-Strasse 25+27	01.09.2025	CHF	5’811’000.00
BE	Thoune, Hofstettenstrasse 1	01.09.2025	CHF	6’456’000.00

Ventes

Canton	Lieu/Adresse	Date	Prix de vente

Aucun immeuble n’a été vendu au cours de la période mentionnée.

Détail des dettes hypothécaires (1/2)
Von Graffenried Immobilien SICAV –

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypo-

Taux d'intérêt	Date d'admission	Date d'échéance	Au 30.06.2025 en CHF	Admis en CHF	Remboursés en CHF	au 30.06.2026 en 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**

-

Détail des dettes hypothécaires (2/2)
Von Graffenried Immobilien SICAV –

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypo-

Taux d'intérêt	Date d'admission	Date d'échéance	Au 30.06.2025 en CHF	Admis en CHF	Remboursés en CHF	au 30.06.2026 en 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] Taux d'intérêt moyen pondéré.
[2] Durée résiduelle des financements externes (en années).

Informations sur les indemnités effectives
Von Graffenried Immobilien SICAV –

Indemnisation de la direction du fonds

	Taux maximal	Taux réel
Commission administrative (Valeur nette d'inventaire de base)	1,00 %	0,65 %
Commission d'émission (Valeur nette d'inventaire de base)	5,00 %	N/A
Commission de rachat (Valeur nette d'inventaire de base)	5,00 %	N/A
Commission pour l'achat et la vente de biens immobiliers (Prix de transaction de base)	3,00 %	1,00 %
Commission pour la gestion des biens immobiliers (Revenus locatifs nets de base)	5,00 %	3,95 %
Commission pour la construction de bâtiments et les rénovations complètes (base coûts de construction)	3,00 %	N/A

Indemnisation de la banque dépositaire

	Taux maximal	Taux réel
Commission pour la préservation de la fortune du fonds, l'exécution du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (Valeur nette d'inventaire de base)	0,06 %	0,04 %
Commission pour le versement du revenu annuel aux investisseurs (Montant brut de base de la distribution)	0,50 %	0,25 %
Commission pour la conservation des cédules hypothécaires non gagées (par cédule hypothécaire)	N/A	N/A

Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour les achats immobiliers, les contrats de construction et les investissements immobiliers.

Achats immobiliers : CHF 0.00
Contrats de construction et investissements immobiliers : CHF 0.00

Annexe
Von Graffenried Immobilien SICAV –

Montant des réinvestissements prévus
Aucun montant n'est prévu pour le réinvestissement.

Informations sur les produits dérivés
Le fonds ne détient pas de produits dérivés.

Nombre de parts dénoncées pour la fin de l'exercice suivant
Aucune part n'a été dénoncée.

Principes d'estimation pour les actifs du fonds (méthode d'estimation et informations quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et le calcul de la valeur d'inventaire nette

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par des experts en estimation indépendants selon la méthode du « Discounted Cash Flow ». Cette évaluation se base sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et prévoit les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux de trésorerie ainsi calculés sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle du bien immobilier permet de déterminer la valeur vénale. Celle-ci correspond à la juste valeur de marché d'un bien immobilier au moment de l'évaluation.
Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC et aux directives de l'AMAS, et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation usuelles dans le secteur immobilier. Selon les Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par bien immobilier représente la « juste valeur ». En d'autres termes, elle peut être considérée comme un prix de vente approprié dans des conditions normales sur le marché actuel, sans tenir compte des éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque bien immobilier représente le prix possible à réaliser dans le cadre d'une activité commerciale normale et dans l'hypothèse d'un engagement correspondant d'achats et de ventes. Au cas par cas, notamment lors de l'achat et de la vente de biens immobiliers, les éventuelles opportunités qui se présentent sont exploitées de la meilleure manière possible dans l'intérêt du fonds. Par conséquent, des écarts peuvent apparaître en ce qui concerne les évaluations.

Méthode de CBRE AG

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Méthode de CBRE AG

La méthode du Discounted Cash Flow a été utilisée pour évaluer la valeur de marché. La valeur estimée des biens immobiliers correspond à leur valeur actuelle (valeur de marché), déterminée par la somme des flux de trésorerie futurs basés sur les revenus nets générés jusqu'à aujourd'hui, sans tenir compte d'un éventuel changement de propriété ou de modifications concernant l'impôt sur les plus-values immobilières, la TVA, le coût du capital ou les frais et commissions liés à un transfert de propriété. Les revenus nets sont actualisés à un taux propre à chaque immeuble, en fonction de ses opportunités et de ses risques, des conditions du marché et du risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail. À partir de la 11e année, le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets appliqués pour l'estimation des biens immobiliers se situaient entre 2,45 % et 3,12 %.

Le taux d'actualisation moyen est de 2,81 %.

Principes d'estimation des avoirs bancaires
Les avoirs bancaires sont pris en compte à leur valeur nominale. En cas de changement notable de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire
La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que les impôts dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

COMPARTIMENT

Bilan

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires entrepreneurs

Compartiment actionnaires entrepre-

		30.06.2026		30.06.2025
Actifs				
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	250’542.13	CHF	250’542.13
Terrains	CHF	0.00	CHF	0.00
Autres actifs	CHF	291.93	CHF	291.93
Fortune totale du fonds moins	**CHF**	**250’834.06**	**CHF**	**250’834.06**
Passifs				
Fonds propres :				
Capital-actions	CHF	250’000.00	CHF	250’000.00
Report de l’exercice précédent	CHF	834.06	CHF	583.65
Rendement net	CHF	0.00	CHF	250.41
Total passifs	**CHF**	**250’834.06**	**CHF**	**250’834.06**

Évolution du nombre de parts

	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
État au début de l’exercice comptable	2’500	2’500
Nombre d’actions émises	0	0
Nombre d’actions rachetées	0	0
État à la fin de l’exercice comptable	**2’500**	**2’500**
Valeur nette d’inventaire par part à la fin de la période	**CHF 100.43**	**CHF 100.33**

Actionnaires détenant plus de 5 % des actions :

Participation de 100 %
Privatbank Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
3001 Berne

Compte de résultat

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires entrepreneurs

Compartiment actionnaires entrepreneurs	01.07.2025 - 30.06.2026	01.07.2024 - 30.06.2025
Revenu Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF 0.00	CHF 250.41
Total revenus	**CHF 0.00**	**CHF 250.41**
Total charges	**CHF 0.00**	**CHF 0.00**
Rendement net	**CHF 0.00**	**CHF 250.41**
Résultat réalisé	**CHF 0.00**	**CHF 250.41**
Résultat global	**CHF 0.00**	**CHF 250.41**

FORTUNE TOTALE

Compte de fortune

Von Graffenried Immobilien SICAV –

		30.06.2026		**30.06.2025**
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	5’058’026.68	CHF	6’439’260.89
Terrains, répartis en :				
Bâtiments d’habitation	CHF	297’956’000.00	CHF	293’250’000.00
Biens immobiliers à usage commercial	CHF	27’488’000.00	CHF	8’435’000.00
Bâtiments à usage mixte	CHF	14’741’000.00	CHF	14’200’000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	0.00
Total terrains	**CHF**	**340’185’000.00**	**CHF**	**315’885’000.00**
Autres actifs	CHF	8’041’436.26	CHF	6’757’480.40
Engagements à court terme :				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	41’000’000.00	CHF	33’065’000.00
Autres dettes à court terme	CHF	9’163’539.97	CHF	7’049’838.00
Dettes à long terme :				
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	38’300’000.00	CHF	34’000’000.00
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	**CHF**	**264’820’922.97**	**CHF**	**254’966’903.29**
Impôts estimatifs de liquidation	CHF	-3’549’861.00	CHF	-1’162’965.00

Évolution du nombre de parts	**01.07.2025 - 30.06.2026**	**01.07.2024 - 30.06.2025**
Compartiment actionnaires investisseurs		
État au début de l’exercice comptable	2’313’385	1’601’079
Nombre d’actions émises	0	712’306
Nombre d’actions rachetées	0	0
État à la fin de l’exercice comptable	**2’313’385**	**2’313’385**
Actionnaires entrepreneurs		
État au début de l’exercice comptable	2’500	2’500
Nombre d’actions émises	0	0
Nombre d’actions rachetées	0	0
État à la fin de l’exercice comptable	**2’500**	**2’500**

Compte de résultat (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Fortune totale

	01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025	
Revenu				
Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF	0.00	CHF	957.79
Recettes locatives (revenus bruts réalisés)	CHF	12’906’148.80	CHF	11’382’183.60
Autres revenus	CHF	503’409.44	CHF	139’551.55
Dissolution de provisions pour pertes de revenus	CHF	28’441.70	CHF	0.00
Rachat de revenus nets courus lors de l’émission de parts	CHF	0.00	CHF	1’234’633.28
Total revenus :	**CHF**	**13’437’999.94**	**CHF**	**12’757’326.22**
Intérêts hypothécaires et intérêts des dettes garanties par une hypothèque	CHF	980’843.52	CHF	1’569’808.87
Entretien et réparations	CHF	1’484’207.49	CHF	1’132’205.68
Gestion des immeubles :				
Frais liés aux immeubles	CHF	697’973.71	CHF	523’218.06
Impôts fonciers	CHF	373’064.34	CHF	308’064.00
Charges administratives	CHF	509’279.70	CHF	442’657.45
Provisions pour pertes éventuelles de revenus	CHF	0.00	CHF	19’705.65
Impôts sur le revenu et le patrimoine	CHF	718’401.90	CHF	1’244’313.00
Frais d’estimation et d’audit	CHF	63’267.90	CHF	116’165.83
Rémunérations réglementaires :				
à la direction du fonds	CHF	1’648’095.17	CHF	1’322’248.13
à la banque dépositaire	CHF	113’921.25	CHF	93’776.04
Commission de distribution	CHF	15’615.35	CHF	12’801.85
Autres charges	CHF	175’513.78	CHF	125’473.90
Total charges	**CHF**	**6’780’184.11**	**CHF**	**6’910’438.46**
Rendement net	**CHF**	**6’657’815.83**	**CHF**	**5’858’104.46**
Gains en capital réalisés	CHF	0.00	CHF	371’703.23
Impôts sur les gains en capital	CHF	0.00	CHF	-168’780.00
Résultat réalisé	**CHF**	**6’657’815.83**	**CHF**	**6’061’027.69**
Gains et pertes en capital non réalisés (évolution)	CHF	9’442’343.35	CHF	797’498.06
Impôts de liquidation (évolution)	CHF	-2’386’896.00	CHF	81’185.00
Résultat global	**CHF**	**13’713’263.18**	**CHF**	**6’939’710.75**

Compte de résultat (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Fortune totale

	01.07.2025 - 30.06.2026		01.07.2024 - 30.06.2025	
Utilisation du résultat				
Rendement net	CHF	6’657’815.83	CHF	5’858’104.46
Gain en capital distribuable de l’exercice comptable	CHF	0.00	CHF	202’923.23
Report du produit ordinaire de l’exercice précédent	CHF	535’179.46	CHF	934’431.20
Report du gain en capital de l’exercice précédent	CHF	202’923.23	CHF	0.00
Montant disponible pour la distribution	**CHF**	**7’395’918.52**	**CHF**	**6’995’458.89**
Revenu destiné à être distribué	CHF	6’708’816.50	CHF	6’246’139.50
Montant prévu pour être versé aux investisseurs	**CHF**	**6’708’816.50**	**CHF**	**6’246’139.50**
Produits ordinaires	CHF	484’178.79	CHF	535’179.46
Gain en capital	CHF	202’923.23	CHF	202’923.23
Report à nouveau	**CHF**	**687’102.02**	**CHF**	**738’102.69**

Rapport de l’organe de révision (1/3)

à l’Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien SICAV, Berne

Rapport sur l’audit des comptes annuels

Opinion d’audit

Nous avons vérifié les comptes annuels de Von Graffenried Immobilien SICAV – comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs, y compris les autres indications selon l’art. 89 al. 1 let. a-h et l’art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs ainsi que les comptes globaux qui en résultent (bilan, compte de résultats et annexe) – ci-après désignés globalement par « les comptes annuels » – au 30 juin 2026.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4, 6, 35 à 55) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.

Base de l’opinion d’audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d’audit suisses (SA-CH). Nos responsabilités en vertu de ces règles et normes sont décrites plus en détail dans la section « Responsabilités de l’organe de révision en matière d’audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations de conduite professionnelle conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour nous forger une opinion.

Autres informations

Le Conseil d’administration est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations contenues dans le rapport annuel, mais pas les comptes annuels ni notre rapport y afférent.

Notre opinion sur les comptes annuels ne couvre pas les autres informations et nous n’exprimons aucune conclusion d’audit à leur sujet.

Dans le cadre de notre audit, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et d’apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou par rapport à notre connaissance acquise lors de l’audit, ou si elles semblent par ailleurs présenter des anomalies significatives. Si nous concluons, sur la base de nos travaux, qu’il existe une anomalie significative dans la présentation de ces autres informations, nous sommes tenus d’en faire état. Nous n’avons rien à signaler à cet égard.

Rapport de l’organe de révision (2/3)

à l’Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien, Berne

Responsabilités du Conseil d’administration concernant les comptes annuels

La responsabilité de l’établissement des comptes annuels, conformément à la loi suisse, aux ordonnances et aux statuts y relatifs, au règlement de placement, ainsi que du contrôle interne que le Conseil d’administration estime nécessaire pour permettre l’établissement de comptes annuels exempts d’anomalies significatives, que celles-ci résultent d’actes de malveillance ou d’erreurs, incombe à ce dernier.

Responsabilités de l’organe de révision en matière de contrôle des comptes annuels

Nos objectifs sont d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L’assurance raisonnable est un niveau d’assurance élevé, mais ne garantit pas qu’un audit effectué conformément à la loi suisse et aux normes SA-CH détectera toujours une anomalie significative, si celle-ci existe. Des inexactitudes peuvent résulter d’actes de malveillance ou d’erreurs et sont considérées comme significatives
si l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles influencent, individuellement ou collectivement, les décisions économiques prises par les utilisateurs.

En tant que partie intégrante d’un audit effectué conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l’audit et gardons une attitude critique. Par ailleurs,

- nous identifions et évaluons les risques d’anomalies significatives dans les comptes annuels, que celles-ci résultent de fraudes ou d’erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d’audit en réponse à ces risques et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque que des déclarations erronées significatives résultant d’actes dolosifs ne soient pas détectées est plus élevé que celui résultant d’erreurs. En effet, les actes dolosifs peuvent impliquer une collusion, des falsifications, des omissions intentionnelles, des déclarations trompeuses ou la neutralisation des contrôles internes.

- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l’audit, afin de planifier les procédures d’audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.

- Nous apprécions l’adéquation des méthodes comptables appliquées ainsi que le caractère raisonnable des valeurs estimées présentées dans les comptes et les informations y afférentes.

Nous communiquons avec le Conseil d’administration, entre autres, sur l’étendue et le calendrier prévus de l’audit ainsi que sur les conclusions d’audit significatives, y compris les éventuelles défaillances significatives du système de contrôle interne que nous identifions au cours de notre audit.

Rapport de l’organe de révision (3/3)

à l’Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien, Berne

Rapport sur les autres exigences légales et réglementaires

Conformément à l’art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NA-CH 890, nous attestons qu’il existe un système de contrôle interne relatif à l’établissement et la présentation des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d’administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l’affectation du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d’approuver les comptes annuels présentés.

PricewaterhouseCoopers SA

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Patrick Strobl
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 18 septembre 2026

Adresse

Privatbank Von Graffenried AG Spitalgasse 3
Case postale
3001 Berne

Téléphone

031 320 52 22

Site Web

https://www.graffenried-bank.ch/banque-privee

Interlocuteurs

Martin Bodenman, gestionnaire de fonds Immobilier
Tél. : 031 311 00 29
E-mail : martin.bodenmann@graffenried-sicav.ch

Luca Degiorgi, gestionnaire de fonds Immobilier
Tél. : 031 311 00 27
E-mail : luca.degiorgi@graffenried-sicav.ch

André Nussbaumer, gestionnaire de fonds Immobilier
Tél. : 031 311 00 28
E-mail : andre.nussbaumer@graffenried-sicav.ch



VON GRAFFENRIED

PRIVATBANK