



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

VON GRAFFENRIED
IMMOBILIEN SICAV
JAHRESBERICHT





3	Vorwort des Präsidenten
4	Organisation
6	Mitteilung
7	Bericht der Fondsmanager
10	ESG-Bericht
17	Portfolio
32	Teilvermögen Anlegeraktionäre
46	Teilvermögen Unternehmensaktionäre
49	Gesamtvermögen der SICAV
53	Bericht der Revisionsstelle
56	Kontaktdaten

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Investorinnen und Investoren
Sehr geehrte Damen und Herren

Unser Immobilienfonds «GR Immobilien Schweiz» gedeiht prächtig und hat soeben sein 5-jähriges Jubiläum gefeiert. Ich freue mich sehr, Ihnen per 30. Juni 2025 den fünften Jahresbericht des Fonds vorzulegen.

Wir konnten an unserem Fokus auf gut erschlossene Lagen im Espace Mittelland festhalten. Der Anteil an reinen Wohnliegenschaften ist mit 93 % erfreulich hoch geblieben. In Bellach haben wir unseren Neubau mit 35 altersgerechten Wohnungen, einem Coiffeur und einer Kindertagesstätte fertiggestellt. Die Wohnungen und die Gewerberäume sind erfreulicherweise bereits alle vermietet. Die Mieterinnen und Mieter schätzen die gut belichteten Wohnungen mit grossen Balkonen. Bei Bedarf können Dienstleistungen wie Mahlzeitenlieferung, Reinigung und Pflege vom benachbarten Alterszentrum Hofgarten bezogen werden.

Auch im fünften Geschäftsjahr ist GR Immobilien Schweiz weitergewachsen. Wir konnten Mehrfamilienhäuser an guten Lagen in Freiburg, Neuenburg, Bern, Oberhofen, Hinterkappelen und Bolligen erwerben. Die Anzahl der Mietwohnungen konnte dadurch auf 737 erhöht werden. Die 24 Liegenschaften des Fonds befinden sich in den Kantonen Bern, Freiburg, Neuenburg und Solothurn.

Die Dekarbonisierung des Portefeuilles konnte weiter intensiviert werden. Bei jeder Sanierung wird ein Ersatz der bestehenden Gas- und Ölheizungen geprüft. Zudem profitieren wir gerne von Anschlussmöglichkeiten an Fernheizungen. Bezüglich Lagequalitäten, bezahlbaren Wohnungen und Umgang mit grauer Energie nimmt der Fonds unverändert eine sehr gute Position ein.

Wir bedanken uns bei unseren Investorinnen und Investoren sowie bei unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen und die Unterstützung für GR Immobilien Schweiz.

Stephan Wintsch

Präsident des Verwaltungsrates



«**DAS GESAMT-
FONDSVERMÖGEN**
BELÄUFT SICH PER
30. JUNI 2025 AUF
CHF 329.0 MIO., WAS
GEGENÜBER DEM
VORJAHR EINEM
ZUWACHS VON
26,67 % 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.

Personen hinter dem Fonds

Stephan Wintsch
 Präsident
 Verwaltungsrat GR SICAV

André Nussbaumer
 Fondsmanager / Anlagekomitee

Roger Müller
 Unabhängiges Mitglied
 Verwaltungsrat GR SICAV

Luca Degiorgi
 Fondsmanager / Anlagekomitee

Christoph Zubler
 Verwaltungsrat GR SICAV

Alex Bangerter
 Anlagekomitee

Simon Wyss
 Anlagekomitee

Gründungsjahr

2020

Institutionen hinter dem Fonds

Privatbank Von Graffenried AG
 Vermögensverwaltung

Solutions & Funds SA
 Fondsleitung

Pricewaterhouse-Coopers AG
 Revisionsstelle

Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
 Depotbank
 Market Maker bis 30.06.2025

Von Graffenried AG Liegenschaften
 Immobilienbewirtschaftung

Bank J. Safra Sarasin AG
 Market Maker ab 01.07.2025

Gérance Charles Berset SA
 Immobilienbewirtschaftung

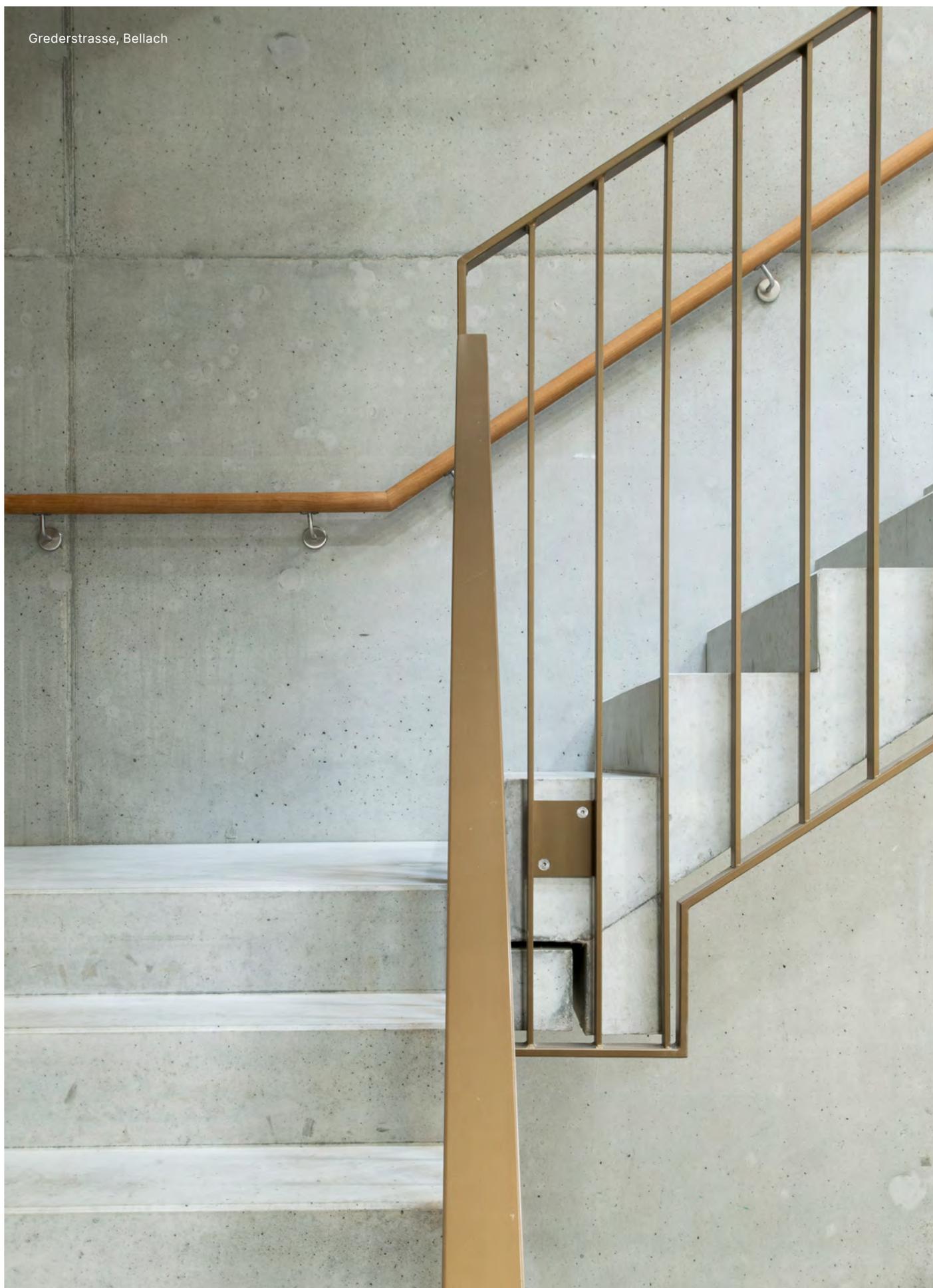
CBRE (Genève) SA
 Herr Julian Slickers
 Herr Sönke Thiedemann
 Schätzungsexperten

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



Verwaltungsrat und Anlagekomitee

Grederstrasse, Bellach



Mitteilungen

Änderungen des Anlagereglements

Die Solutions & Funds AG, 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.

Am 26. September 2024 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen der Statuten bewilligt, welche am 21. Oktober 2024 von der Generalversammlung angenommen worden sind.

Am 31. Januar 2025 traten Änderungen des Anlagereglements bezüglich der Verschuldungsquote in Kraft, die am 27. Januar 2025 von der ordentlichen Generalversammlung beschlossen worden sind und am 28. Januar 2025 von der FINMA genehmigt wurden.

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 hat die FINMA den Wechsel per 1. Dezember 2025 genehmigt.

Bericht der Fondsmanager

Auch im fünften Geschäftsjahr ist der GR Immobilien Schweiz weiter gewachsen. Die Anzahl Liegenschaften beträgt per 30. Juni 2025 mit Zukäufen in Bern, Freiburg, Neuenburg, Hinterkappelen, Oberhofen und Bolligen sowie zwei Verkäufen in Thun und Bern insgesamt 24 Objekte. Das Portfolio weist damit einen Bestand von 737 Wohnungen und jährliche Soll-Nettomieten von rund CHF 12,7 Mio. auf. Die Liegenschaften verteilen sich auf die Kantone Bern (15 Liegenschaften), Freiburg (7 Liegenschaften), Solothurn (1 Liegenschaft) und Neuenburg (1 Liegenschaft).

Das Bauprojekt in **Bellach** wurde im April 2025 abgeschlossen und per 1. Mai der Mieterschaft übergeben. Die Nachfrage nach den 35 altersgerechten Wohnungen war erfreulich gross; die Liegenschaft ist bereits vollvermietet. Das benachbarte Zentrum Hofgarten und die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (Coiffeur und Kindertagesstätte) bieten einen breiten Strauss an Dienstleistungen, welche den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehen. Die Planung unseres Neubauprojektes an der **Route Joseph-Chaley** in Freiburg wurde weitergeführt. Gleichzeitig haben wir das Sanierungsprojekt für die beiden bestehenden Wohngebäude mit insgesamt 96 Wohnungen angestossen. Auch in **Ittigen** konnte ein Workshopverfahren mit der Gemeinde erfolgreich abgeschlossen werden. An bester Lage werden rund 30 Wohnungen entstehen. Die Baueingabe soll im Laufe des laufenden sechsten Geschäftsjahres erfolgen. An der **Bözingenstrasse 26B+C** in Biel wurde die Fassade saniert. Das Projekt umfasste neue Fenster, eine zusätzliche Aussenwärmedämmung und kleinere kosmetische Arbeiten. Damit konnten der Wohnkomfort gesteigert und der Wärmeverbrauch vermindert werden.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Freiburg FR, Mehrfamilienhaus Rue Frédéric-Chaillet 6

GR Immobilien Schweiz hat per 1. Juli 2024 an der Rue Frédéric-Chaillet 6 ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten übernommen. Die Stadtwohnungen weisen 3.5 und 4.5 Zimmer auf und liegen in Gehdistanz zum Bahnhof Freiburg. Die Liegenschaft hat Baujahr 1951, wurde 2004 saniert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Bern BE, Geschäftshaus Gutenbergstrasse 31

Bei der Liegenschaft handelt es sich um das erste reine Kommerzobjekt des GR Immobilien Schweiz. Das Gebäude an der Gutenbergstrasse 31 in Bern liegt in Bahnhofsnähe und bietet auf sechs Etagen attraktive Büro- und Praxisflächen. Die denkmalgeschützte Liegenschaft ist Teil einer Blockrandbebauung und beinhaltet rund 1'000 m² vermietbare Fläche. Die Liegenschaft ist voll vermietet.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Neuenburg NE, Mehrfamilienhaus Rue des Saars 2

Mit dem Erwerb der Liegenschaft in Neuenburg konnte ein weiterer Kanton aus dem Fokusgebiet Espace Mittelland erschlossen werden. Das Objekt an der Rue des Saars 2 liegt an aussichtsreicher Lage direkt hinter dem Hafen Nid-du-Crô und weist einen breiten Wohnungsmix an insgesamt 40 1- bis 4-Zimmer Wohnungen auf. Nebst der Seesicht überzeugt die Liegenschaft nach der Gesamtsanierung von 2006 aufgrund des gepflegten Zustands und der zentralen Lage unmittelbar neben dem öffentlichen Verkehr und dem Einkaufszentrum Maladière.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Hinterkappelen BE, Mehrfamilienhaus Kappelenring 18a

Mitten in unserem Kernmarkt konnten wir das Mehrfamilienhaus mit 18 3.5- und 4.5-Zimmer Wohnungen erwerben. Die Liegenschaft ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen und liegt in Gehdistanz zum beliebten Naherholungsraum Wohlensee. Das Objekt wurde 2006 gesamtsaniert und präsentiert sich in einem guten Zustand.



Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Bern BE, Mehrfamilienhaus Werkgasse 53+55

Direkt neben der Bestandesliegenschaft Werkgasse 49+51 erhielten wir den Kaufzuschlag für ein weiteres identisches Gebäude mit zwei Hauseingängen und 17 Wohnungen. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand und weist mit 1.5- bis 4.5-Zimmer Wohnungen einen breiten Wohnungsmix auf. Mit dem Zukauf konnte ein Wohngebäude an beliebter und aufstrebender Lage in unmittelbarer Nähe zum Europaplatz übernommen werden.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Bolligen BE, Mehrfamilienhaus Hühnerbühlrain 42

Die Liegenschaft wurde 1964 durch den bekannten Berner Architekten Eduard Helfer erbaut und ist heute als denkmalpflegerisch erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude umfasst 17 2.5- bis 5.5-Zimmer Wohnungen und 15 Einstellhallenplätze. Prägend für das markante Objekt ist die erhöhte Lage oberhalb des Bahnhofs von Bolligen und die damit verbundene Fernsicht. Die Liegenschaft wurde von der Verkäuferschaft stets gut instandgehalten.

Zukauf nach Ende des fünften Geschäftsjahres: Thun BE, Geschäftshaus Hofstettenstrasse 1

Im sechsten Geschäftsjahr können wir zudem eine zentral gelegene Geschäftsliegenschaft mit 5 Wohnungen in Thun erwerben. Der Bahnhof und das Bälliz sind in kurzer Gehdistanz erreichbar; die Busstation liegt direkt vor der Liegenschaft. Der «Louisenhof» von 1906 ist schützenswert und profitiert von einer hohen Visibilität direkt an der Hofstettenstrasse. Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand und wird mit Gas beheizt.

Zukauf im fünften Geschäftsjahr: Oberhofen BE, Mehrfamilienhaus Alpenstrasse 23-23e

Die Wohnliegenschaft liegt an schöner Lage in unmittelbarer Nähe des Thunersees und umfasst 20 Wohnungen, 33 Einstellhallenplätze sowie 11 Aussenparkplätze. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2.5- und 4.5 Zimmer Wohnungen. Das Sockelgeschoss beherbergt vier Gewerbelokale mit vorgelagerten Besucherparkplätzen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1985 ist teilsaniert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Zukauf nach Ende des fünften Geschäftsjahres: Solothurn SO, Geschäftshaus Niklaus-Konrad- Strasse 25/27

Im sechsten Geschäftsjahr können wir ein attraktiv gelegenes Geschäftshaus in der Stadt Solothurn übernehmen. Die Liegenschaft an der Niklaus-Konrad-Strasse 25/27 liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, der Altstadt und der Aare. Die Geschäftsräume sind gut belichtet und weisen hohe Räume auf. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme. Zum Objekt gehören sechs Aussenparkplätze im Innenhof. Die Liegenschaft ist voll vermietet.

Verkäufe im fünften Geschäftsjahr: Thun, Gurnigelstrasse 23 und Bern, Untermattweg 56

Im fünften Geschäftsjahr wurde im GR Immobilien Schweiz die erste Portfoliobereinigung durchgeführt. Mit den Liegenschaften an der Gurnigelstrasse 23 in Thun und am Untermattweg 56 in Bern konnten die beiden kleinsten Objekte erfolgreich veräussert werden. Bei beiden Verkäufen wurden Erlöse über den Verkaufsbewertungen erzielt. Der Wohnungsbestand verminderte sich mit den Abgängen um total 18 Wohnungen.



Pipeline der Akquisitionen und Wachstumsstrategie des Fonds

Die Strategie zielt unverändert auf eine konservative Ausrichtung des Fonds mit Fokus auf den Werterhalt ab. Es wird weiterhin ein Fondswachstum von CHF 40 bis 60 Mio. pro Geschäftsjahr angestrebt. GR Immobilien Schweiz prüft laufend attraktive Bestandes- und Wohnbauprojekte. Auch hier liegt der Fokus nach wie vor auf Liegenschaften im Espace Mittelland. Die Suche nach geeigneten Kaufobjekten erweist sich im derzeitigen Marktumfeld als anspruchsvoll. Dennoch wollen wir das Fondsvolumen weiterhin kontrolliert ausbauen und dabei unverändert auf hochwertige Objekte an zentralen Lagen setzen. Die guten Lagequalitäten der bereits erworbenen Bestandesliegenschaften bestätigen uns bei dieser Vorgehensweise.

Gremien und Geschäftspartner

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

Die Zusammenarbeit und Unterstützung durch die Fondsleitung (Solutions & Funds AG, Morges), die Bewirtschaftung (Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern und Gérance Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds), die Schätzungsexperten (CBRE (Geneva) SA, Genf) und Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich), die Depotbank (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne) und die Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG, Zürich) gestaltete sich sehr gut. Auch in diesem Berichtsjahr konnten die Vertrauensverhältnisse ausgebaut und gegenseitig vom jeweiligen umfangreichen Know-how profitiert werden. Wir sind zuversichtlich, dass sich der Immobilienfonds weiter erfolgreich entwickeln wird.

Bern, im September 2025

André Nussbaumer und Luca Degiorgi



ESG-Bericht

Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz (1/3)

Ausgangslage:

Gebäude sind einer der wichtigsten Treiber für die weltweiten CO₂-Emissionen und den Verbrauch von natürlichen Ressourcen. Zudem bietet der Gebäudebestand Lebens- und Arbeitsraum für die Gesellschaft und prägt den öffentlichen Raum massgebend.

An der Klimakonferenz in Paris Ende 2015 wurde für die Zeit nach 2020 ein neues Übereinkommen verabschiedet, welches erstmals alle Staaten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen verpflichtet. Ziel dieses Übereinkommens ist die Begrenzung der durchschnittlichen globalen Erwärmung im Vergleich zur vorindustriellen Zeit. Die Schweiz ratifizierte das Übereinkommen im Oktober 2017. Im Nachgang dazu verabschiedete der Bundesrat u.a. im Juni 2020 einen Bericht und Leitlinien zur Nachhaltigkeit im Finanzsektor sowie im August 2021 die Eckwerte zur verbindlichen Klimaberichterstattung für grosse Unternehmen. Die FINMA konkretisierte im Mai 2021 die Transparenzpflichten zu Klimarisiken für Banken und Versicherungen und publizierte im November 2021 eine Aufsichtsmitteilung zum Thema Greenwashing.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat auch die Asset Management Association Switzerland ihre Arbeiten zum Thema Nachhaltigkeit aufgenommen. In diesem Zusammenhang publizierte AMAS die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds, die in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss Immobilienfonds erarbeitet wurden. GR Immobilien Schweiz unterstützt die Klimaziele von Paris und erfüllt sämtliche Anforderungen der FINMA und der AMAS. Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren in den Anlageentscheidungsprozessen beruht (Integrationsansatz). Trotz langfristiger Nachhaltigkeitspolitik qualifiziert sich der Fonds nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

Umfassende Integration der Nachhaltigkeit:

GR Immobilien Schweiz berücksichtigt die Nachhaltigkeit von Immobilien bereits im Akquisitionsprozess als integrierter Bestandteil. Unser Fokus liegt auf gut erschlossenen Lagen nahe von Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Nebst dem Standort spielen bei der Gebäudeanalyse auch der energetische Zustand der Gebäude und die Wärme-/Kälteerzeugung eine wichtige Rolle. Im Kaufprüfungsprozess wird das Verbesserungspotenzial abgeschätzt und im Kaufentscheid berücksichtigt. Ein älteres Gebäude mit fossiler Energiegewinnung und grossem Aufwertungspotenzial schliesst damit im Akquisitionsprozess nicht zwingend schlechter ab als ein effizientes neueres Gebäude mit geringem Potenzial. Der gewählte Anlageansatz berücksichtigt auch soziale Themen in den Anlageentscheidungen und während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften des Fonds.

In diesem Bereich nehmen wir einen Spitzenplatz ein. Trotz guter Lagequalitäten in Städten oder in Agglomerationen nahe beim öffentlichen Verkehr beträgt die durchschnittliche Nettomiete der 737 Wohnungen des Fonds lediglich CHF 1'268.00 pro Monat. GR Immobilien Schweiz ermöglicht es somit vielen Menschen zahlbar an städtischen Lagen und guten Agglomerationslagen zu wohnen.

Um die Klimaziele auch bei GR Immobilien Schweiz zu erreichen, soll der Anlageansatz des Fonds in den nächsten beiden Geschäftsjahren vom Integrationsansatz zur Klima-Ausrichtung geändert werden. Die Klima-Ausrichtung eines Immobilienfonds bezieht sich auf die Erreichung der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben oder eines international anerkannten Netto-Null-Ziels bis spätestens 2050 und weist einen verbindlichen Plan aus, wie dieses Ziel erreicht wird. Die entsprechenden Arbeiten am Plan und am Absenkpfad haben begonnen.



Im Rahmen des heute geltenden Integrationsansatzes für GR Immobilien Schweiz werden nachhaltige Kriterien wie Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) systematisch in den Anlageprozess und die Verwaltung der Immobilien einbezogen. Dies bedeutet konkret:

- Bei der Auswahl neuer Immobilien werden die ESG-Kriterien berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die Investition mit den Nachhaltigkeitszielen des Fonds übereinstimmt.

- Bei der Entwicklung neuer Immobilien werden nachhaltige Bauweisen und Materialien eingesetzt, um den ökologischen Fussabdruck zu minimieren.

- Bei der Bewirtschaftung der Immobilien werden Massnahmen ergriffen, um den Energieverbrauch zu senken, die Ressourceneffizienz zu verbessern und die Bedingungen der Mieterschaft zu optimieren.

- Im Bereich Risikomanagement hilft der Integrationsansatz, Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit, wie z.B. Klimawandel oder veränderte Umweltvorschriften, frühzeitig zu erkennen und zu bewältigen.

- Im Bereich Risikomanagement hilft der Integrationsansatz, Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit, wie z.B. Klimawandel oder veränderte Umweltvorschriften, frühzeitig zu erkennen und zu bewältigen.

Bei der Umsetzung des Integrationsansatzes haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unter anderem die folgenden Massnahmen umgesetzt:

Getroffene Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit – IMPACT-Investing

Im Frühling 2025 konnten wir unseren Neubau in **Bellach** fertigstellen. Der Bau wurde im Minergie ECO Standard und gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)I erstellt.

Dabei wird nebst dem Minergie-Baustandard speziell auf die Themen «Gesundheit» und «Bauökologie» geachtet. Im Anforderungskatalog sind 80 Kriterien enthalten, welche Aspekte wie Raumklima, Schallschutz, Materialisierung, graue Energie oder nachhaltige Gebäudekonzepte abdecken. Das Dach des Gebäudes wurde vollständig mit einer Photovoltaikanlage bestückt und in der Einstellhalle ist die Grundinstallation für E-Ladestationen gemacht worden. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch einen Contracting-Vertrag mit der BKW, wobei vor allem Holzschnitzel eingesetzt werden. Das Gebäude überzeugt mit 35 kompakten 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen. Mit den gut bezahlbaren altersgerechten Wohnungen und einer Kindertagesstätte wird der Kontakt zwischen verschiedenen Generationen ermöglicht und erleichtert. Die Mieten der altersgerechten Wohnungen wurden so angesetzt, dass sie mit den Ansätzen aus Ergänzungsleistungen bezahlt werden können. Gerade im Bereich von Neubauwohnungen ist dieses Ziel der sozialen Nachhaltigkeit hoch zu werten.

«DER **ABDECKUNGSGRAD** KONNTE VON DER LETZTEN BERICHTSPERIODE ZUR AKTUELLEN **AUF ÜBER 95 % GESTEIGERT** WERDEN.»



ESG-Bericht

Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz (2/3)

Im November 2024 haben wir in **Marly** die Convention SEED um 5 Jahre verlängert. GR Immobilien Schweiz ist hier Eigentümerin von 55 Mietwohnungen in der ersten klimaneutralen Überbauung des Kantons Freiburg. Die SEED-Zertifizierung Next Generation Living wurde vom Schweizerischen Verein für nachhaltige Quartiere entwickelt und knüpft an den von One Planet Living (OPL), Bioregional und WWF International entwickelten Ansatz an. SEED ist eine einzigartige, unabhängige Zertifizierung, die auf sechs Grundprinzipien basiert und vom Verein an Quartiere vergeben wird, die mit Hilfe von 30 Leistungszielen und 60 Indikatoren gemessenen Grundsätze einhalten. Die Aufgabe des Vereins SEED besteht darin, durch den Entwurf nachhaltiger, solidarischer Quartiere, die auf die ökologische Verträglichkeit und das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sind, Lebensräume neu zu erfinden. Er hat es sich zum Ziel gesetzt, unseren ökologischen Fussabdruck im städtischen Umfeld durch die Schaffung von hochwertigen Lebensräumen, die an die verfügbaren Ressourcen unserer Erde und an die zukünftigen klimatischen Bedingungen angepasst sind, zu reduzieren. SEED bietet eine Methode zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit von Quartieren, stellt differenzierte Investitionsmodelle bereit und fördert die kontinuierliche Innovation sowie die gemeinschaftliche Nutzung durch die Schaffung einer Beziehung zwischen den zertifizierten Quartieren.

Unsere Liegenschaften in **Marly** verfügen über einen Gemeinschaftsraum, im Quartier können Gärten gemeinsam bepflanzt werden, E-Mobile gemietet werden und der Austausch unter den Mietern ist mit einer App gewährleistet.

Nach erfolgter Totalsanierung der Liegenschaften an der **Bondelistrasse 50-54 in Köniz** konnten sämtliche 96 Wohnungen vermietet werden. Durch Wärmedämmungen, einer effizienteren Wärmeverteilung, der Installation einer Photovoltaikanlage sowie neuen Fenstern erreichen die Liegenschaften neu die GEAK Effizienzklasse B. Die Instandsetzung der Wohnungen erfolgte in bewohntem Zustand. Die Mietzinserhöhungen wurden moderat ausgestaltet. Damit bleibt erschwinglicher und attraktiver Wohnraum an städtischer Lage erhalten. Im Moment ist in Abklärung, ob die Fernwärme an den neuen Wärmeverbund Bern-Wabern angeschlossen werden kann. Energie Wasser Bern (ewb) und die Gemeinde Köniz haben einen entsprechenden Zusammenarbeitsvertrag unterzeichnet und die ewb hat den Entscheid für die Realisierung des Wärmeverbundes gefällt. Das Leuchtturmprojekt mit innovativer Nutzung von Umweltwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele von Köniz und Bern und geniesst unsere volle Unterstützung.

Am **Bimerweg 5-25 in Jegenstorf** planen wir eine Teilsanierung der 38 Mietwohnungen mit Baujahr 1972. Als ersten Schritt haben wir bereits Fernwärme zur Überbauung geführt, so dass in den nächsten Monaten die bestehenden Ölheizungen aufgehoben werden können.

Die Wärmeproduktion des Wärmeverbundes erfolgt zu 70 % durch Wärmepumpen, zu 10 % durch ein Blockheizkraftwerk mit Biogas und zu 20 % durch Erdgas.

Die im letzten Jahr erworbene Geschäftsliegenschaft an der **Gutenbergstrasse 31 in Bern** ist bereits an das Wärmenetz von Energie Wasser Bern angeschlossen. Aktuell deckt das rund 60 Kilometer lange Berner Fernwärmenetz das Gebiet zwischen der vorderen Länggasse im Norden und dem Mattenhof im Süden, dem Weyermannshaus im Westen und dem Zytglogge im Osten ab. Energie Wasser Bern versorgt heute über 700 Kunden, welche die Fernwärme vornehmlich zum Heizen, zur Warmwasseraufbereitung oder als Prozesswärme nutzen. Gut die Hälfte davon sind KMU-Betriebe. In der Energiezentrale Forsthaus wird die Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) mit einem Holzheizkraftwerk (HHKW) und einem Gas/Dampf-Kombikraftwerk (GuD) kombiniert. Die Verbrennung von Abfall, Holz und Erdgas setzt grosse Mengen an Energie frei, mit welcher Fernwärme, elektrischer Strom und Dampf produziert werden. Der Energierichtplan 2035 der Stadt Bern sieht vor, dass die Abwärme aus der Energiezentrale Forsthaus künftig eine tragende Rolle in der Wärmeversorgung übernehmen soll.

Ebenfalls bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen ist die Fondsliegenschaft an der **Rue Frédéric-Chaillet 6 in Freiburg**. Dort besteht der Fernwärmelieferungsvertrag mit der Groupe E Celsius SA.

Bis 2060 wird der gesamte Grossraum Freiburg an die Fernwärme angeschlossen sein. Langfristig wird dieses Netz über 4'000 Wohnungen, Gebäude und Unternehmen versorgen können. Der Anteil erneuerbarer Energie bei der Wärmeerzeugung beträgt mindestens 75 %. Unser Immobilienfonds erwägt im Moment auch den Anschluss der Liegenschaft **Route Joesph-Chaley 13+15 in Freiburg**. Auch dort haben die bestehenden fossilen Heizungen das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und sollen durch energetisch sinnvolle Lösungen ersetzt werden.

An der **Bözingenstrasse 26B+C in Biel** haben wir im Frühjahr 2025 mit einer energetischen Teilsanierung begonnen. In einem ersten Schritt werden Fenster ersetzt und die Fassade gedämmt. Die Liegenschaft wird heute mit einer Gasheizung betrieben. Der GEAK-plus Gebäudeausweis zeigt hier auf, dass mit einem späteren Anschluss an den Bieler Wärmeverbund Champagne die Effizienz Gesamtenergie von Kategorie C zur Kategorie B verbessert werden kann.

An der **Bahnhofstrasse in Steffisburg** hat die Miteigentümergeinschaft mit unserer Unterstützung entschieden, die Einstellhalle mit einer Basis-Installation für E-Ladestationen auszurüsten. Hier ist gestützt auf die Erfahrung bei anderen Liegenschaften eher nicht davon auszugehen, dass viele unserer Mieter in nächster Zeit ein E-Automobil anschaffen. Trotzdem ist es gut, dass die Mieterschaft die entsprechende Option angeboten erhält.

In den nächsten Monaten wird die Miteigentümergeinschaft entscheiden, ob die Gesamtüberbauung Stuckmatte an die Fernwärmeversorgung der NetZulg AG angeschlossen werden soll. Ein Energieberater klärt im Moment ab, ob andere Lösungen für eine zukünftige Wärmeversorgung bestehen. Im Moment betreibt die Miteigentümergeinschaft eine eigene Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk.

Für die Liegenschaft **am Kappelenring 18a in Hinterkappelen** haben wir mit drei Nachbarliegenschaften eine gemeinsame Ölheizung. Für die Überprüfung von nachhaltigen Alternativen wurde eine externe Firma mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel ist ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz oder die Installation einer eigenen nachhaltigen Wärmeerzeugung.

Energetische Sanierungen sind zeit- und kostenintensiv und benötigen oft ein Zusammenwirken mit Nachbarn. Nicht immer können diese Massnahmen fristgemäss und sinnvoll durchgeführt werden. So haben wir uns bei den zwei kleinen Liegenschaften **Bern, Untermattweg 56** und **Thun, Gurnigelstrasse 23** statt eines Ersatzes der fossilen Heizungen und weiterer Sanierungsarbeiten für einen Verkauf entschieden. Die beiden Verkäufe konnten im fünften Geschäftsjahr erfolgreich durchgeführt werden.

Wir sind auch weiterhin umfassend bestrebt, unseren Gebäudepark sukzessive auf ein besseres energetisches Niveau zu bringen. Dafür laufen bei den älteren Liegenschaften Abklärungen bezüglich einer erneuerbaren Wärmeerzeugung oder einer energetischen Sanierung. Als Grundlage lassen wir dazu jeweils einen Gebäudeenergieausweis (**GEAKplus**) erstellen, welcher geeignete Massnahmen für energetische Verbesserungen aufzeigt. Das Portefeuille des GR Immobilien Schweiz besteht zum grössten Teil aus Bestandesbauten. Bei manchen dieser Gebäude steht die Entscheidung an, ob ein Sanierungszyklus gestartet oder ein Ersatzneubau geplant werden soll. Die dabei zu berücksichtigenden Faktoren sind vielfältig. Einerseits soll das jeweilige Projekt wirtschaftlich sein – also langfristig seinen Wert erhalten oder zusätzliche Werte schaffen – andererseits sind weitere Nachhaltigkeitsaspekte einzubeziehen. Grundsätzlich haben bei GR Immobilien Schweiz der Substanzerhalt und eine sinnvolle Verdichtung Vorrang vor Neubauten. Denn bei jedem Abriss werden Werte und häufig auch erschwinglicher Wohnraum vernichtet. Neubauten benötigen grosse Mengen an grauer Energie, welche der Einsparung durch höhere Energieeffizienz und dem neu geschaffenen Wohnraum gegenübergestellt werden muss. Jeder Erhalt von Bausubstanz kann ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Erhaltung der gewachsenen sozialen Strukturen sein. Die Vernichtung von grauer Energie oder der Verkauf bei anspruchsvollen Sanierungen soll möglichst vermieden werden. Diese Aspekte werden bei den gängigen Nachhaltigkeitsbenchmarks unseres Erachtens zu wenig berücksichtigt.

ESG-Bericht

Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz (3/3)

Soziale Nachhaltigkeits-Massnahmen

Sanierungen werden soweit möglich und sinnvoll in bewohntem Zustand ausgeführt. So wurde die Gesamtanierung der 96 Wohnungen an der Bondelistrasse in Wabern im bewohnten Zustand durchgeführt und der Mieterschaft vorgängig eine maximale Mietzinserhöhung mitgeteilt, welche deutlich unter den juristisch möglichen Erhöhungsschritten lag. Bei den Sanierungen in bewohntem Zustand wird den Interessen der Mietenden ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bei der Sanierung konnten sich die Betroffenen bei Fragen im Baubüro melden, welches während der Bauzeit eine Wohnung in der Überbauung bezogen hatte. Die zum Teil gegenläufigen Interessen der Bauherrin und der Mieterschaft konnten so offen besprochen werden. Die Interessenlage der Bewohnerinnen und Bewohner wurde mit einer Mieterbefragung abgeholt.

Wir erachten es als wesentlich, dass zahlbarer Wohnraum an städtischen Lagen erhalten bleibt (social responsibility) und wollen ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Energieeffizienz, Berücksichtigung der grauen Energie, Mietpreisgestaltung und Rendite für die Anlegerinnen und Anleger finden.

Gute Unternehmensführung – Good Governance

Das Asset Management des GR Immobilien Schweiz wird durch die Privatbank Von Graffenried AG in Bern wahrgenommen. Die beiden Fondsmanager sind dort angestellt. Als Privatbank im Familienbesitz steht für die Privatbank Von Graffenried AG verantwortungsvolles Handeln im Zentrum. Nachhaltigkeit in den Dimensionen ESG für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung wird als integrierender Bestandteil bei sämtlicher Geschäfts- und Anlagetätigkeit verstanden. Dabei wird insbesondere Wert auf eine hohe Glaubwürdigkeit und damit auch auf positive Wirkungserzielung (Impact) gelegt. Die Privatbank Von Graffenried AG als Fondspromotor verfolgt eine glaubwürdige Unternehmensführung, die sich unter anderem durch Zurückhaltung bei Kommissionen und Gebühren charakterisieren lässt.

Nachhaltigkeit wird bei der Privatbank Von Graffenried als ganzheitlicher Ansatz gelebt, verinnerlicht und umgesetzt. Zur Erreichung dieses Ziels wurden Partnerschaften eingegangen, die uns auf diesem Weg unterstützen:

UN PRI

Mit der Unterzeichnung der Principles for Responsible Investing (PRI) verpflichten wir uns zu den Grundsätzen der UNO hinsichtlich nachhaltiger Investitionen. Als PRI Signatory sind wir mit über 230 weiteren Finanzdienstleistern in der Schweiz verpflichtet, ein ESG-Reporting zu verfassen und stellen uns somit einem standardisierten Vergleich hinsichtlich Nachhaltigkeit in unseren Anlagen. Im Rahmen des ersten Reporting-Zyklus rapportierten wir im Sommer 2023 zum ersten Mal unsere Anlagen. Damit halten wir internationale Standards ein und schaffen Transparenz sowie Messbarkeit bezüglich Nachhaltigkeit in unseren 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. Das SSF publiziert zudem regelmässig Artikel und Studien zum Thema Nachhaltigkeit und nachhaltiges Investieren.

Swiss Triple Impact Programm von B-Lab

Durch den pragmatischen Ansatz des Swiss Triple Impact (STI) Programms der Firma B-Lab erarbeiten wir strategische Ziele basierend auf den 17 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.



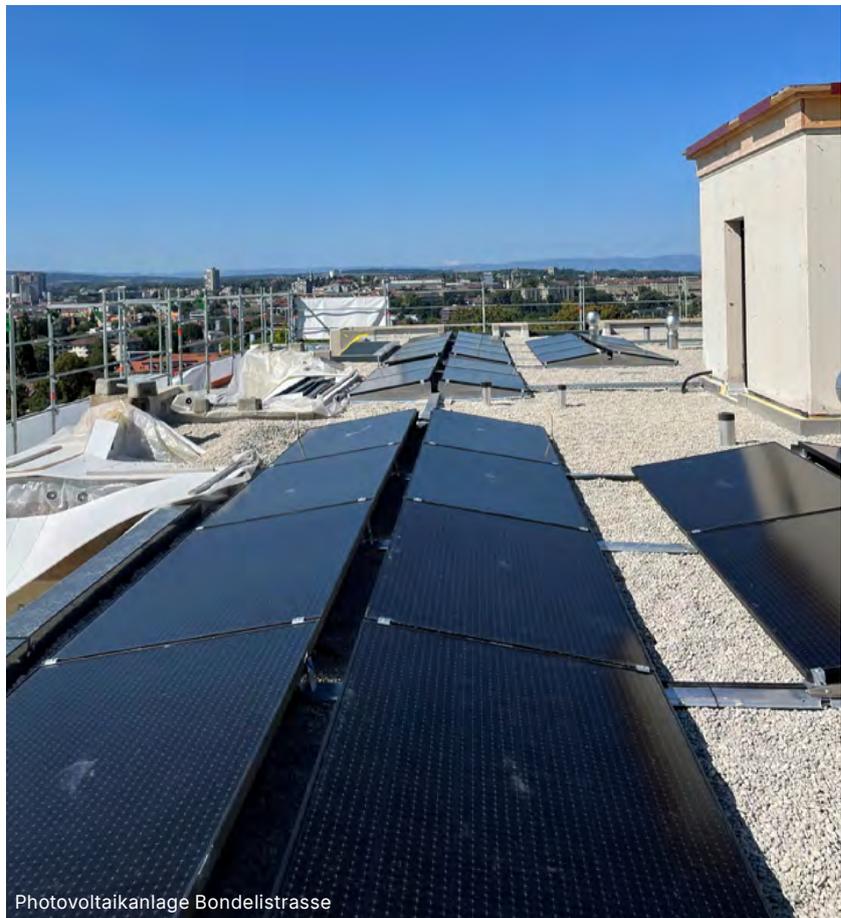
MSCI

Verlässliche und aktuelle Daten bilden das Fundament für die Reports und die Zusammenstellung der Wertschriftenportfolios. Seit Anfang 2024 werden die Daten vom führenden Bereitsteller MSCI bezogen, welche unter anderem eine umfassende Datenbank an ESG-Kennzahlen führt und umfangreiche Möglichkeiten in derer Auswertung bringt.

GR Immobilien Schweiz berücksichtigt die Nachhaltigkeit von Immobilien bereits im Akquisitionsprozess. Dabei wird auf ein strukturiertes Verfahren für Akquisitionen und Devestitionen abgestellt, welches die Grundsätze von "Good Governance" einhält. Auf Vorschlag der Fondsmanager beurteilt ein Anlagekomitee mit vier Mitgliedern sämtliche geplanten Zukäufe und Verkäufe. Das Anlagekomitee beantragt dann gegebenenfalls dem Verwaltungsrat des Von Graffenried Immobilien SICAV die entsprechenden Geschäfte. Der Verwaltungsrat ist unabhängig vom Asset Manager und von der Fondsleitung. Die drei Mitglieder des Verwaltungsrats bringen tiefgehendes Expertenwissen mit, das speziell auf die Bedürfnisse des Immobilienfonds abgestimmt ist. Die "Checks and Balances" kommen zudem zur Anwendung, indem bei Zukäufen der Kaufpreis nicht höher als der DCF-Wert der unabhängigen Bewerter CBRE und JLL sein darf.

Umweltkennzahlen AMAS

GR Immobilien Schweiz erfasst und publiziert seit der Berichtsperiode 2022/2023 die Umweltkennzahlen gemäss dem Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 31. Mai 2022. Die Erfassungsperioden überschneiden sich alle mindestens drei Monate mit dem Berichtsjahr. Der Abdeckungsgrad konnte von der letzten Berichtsperiode zur aktuellen von 92 % auf 95 % gesteigert werden.

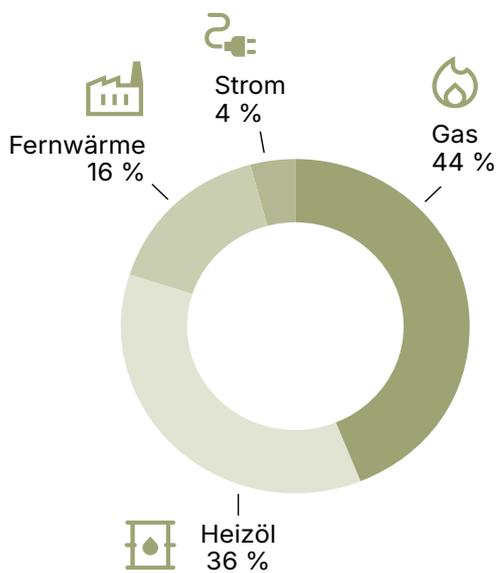


Photovoltaikanlage Bondelistrasse

Umweltkennzahlen AMAS

Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz

Energiemix



Abdeckungsgrad

95,1 %

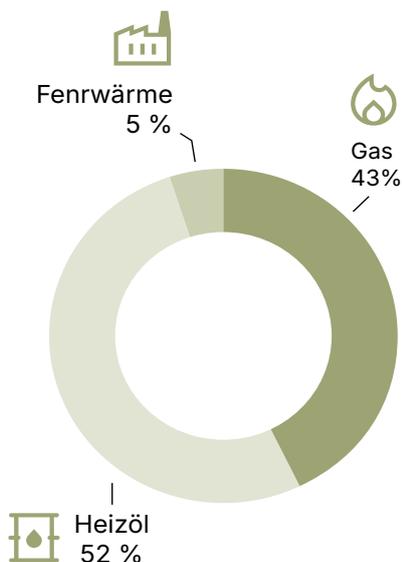
Energieintensität

136,9 kWh/m²

Treibhausgasemissionen

24,03 kg CO₂/m²

Treibhausgasemissionen



Vermietbare Fläche
von fertig gestellten Gebäuden

43'757 m²

Massgebliche
vermietbare Fläche

41'616 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 in ca. zwei Jahren*

Portfolio Kennzahlen

Wohnungen per 30. Juni 2025

737 Wohnungen

Region

100 % Espace Mittelland

Nutzungsart

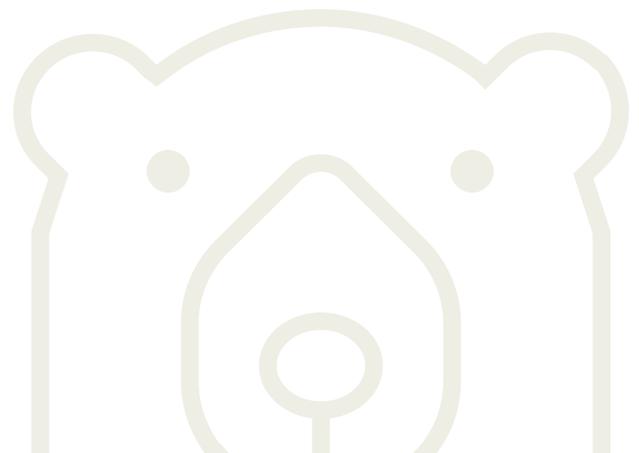
93 % Wohnen

Verkehrswert

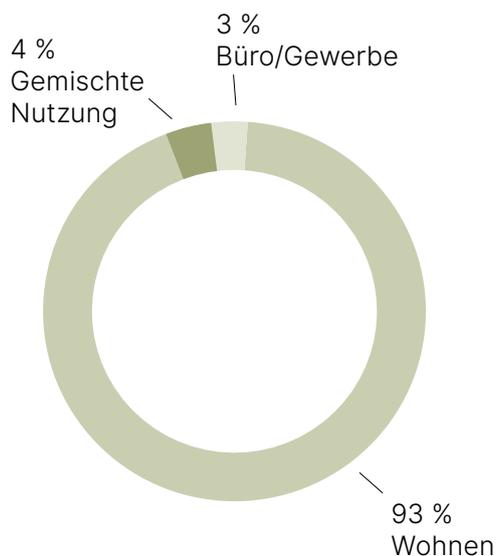
CHF 315,89 Mio.

Nettorendite (annualisiert)

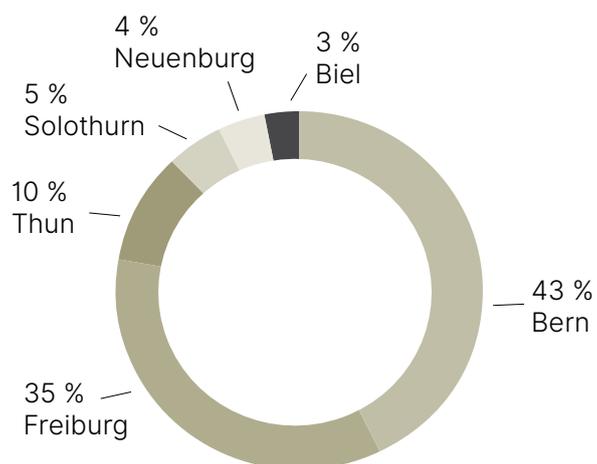
3,47 %



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 Wohnungen und die Gewerberäume im Erdgeschoss sind bereits alle vermietet. 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 erhält das Minergie-ECO-Zertifikat.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 35	▲ CHF 581'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,56 % <small>annualisiert</small>

Bern, Gutenbergstrasse 31



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

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Büro/ Gewerbe	▲ -	▲ CHF 291'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,05 % <small>annualisiert</small>

Bern, Werkgasse 49, 51, 53, 55



Die Werkgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Europaplatz und dementsprechend 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. Im letzten Geschäftsjahr konnte das Ensemble mit dem Zukauf der Werkgasse 53 und 55 arrondiert werden.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 34	▲ CHF 495'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,10 % <small>annualisiert</small>

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 Moment werden bei der Liegenschaft die Fenster erneuert und die Fassade gedämmt.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 18	▲ CHF 206'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,64 % <small>annualisiert</small>

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.

Nutzung

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 21

Nettoertrag

▲ CHF 395'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,88 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 17

Nettoertrag

▲ CHF 176'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,37 %
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	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Gemischt	▲ 13	▲ CHF 294'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,43 % <small>annualisiert</small>

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	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 64	▲ CHF 793'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,54 % <small>annualisiert</small>

Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15



Hier konnten zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen und ein Grundstück mit einem Parking erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich im Schönberg-Quartier mit nahe gelegener Busstation, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren bereits saniert. Der Ersatz der beiden Öl-Heizungen ist in naher Zukunft geplant.

Nutzung

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 96

Nettoertrag

▲ CHF 811'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,28 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 10

Nettoertrag

▲ CHF 194'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,64 %
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	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 18	▲ CHF 278'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,38 % <small>annualisiert</small>

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.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 38	▲ CHF 274'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,44 % <small>annualisiert</small>

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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 96

Nettoertrag

▲ CHF 1'527'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,39 %
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 entstehen 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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 55

Nettoertrag

▲ CHF 932'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,36 %
annualisiert

Münsingen, Hohniesenweg 13-19



Das Gebäude mit vier Hauseingängen befindet sich nahe dem Bahnhof und des Ortskerns 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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 24

Nettoertrag

▲ CHF 288'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,46 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 40

Nettoertrag

▲ CHF 388'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,63 %
annualisiert

Nidau, Beundenring 19, 21



Die beiden Mehrfamilienhäuser verfügen über 12 Wohnungen und erzielen einen jährlichen Nettoertrag von CHF 189'000. Die Wohnungen weisen zweckmässige Grundrisse auf und liegen direkt an der Landwirtschaftszone. Trotzdem sind S-Bahn-Station und das Zentrum von Nidau zu Fuss rasch erreichbar.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 12	▲ CHF 200'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,86 % <small>annualisiert</small>

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	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 20	▲ CHF 348'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,62 % <small>annualisiert</small>

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 gesamt saniert und mit grösseren Balkonen ausgestattet.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 8	▲ CHF 115'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,13 % <small>annualisiert</small>

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	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 12	▲ CHF 180'000 <small>p.a.</small>	▲ 3,51 % <small>annualisiert</small>

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

▲ Gemischt

Wohnungen

▲ 5

Nettoertrag

▲ CHF 192'000
p.a.

Nettorendite

▲ 4,18 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 58

Nettoertrag

▲ CHF 750'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,54 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 23

Nettoertrag

▲ CHF 321'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,75 %
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

▲ Wohnen

Wohnungen

▲ 20

Nettoertrag

▲ CHF 288'000
p.a.

Nettorendite

▲ 3,66 %
annualisiert

Von Graffenried Immobilien SICAV

**TEILVERMÖGEN
ANLEGERAKTIONÄRE**

Kennzahlen (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2025	30.06.2024
Gesamtfondsvermögen in CHF	328'830'907.23	259'544'156.72
Nettofondsvermögen in CHF	253'553'104.23	174'915'234.19
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten in CHF	315'885'000.00	242'190'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) in CHF	0.00	9'900'000.00

Nettoinventarwert pro Anteil in CHF	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil in CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil in CHF	Gesamtausschüttung in CHF
30.06.2023					
109.42	1'601'079	175'193'324.90	0.00	1.80	1.80
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



Kennzahlen (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2025	30.06.2024
Mietausfallrate ¹	2,43 %	3,23 %
Fremdfinanzierungsquote	21,23 %	31,15 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	66,27 %	64,88 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0,93 %	0,72 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	0,98 %	0,96 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,75 %	1,49 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,18 %	1,60 %
Ausschüttungsrendite	2,52 %	2,29 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	106,83 %	105,44 %
Agio/Disagio	3,10 %	8,01 %
Anlagerendite	2,86 %	1,51 %

Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

	30.06.2025 ²	30.06.2024 ²	Seit Bestehen des Fonds
Performance ausserbörslicher Kurs und Ausschüttung	-2,18 %	3,30 %	23,26 %
NAV Performance	2,79 %	2,31 %	17,18 %
SXI Real Estate® Funds TR	15,63 %	10,65 %	33,15 %

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind nicht enthalten.

² Berechnet auf der Berichtsperiode.

Vermögensrechnung

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2025		30.06.2024	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	6'188'718.76	CHF	2'231'504.04
Grundstücke , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	293'250'000.00	CHF	228'290'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	8'435'000.00	CHF	13'900'000.00
Gemischte Bauten	CHF	14'200'000.00	CHF	0.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	0.00	CHF	9'900'000.00
Total Grundstücke	CHF	315'885'000.00	CHF	252'090'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'757'188.47	CHF	5'222'652.68
Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	328'830'907.23	CHF	259'544'156.72
Kurzfristige Verbindlichkeiten , aufgeteilt in:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	33'065'000.00	CHF	42'450'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	7'049'838.00	CHF	4'869'772.53
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	34'000'000.00	CHF	36'065'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	254'716'069.23	CHF	176'159'384.19
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'162'965.00	CHF	1'244'150.00
Nettofondsvermögen	CHF	253'553'104.23	CHF	174'915'234.19
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	174'915'234.19	CHF	175'193'324.92
Ausschüttung ¹	CHF	-5'120'741.70	CHF	-2'881'942.20
Saldo der Bewegungen von Anteilen	CHF	76'830'368.10	CHF	0.00
Gesamterfolg	CHF	6'928'243.64	CHF	2'603'851.47
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF	253'553'104.23	CHF	174'915'234.19
Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'601'079		1'601'079
Anzahl ausgegebene Anteile		712'306		0
Anzahl zurückgenommene Aktien		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'313'385		1'601'079
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	109.60	CHF	109.25

¹ Die anlässlich der Kapitalerhöhung vom 20. September 2024 ausgegebenen 295'492 Anteile waren bereits dividendenberechtigt.

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Ertrag	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF 707.38	CHF 1'005.91
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF 11'382'183.60	CHF 8'814'350.15
Sonstige Erträge	CHF 139'551.55	CHF 61'157.89
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF 0.00	CHF 18'320.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF 1'234'633.28	CHF 0.00
Total Erträge:	CHF 12'757'075.81	CHF 8'894'834.40
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF 1'569'808.87	CHF 1'365'478.55
Unterhalt und Reparaturen	CHF 1'132'205.68	CHF 863'208.52
Liegenschaftsverwaltung:		
Liegenschaftsaufwand	CHF 523'218.06	CHF 417'661.85
Liegenschaftssteuern	CHF 308'064.00	CHF 215'304.00
Verwaltungsaufwand	CHF 442'657.45	CHF 346'235.45
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF 19'705.65	CHF 0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF 1'244'313.00	CHF 151'569.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF 116'165.83	CHF 60'620.50
Reglementarische Vergütungen:		
an die Fondsleitung	CHF 1'322'248.13	CHF 1'140'325.08
an die Depotbank	CHF 93'776.04	CHF 87'717.32
Ausschüttungskommission	CHF 12'801.85	CHF 7'204.86
Sonstiger Aufwand	CHF 125'473.90	CHF 139'684.99
Total Aufwand	CHF 6'910'438.46	CHF 4'795'010.12
Nettoertrag	CHF 5'846'637.35	CHF 4'099'824.28
Realisierte Kapitalgewinne	CHF 371'703.23	CHF 0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF -168'780.00	CHF 0.00
Realisierte Kapitalverluste	CHF 0.00	CHF 0.00
Realisierter Erfolg	CHF 6'049'560.58	CHF 4'099'824.28
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF 797'498.06	CHF -1'642'678.81
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF 81'185.00	CHF 146'706.00
Gesamterfolg	CHF 6'928'243.64	CHF 2'603'851.47

Erfolgsrechnung (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Verwendung des Erfolges	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Nettoertrag	CHF	5'846'637.35	CHF	4'099'824.28
Übertragung auf das Konto für kumulierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Aktien	CHF	0.00	CHF	0.00
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	933'847.55	CHF	1'156'936.57
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Aktien, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Aktien, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	CHF	0.00	CHF	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	6'983'408.13	CHF	5'256'760.85
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
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	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Vortrag auf neue Rechnung				
Ordentlicher Ertrag	CHF	534'345.40	CHF	933'847.55
Kapitalgewinn	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	737'268.63	CHF	933'847.55

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	18'280'000	CHF	454'605	0,78 %
BE	Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c	CHF	6'041'190	CHF	5'865'000	CHF	219'912	0,14 %
BE	Bolligen, Hühnerbühlrain 42	CHF	5'546'963	CHF	5'690'000	CHF	38'122	0,00 %
BE	Hinterkappelen, Kappelenring 18a	CHF	8'963'908	CHF	9'350'000	CHF	305'174	1,79 %
BE	Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	CHF	12'543'497	CHF	10'900'000	CHF	464'036	3,08 %
BE	Nidau, Beundenring 19, 21	CHF	6'250'690	CHF	5'150'000	CHF	219'367	2,10 %
BE	Steffisburg, Bahnhofstrasse 29	CHF	5'343'689	CHF	5'575'000	CHF	214'278	0,99 %
BE	Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54	CHF	44'690'141	CHF	47'220'000	CHF	1'689'099	1,72 %
BE	Oberhofen, Alpenstrasse 23, a, b, c	CHF	9'994'010	CHF	10'220'000	CHF	212'337	2,56 %
BE	Ostermundigen, Grubenstrasse 18	CHF	3'869'782	CHF	3'815'000	CHF	130'201	0,27 %
BE	Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	CHF	22'913'520	CHF	23'140'000	CHF	884'659	1,02 %
BE	Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3	CHF	8'057'484	CHF	10'800'000	CHF	468'571	1,39 %
BE	Münsigen, Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	CHF	7'717'316	CHF	8'070'000	CHF	340'059	1,05 %
FR	Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15	CHF	25'317'118	CHF	24'000'000	CHF	1'056'473	0,40 %
FR	Freiburg, Rue Frédéric-Challet 6	CHF	5'529'820	CHF	5'680'000	CHF	221'767	6,79 %
FR	Freiburg, Route du Châtelet 8	CHF	24'823'981	CHF	25'475'000	CHF	950'972	0,64 %
FR	Marly, Rue des Frères Lumières 31, 33, 37	CHF	30'128'996	CHF	29'500'000	CHF	1'046'448	9,89 %
FR	Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13	CHF	8'418'199	CHF	7'940'000	CHF	337'839	0,93 %
FR	Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11	CHF	8'353'014	CHF	8'300'000	CHF	407'068	4,67 %
NE	Neuenburg, Rue des Saars 2	CHF	11'631'130	CHF	11'880'000	CHF	529'726	0,00 %
SO	Bellach, Grederstrasse 25	CHF	14'127'945	CHF	16'000'000	CHF	90'228	0,69 %
Total		CHF	287'517'853	CHF	293'250'000	CHF	10'280'938	

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	9'250'000	CHF	343'208	3,41 %
BE	Thun, Aarestrasse 34	CHF	4'623'294	CHF	4'950'000	CHF	230'820	0,57 %
Total		CHF	14'015'729	CHF	14'200'000	CHF	574'028	

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹		Leerstände gesamt ²
BE	Bern, Gutenbergstrasse 31	CHF	8'398'384	CHF	8'435'000	CHF	296'667	0,00 %

Alle Liegenschaften befinden sich in vollständigem Eigentum der Von Graffenried Immobilien SICAV.

Zusammenfassung

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹		Leerstände gesamt ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	CHF	287'517'853	CHF	293'250'000	CHF	10'280'938	2,34 %
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	CHF	8'398'384	CHF	8'435'000	CHF	296'667	0,00 %
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	CHF	14'015'729	CHF	14'200'000	CHF	574'028	3,86 %
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	0,00 %
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Kredite	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF	0.00	0,00 %
Total	CHF	309'931'966	CHF	315'885'000	CHF	11'151'633	2,28 %

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5% am Gesamtmiettertrag.

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

¹ Vom 01.07.2024 bis 30.06.2025

² Per 30.06.2025 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen nicht berücksichtigt.

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Käufe

Ktn.	Ort/Adresse	Datum	Kaufpreis
FR	Freiburg, Rue Frédéric-Chaillet 6	01.07.2024	CHF 5'309'000.00
BE	Bern, Gutenbergstrasse 31	31.07.2024	CHF 8'151'000.00
BE	Hinterkappelen, Kappelenring 18a	01.09.2024	CHF 8'701'000.00
NE	Neuenburg, Rue des Saars 2	02.09.2024	CHF 11'100'000.00
BE	Bern, Werkgasse 53+55	01.12.2024	CHF 8'301'000.00
BE	Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e	31.12.2024	CHF 9'701'000.00
BE	Bolligen, Hühnerbühlrain 42	01.05.2025	CHF 5'360'000.00

Verkäufe

Ktn.	Ort/Adresse	Datum	Verkaufspreis
BE	Thun, Gurnigelstrasse 23	01.04.2025	CHF 3'150'000.00
BE	Bern, Untermattweg 56	15.06.2025	CHF 3'600'000.00



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	Kapital per 30.06.2024 in CHF	Aufgenommen in CHF	Zurückbezahlt in CHF	Kapital per 30.06.2025 in CHF
1,68 %	24.06.2024	24.07.2024	4'100'000	0.00	4'100'000	0.00
2,05 %	22.02.2024	22.08.2024	4'000'000	0.00	4'000'000	0.00
2,09 %	29.02.2024	30.08.2024	3'900'000	0.00	3'900'000	0.00
1,90 %	22.04.2024	13.09.2024	4'300'000	0.00	4'300'000	0.00
1,90 %	25.04.2024	13.09.2024	3'000'000	0.00	3'000'000	0.00
1,89 %	13.06.2024	20.09.2024	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
2,03 %	22.12.2023	23.09.2024	4'150'000	0.00	4'150'000	0.00
1,92 %	22.03.2024	23.09.2024	4'000'000	0.00	4'000'000	0.00
1,65 %	13.12.2022	13.12.2022	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
1,94 %	16.01.2024	16.01.2025	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
1,70 %	01.07.2024	20.09.2024	0.00	5'300'000	5'300'000	0.00
1,69 %	24.07.2024	20.09.2024	0.00	4'100'000	4'100'000	0.00
1,69 %	31.07.2024	20.09.2024	0.00	8'150'000	8'150'000	0.00
1,66 %	22.08.2024	20.09.2024	0.00	3'000'000	3'000'000	0.00
1,62 %	30.08.2024	20.09.2024	0.00	11'900'000	11'900'000	0.00
1,62 %	02.09.2024	20.09.2024	0.00	11'100'000	11'100'000	0.00
1,62 %	13.09.2024	20.09.2024	0.00	7'300'000	7'300'000	0.00
1,48 %	20.09.2024	20.06.2025	0.00	11'000'000	11'000'000	0.00
1,50 %	20.09.2024	20.03.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
1,56 %	29.10.2024	29.04.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
1,36 %	29.11.2024	29.05.2025	0.00	8'000'000	8'000'000	0.00
1,07 %	31.12.2024	28.03.2025	0.00	9'700'000	9'700'000	0.00
1,01 %	16.01.2025	16.05.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,89 %	20.03.2025	22.04.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
0,84 %	28.03.2025	04.06.2025	0.00	9'700'000	9'700'000	0.00
0,81 %	22.04.2025	04.06.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
0,81 %	30.04.2025	04.06.2025	0.00	10'000'000	10'000'000	0.00
0,79 %	29.04.2025	04.06.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,79 %	16.05.2025	04.06.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,79 %	29.05.2025	04.06.2025	0.00	8'000'000	8'000'000	0.00

Hypothekarschulden im Detail (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

2,10 %	16.10.2023	16.10.2025	5'000'000	0.00	0.00	5'000'000
1,73 %	13.12.2022	12.12.2025	3'565'000	0.00	0.00	3'565'000
1,84 %	28.12.2023	29.12.2025	3'000'000	0.00	0.00	3'000'000
1,83 %	16.01.2024	16.01.2026	5'000'000	0.00	0.00	5'000'000
1,82 %	22.02.2024	23.02.2026	3'500'000	0.00	0.00	3'500'000
1,74 %	22.03.2024	23.03.2026	2'000'000	0.00	0.00	2'000'000
0,69 %	20.06.2025	22.06.2026	0.00	11'000'000	0.00	11'000'000
1,48 %¹			64'515'000	156'250'000	187'700'000	33'065'000

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

Zinssatz	Aufnahme- datum	Verfalls- datum	Kapital per 30.06.2024 in CHF	Aufgenommen in CHF	Zurückbezahlt in CHF	Kapital per 30.06.2025 in CHF
1,79 %	13.12.2022	14.12.2026	4'000'000	0.00	4'000'000	4'000'000
1,76 %	28.12.2023	28.12.2027	5'000'000	0.00	5'000'000	5'000'000
1,50 %	20.09.2024	20.09.2028	0.00	5'000'000	5'000'000	5'000'000
1,81 %	13.12.2023	13.12.2028	5'000'000	0.00	5'000'000	5'000'000
1,55 %	20.09.2024	20.09.2029	0.00	10'000'000	10'000'000	10'000'000
1,28 %	13.12.2024	13.12.2029	0.00	5'000'000	5'000'000	5'000'000
1,60 %¹			14'000'000	20'000'000	34'000'000	34'000'000
1,54 %¹		2,06²	78'515'000	176'250'000	221'700'000	67'065'000

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 %	2,00 %
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 %	3,89 %
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 %	0,05 %
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 12'267'100.00

Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften: CHF 0.00

Anhang

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

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 der 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 zu den 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 sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute 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 zu 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 2.52% und 3.10%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.89%.

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 einer Aktie 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 Aktien 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

	30.06.2025		30.06.2024	
Aktiven				
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	250'542.13	CHF	250'379.36
Grundstücke	CHF	0.00	CHF	0.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	291.93	CHF	204.29
Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	250'834.06	CHF	250'583.65
Passiven				
Eigenkapital:				
Aktienkapital	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Vortrag aus dem Vorjahr	CHF	583.65	CHF	0.00
Nettoertrag	CHF	250.41	CHF	583.65
Total Passiven	CHF	250'834.06	CHF	250'583.65

Veränderung der Anzahl der Aktien

	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Anzahl ausgegebene Aktien		0		0
Anzahl zurückgenommene Aktien		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Periode	CHF	100.33	CHF	100.23

Aktionäre, die mehr als 5 % der Aktien halten:

Aktienanteil 100 %
 Privatbank Von Graffenried AG
 Spitalgasse 3
 3001 Bern

Erfolgsrechnung

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Unternehmensaktionäre

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
Ertrag	CHF 250.41	CHF 583.65
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen		
Total Erträge abzüglich	CHF 250.41	CHF 583.65
Total Aufwand	CHF 0.00	CHF 0.00
Nettoertrag	CHF 250.41	CHF 583.65
Realisierter Erfolg	CHF 250.41	CHF 583.65
Gesamterfolg	CHF 250.41	CHF 583.65
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	CHF 250.41	CHF 583.65
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF 583.65	CHF 0.00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF 834.06	CHF 0.00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Vortrag auf neue Rechnung Ordentlicher Ertrag	CHF 834.06	CHF 583.65
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 834.06	CHF 583.65

Von Graffenried Immobilien SICAV

GESAMTVERMÖGEN

Vermögensrechnung

Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	30.06.2025		30.06.2024	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	6'439'260.89	CHF	2'481'883.40
Grundstücke , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	293'250'000.00	CHF	228'290'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	CHF	8'435'000.00	CHF	0.00
Gemischte Bauten	CHF	14'200'000.00	CHF	13'900'000.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	0.00	CHF	9'900'000.00
Total Grundstücke	CHF	315'885'000.00	CHF	252'090'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	6'757'480.40	CHF	5'222'856.97
Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	329'081'741.29	CHF	259'794'740.37
Kurzfristige Verbindlichkeiten:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	33'065'000.00	CHF	42'450'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	7'049'838.00	CHF	4'869'772.53
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	34'000'000.00	CHF	36'065'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	254'966'903.29	CHF	176'409'967.84
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'162'965.00	CHF	1'244'150.00
Nettofondsvermögen	CHF	253'803'938.29	CHF	175'165'817.84
Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024
Teilvermögen Anlegeraktionäre				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'601'079		1'601'079
Anzahl ausgegebene Anteile		712'306		0
Anzahl zurückgenommene Aktien		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'313'385		1'601'079
Veränderung der Anzahl der Anteile				
Unternehmensaktionäre		01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Anzahl ausgegebene Anteile		0		0
Anzahl zurückgenommene Aktien		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'500		2'500

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Ertrag				
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	957.79	CHF	1'589.56
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	11'382'183.60	CHF	8'814'350.15
Sonstige Erträge	CHF	139'551.55	CHF	61'157.89
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	18'320.45
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'234'633.28	CHF	0.00
Total Erträge abzüglich:	CHF	12'757'326.22	CHF	8'895'418.05
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	1'569'808.87	CHF	1'365'478.55
Unterhalt und Reparaturen	CHF	1'132'205.68	CHF	863'208.52
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand	CHF	523'218.06	CHF	417'661.85
Liegenschaftssteuern	CHF	308'064.00	CHF	215'304.00
Verwaltungsaufwand	CHF	442'657.45	CHF	346'235.45
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF	19'705.65	CHF	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	1'244'313.00	CHF	151'569.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	116'165.83	CHF	60'620.50
Reglementarische Vergütungen:				
an die Fondsleitung	CHF	1'322'248.13	CHF	1'140'325.08
an die Depotbank	CHF	93'776.04	CHF	87'717.32
Ausschüttungskommission	CHF	12'801.85	CHF	7'204.86
Sonstige Aufwand	CHF	125'473.90	CHF	139'684.99
Total Aufwand	CHF	6'910'438.46	CHF	4'795'010.12
Nettoertrag	CHF	5'846'887.76	CHF	4'100'407.93
Realisierte Kapitalgewinne	CHF	371'703.23	CHF	0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF	-168'780.00	CHF	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	6'049'810.99	CHF	4'100'407.93
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	797'498.06	CHF	-1'642'678.81
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	81'185.00	CHF	146'706.00
Gesamterfolg	CHF	6'928'494.05	CHF	2'604'435.12

Erfolgsrechnung (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag	CHF	5'846'887.76	CHF	4'100'407.93
Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	934'431.20	CHF	1'156'936.57
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	6'984'242.19	CHF	5'257'344.50
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag				
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Ordentlicher Ertrag				
Ordentlicher Ertrag	CHF	535'179.46	CHF	934'431.20
Kapitalgewinn				
Kapitalgewinn	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	738'102.69	CHF	934'431.20



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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 4, 6, 33 bis 52) 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 dazugehörigen 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

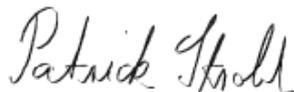
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

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 Revisor



Patrick Strobl
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. September 2025

Kontakt Daten



Adresse

Privatbank Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
Postfach
3001 Bern



Telefon

031 320 52 22



Webseite

www.graffenried-bank.ch

Ansprechpersonen

Dr. André Nussbaumer, Fondsmanager Immobilien

Tel. 031 320 52 03

E-Mail: andre.nussbaumer@graffenried-sicav.ch

Luca Degiorgi, Fondsmanager Immobilien

Tel. 031 320 52 07

E-Mail: luca.degiorgi@graffenried-sicav.ch



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK