



# GR Immobilien Schweiz

30. Juni 2025

## Strategie & Anlagepolitik

Die Privatbank Von Graffenried AG hat im Frühling 2020 einen Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Schweizer Liegenschaften mit Fokus Espace Mittelland lanciert. Investitionen erfolgen in erster Priorität in Wohnimmobilien und in zweiter Linie in kommerziell genutzte Objekte. Der Fonds kann bis zu 10 % in unbebaute Grundstücke ohne baubewilligte Projekte investieren. Die Privatbank Von Graffenried erhält regelmässigen Zugang zu attraktiven Liegenschaften, die nach eingehender Prüfung und bei Eignung in den Immobilienfonds integriert werden. Die Fondsinvestoren erhalten damit die Möglichkeit, sich an einem interessanten Immobilienportfolio mit Ausrichtung auf den Espace Mittelland zu beteiligen. Der Fonds profitiert bei der Bewirtschaftung und weiteren Dienstleistungen von der Immobilien- und Finanzkompetenz der Von Graffenried Gruppe.

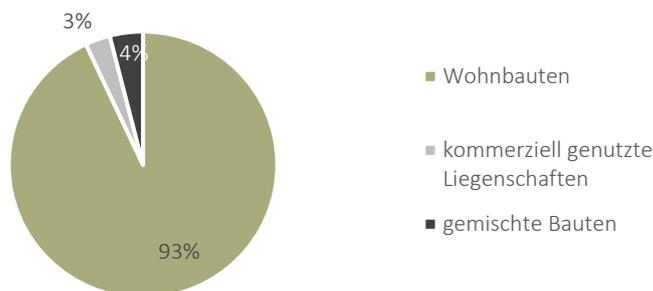
## Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt über 24 Objekte mit insgesamt 740 Wohnungen und Immobilienwerten von insgesamt rund CHF 310 Mio. Fast alle Wohnungen befinden sich an zentralen Lagen und sind zweckmässig geschnitten (kleine und mittelgrosse Wohnungen). Die Vermietbarkeit dieser Wohnungen mit jeweils guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird weiterhin gut bleiben. Das Projekt in Bellach ist fertiggestellt und wurde am 1. Mai der Mieterschaft übergeben. Die Liegenschaft ist erfreulicherweise bereits vollvermietet. Für unser Projekt in Ittigen bereiten wir die Baueingabe vor. Auf dem Grundstück sollen rund 30 Neubauwohnungen entwickelt und realisiert werden. Um die Projekte realisieren und weiterhin attraktive Bestandesliegenschaften erwerben zu können, haben wir im Mai 2025 die 5. Kapitalerhöhung durchgeführt. Diese wurde mit einem Zeichnungsergebnis von CHF 46.5 Mio. abgeschlossen. Das Market Making der Fondsanteile erfolgt neu durch J. Safra Sarasin.

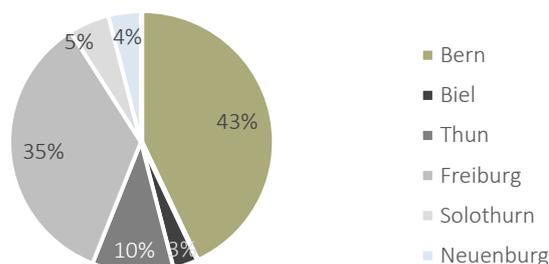
## Fondsinformationen

Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG
Fondsmanager	Dr. André Nussbaumer Luca Degiorgi
Lancierungsdatum	31. März 2020
Fondskategorie	Immobilien SICAV
Anlegerkreis	qualifizierte Anleger
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperten	CBRE (Zürich) AG / JLL (Zürich) AG
Vertriebsländer	Schweiz
ISIN	CH0502679795
Valoren-Nr.	50'267'979
Bloomberg Code	VGIGRIS SW
Geschäftsjahr	01.07. - 30.06.
NAV Berechnung	Ende Geschäftsjahr
Ertragsverwendung	ausschüttend
Ausschüttung pro Anteil	2.70
Datum Ausschüttung	31.10.2024
Zulässige Fremdfinanzierungsquote	max. 40 %
Anlagezielrendite nach Aufbau	2.0 % - 2.5 %
TER <sub>REF</sub> GAV	0.72 %
Fondswährung	CHF

## Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart



## Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%

## Kennzahlen

NAV (per 30.06.24)	CHF 109.25
Ausserbörslicher Kurs (per 30.06.25)	CHF 113.00
Ausstehende Anteile	2'313'385
Portfolio	CHF 310'510'000
Anzahl Liegenschaften	24
Fremdfinanzierungsquote	21.6 %



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK

**Portfolio GR Immobilien Schweiz**



**Freiburg FR, Route du Châtelet 8**



**Freiburg FR, Boulevard de Pérolles 20**



**Köniz BE, Bondelistrasse 50-54**



**Thun BE, Aarestrasse 34**



**Marly FR, Les Moulins**



**Bellach SO, Grederstrasse 66**



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK



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



Neuchâtel NE, Rue des Saars 2

**Weitere Bestandesliegenschaften:**

- Biel BE
- Steffisburg BE
- Freiburg FR
- Villars-sur-Glâne FR
- Nidau BE
- Jegenstorf BE
- Bern BE
- Ostermundigen BE
- Bözingenstrasse 26 b+c
- Bahnhofstrasse 29
- Route Joseph-Chaley 13+15
- Route du Bugnon 11+13
- Beundenring 19+21
- Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25
- Werkgasse 49, 51, 53, 55
- Grubenstrasse 18
- Blumenstein BE
- Urtenen-Schönbühl BE
- Münsingen BE
- Freiburg FR
- Bern BE
- Hinterkappelen BE
- Oberhofen BE
- Bolligen BE
- Lilienweg 1-3
- Tulpenweg 5-19
- Hohniesenweg 13-19
- Rue Frédéric-Chaillet 6
- Gutenbergstrasse 31
- Kappelenring 18a
- Alpenstrasse 23-23e
- Hühnerbühlrain 42

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

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



Zugang zur Homepage

**Disclaimer Factsheets Immobilienfonds:**

Für Marketing- und Informationszwecke: Prospekt, Wesentliche Informationen für den Anleger sowie Jahresberichte der «Von Graffenried Immobilien SICAV» können kostenlos bei der Privatbank Von Graffenried AG, Spitalgasse 3, Postfach, 3001 Bern und bei der Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges oder unter [www.solutionsandfunds.ch](http://www.solutionsandfunds.ch) angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium der jeweils aktuellen Fondsdokumente, namentlich dem Prospekt, in Verbindung mit dem jeweils letzten Jahresbericht erfolgen. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie, Gewähr oder Zusicherung hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Jegliche Haftung für Verluste und Schäden irgendwelcher Art, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Dokumentes oder der darin enthaltenen Informationen entstehen, werden abgelehnt. Dieses Dokument dient ausschliesslich der Information des Empfängers und stellt keine Anlageberatung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf bzw. Verkauf von Finanzinstrumenten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Mit jeder Anlage sind Risiken verbunden, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen. Kapitalanlagen sind volatil und eine Investition kann auch zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und etwaiger Erträge führen. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Anteile der erwähnten «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität, Wohnsitz oder andere Eigenschaften Zugang zu solchen Informationen aufgrund geltender Gesetzgebung verbieten. Anteil der «Von Graffenried Immobilien SICAV» dürfen in der Schweiz nur an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen («KAG») vertrieben werden.