



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

GR Immobilien Schweiz

30. Juni 2026

Strategie & Anlagepolitik

Die Privatbank Von Graffenried AG hat im Frühling 2020 einen Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Schweizer Liegenschaften und 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 Investorenschaft erhält damit die Möglichkeit, sich an einem interessanten Immobilienportfolio mit klarer geografischen Ausrichtung zu beteiligen. Der Fonds profitiert bei der Bewirtschaftung und weiteren Dienstleistungen von der Immobilien- und Finanzkompetenz der Von Graffenried Gruppe.

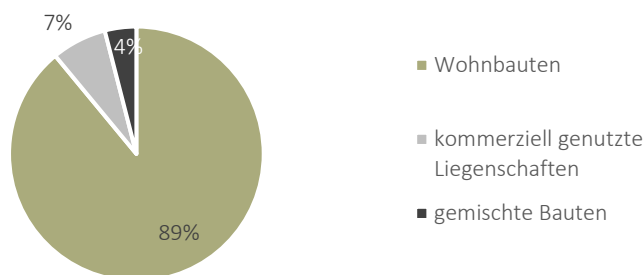
Portfolioaktivität

Der Immobilienfonds verfügt über 26 Objekte mit insgesamt 743 Wohnungen und Immobilienwerten von total rund CHF 330 Mio. Fast alle Liegenschaften befinden sich an zentralen Lagen. Die Vermietbarkeit der Wohnungen mit jeweils guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird weiterhin gut bleiben. Für unser Projekt in Ittigen ist die Baueingabe erfolgt. Auf dem Grundstück sollen 32 Neubauwohnungen entwickelt und realisiert werden. Ebenfalls ein Entwicklungsprojekt verfolgen wir neben unseren Bestandesbauten an der Route Joseph-Chaley in Freiburg. Für die 28 Neubauwohnungen soll die Baueingabe im Herbst 2026 erfolgen. Weiter ist die Planung für die Sanierung der 38 Wohnungen in Jegenstorf angelaufen. Die Arbeiten beginnen Ende 2026. Das Market Making der Fondsanteile erfolgt seit dem 1. Juli 2025 und die Funktion der Depotbank seit dem 1. Dezember 2025 durch J. Safra Sarasin.

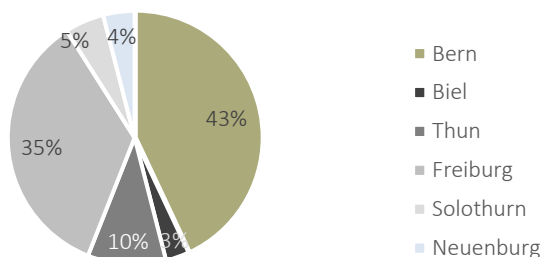
Fondsinformationen

Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG
Fondsmanager	Martin Bodenmann Luca Degiorgi Dr. André Nussbaumer
Lancierungsdatum	31. März 2020
Fondskategorie	Immobilien SICAV
Anlegerkreis	qualifizierte Anleger
Fondsleitung	Solutions & Funds SA
Depotbank	J. Safra Sarasin AG
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	29.10.2025
Zulässige Fremdfinanzierungsquote (ab. 01.10.2025)	max. 33.33 %
Ausschüttungsrendite	2.52 %
TER _{REF} GAV	0.93 %
Fondswährung	CHF

Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart



Aufteilung nach Regionen



Espace Mittelland 100.0%

Kennzahlen

NAV (per 30.06.25)	CHF 109.60
Ausserbörslicher Kurs (per 31.12.25)	CHF 120.00
Ausstehende Anteile	2'313'385
Portfolio	CHF 328'555'000
Anzahl Liegenschaften	26
Fremdfinanzierungsquote	24.1 %



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, Hofstettenstrasse 1



Marly FR, Les Moulins



Bellach SO, Grederstrasse 66



VON GRAFFENRIED PRIVATBANK



Solothurn SO, Niklaus-Konrad-Strasse 25+27



Neuchâtel NE, Rue des Saars 2

Weitere Bestandesliegenschaften:

- | | | | |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Biel BE | Bözingenstrasse 26 b+c | - Thun BE | Aarestrasse 34 |
| - Steffisburg BE | Bahnhofstrasse 29 | - Urtenen-Schönbühl BE | Tulpenweg 5-19 |
| - Freiburg FR | Route Joseph-Chaley 13+15 | - Villars-sur-Glâne FR | Chemin de la Redoute 11 |
| - Villars-sur-Glâne FR | Route du Bugnon 11+13 | - Münsingen BE | Hohniesenweg 13-19 |
| - Nidau BE | Beundenring 19+21 | - Freiburg FR | Rue Frédéric-Chaillet 6 |
| - Jegenstorf BE | Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25 | - Bern BE | Gutenbergstrasse 31 |
| - Bern BE | Werkgasse 49, 51, 53, 55 | - Hinterkappelen BE | Kappelenring 18a |
| - Ostermundigen BE | Grubenstrasse 18 | - Oberhofen BE | Alpenstrasse 23-23e |
| - Blumenstein BE | Lilienweg 1-3 | - Bolligen BE | Hühnerbühlrain 42 |

Angaben gemäss Jahresbericht per 30. Juni 2025

Mietausfallrate	2.43 %
EBIT Marge	66.27 %
TER _{REF} GAV	0.93 %
TER _{REF} MV	0.98 %
Eigenkapitalrendite	2.75 %
Ausschüttungsrendite	2.52 %
Payout ratio	106.83 %
Anlagerendite	2.86 %



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 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.

Privatbank Von Graffenried AG – Ihre Berner Privatbank

Spitalgasse 3, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 52 22, bank@graffenried-bank.ch

VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK | IMMOBILIEN
TREUHAND | RECHT



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

6. Kapitalerhöhung

Zeichnungsfrist	26. Oktober - 13. November 2026, 12:00 Uhr
Emissionsvolumen	ca. CHF 40 - 60 Mio.
Emissionspreis	noch offen
Bezugsverhältnis	noch offen
Bezugsrechte	Kein offizieller Handel
Liberierung	20. November 2026
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird insbesondere zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, für die Umsetzung der Projekte in der Pipeline und für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.
Rechtlich verbindliche Dokumente	Der Emissionsprospekt und der Zeichnungsschein sind die rechtlich verbindlichen Dokumente. Diese Unterlagen können bei der Privatbank Von Graffenried AG bezogen werden.

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 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.

Privatbank Von Graffenried AG – Ihre Berner Privatbank

Spitalgasse 3, Postfach, CH-3001 Bern, Tel. +41 31 320 52 22, bank@graffenried-bank.ch

VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK | IMMOBILIEN
TREUHAND | RECHT