VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

# GR Immobilien Schweiz

30. September 2026

## Strategie & Anlagepolitik

Die Privatbank Von Graffenried AG hat im Frühling 2020 einen Immobilienfonds mit Direktinvestitionen in Schweizer Liegenschaften und Fokus Espace Mittelland lanciert. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnimmobilien und in untergeordnetem Umfang in kommerziell genutzte Liegenschaften. 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 28 Objekte mit insgesamt 757 Wohnungen und Immobilienwerten von total rund CHF 357,9 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 Q1 2027 erfolgen. Weiter ist die Planung für die Sanierung der 38 Wohnungen in Jegenstorf angelaufen. Die Arbeiten beginnen im November 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.

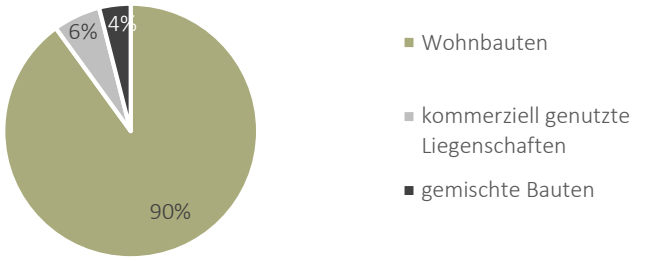
## Fondsinformationen

| | |
|---|---|
| **Vermögensverwalter** | Privatbank Von Graffenried AG |
| **Fondsmanager** | Martin Bodenmann<br>Luca Degiorgi<br>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** | 2.90 |
| **Datum Ausschüttung** | 30.10.2026 |
| **Zulässige Fremdfinanzierungsquote** | max. 33.33 % |
| **Ausschüttungsrendite** | 2.40 % |
| **$TER_{REF}$ GAV** | 0.75 % |
| **Fondswährung** | CHF |

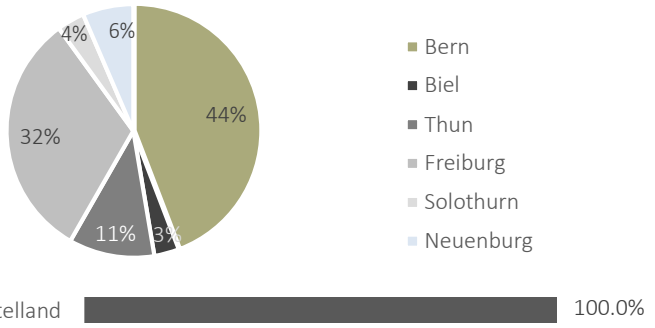
## Kennzahlen

| | |
|---|---|
| **NAV (per 30.06.26)** | CHF 112.83 |
| **Ausserbörslicher Kurs (per 30.09.26)** | CHF 121.00 |
| **Ausstehende Anteile** | 2'313'385 |
| **Portfolio** | CHF 357'902'000 |
| **Anzahl Liegenschaften** | 28 |
| **Fremdfinanzierungsquote** | 25.1 % |

## Aufteilung Liegenschaften nach Nutzungsart




## Aufteilung nach Regionen




**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

## 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
- Steffisburg BE — Bahnhofstrasse 29
- Freiburg FR — Route Joseph-Chaley 13+15
- Villars-sur-Glâne FR — Route du Bugnon 11+13
- Nidau BE — Beundenring 19+21
- Jegenstorf BE — Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25
- Bern BE — Werkgasse 49, 51, 53, 55
- Ostermundigen BE — Grubenstrasse 18
- Blumenstein BE — Lilienweg 1-3
- Burgdorf BE — Hammerweg 16
- Thun BE — Aarestrasse 34
- Urtenen-Schönbühl BE — Tulpenweg 5-19
- Villars-sur-Glâne FR — Chemin de la Redoute 11
- Münsingen BE — Hohniesenweg 13-19
- Freiburg FR — Rue Frédéric-Chaillet 6
- Bern BE — Gutenbergstrasse 31
- Hinterkappelen BE — Kappelenring 18a
- Oberhofen BE — Alpenstrasse 23-23e
- Bolligen BE — Hühnerbühlrain 42
- Ittigen BE — Zulligerstrasse 14

## Angaben gemäss Jahresbericht per 30. Juni 2026

| | |
|---|---|
| **Mietausfallrate** | 2.12 % |
| **EBIT Marge** | 67.42 % |
| **$TER_{REF}$ GAV** | 0.75 % |
| **$TER_{REF}$ MV** | 0.94 % |
| **Eigenkapitalrendite** | 5.41 % |
| **Ausschüttungsrendite** | 2.40 % |
| **Payout ratio** | 100.77 % |
| **Anlagerendite** | 5.55 % |

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 52.8 Mio. |
| **Emissionspreis** | CHF 114.13 pro neuer Aktie |
| **Bezugsverhältnis** | 5 bisherige Aktien berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie |
| **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