



# GR Immobilien Schweiz

31. März 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 geografischer Ausrichtung zu beteiligen. Der Fonds profitiert bei der Bewirtschaftung und weiteren Dienstleistungen von der Immobilien- und Finanzkompetenz der Von Graffenried Gruppe.

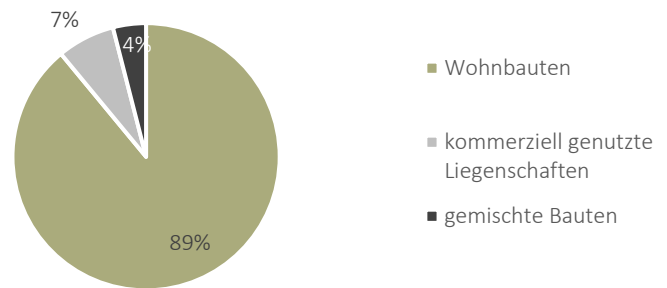
## Portfolioaktivität

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 Sommer 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.

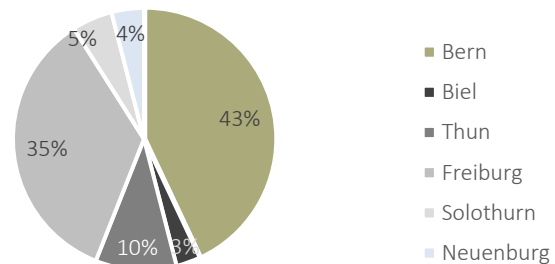
## Fondsinformationen

Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG
Fondsmanager	Dr. André Nussbaumer Luca Degiorgi
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 <sub>REF</sub> 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 119.00
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
- Steffisburg BE
- Freiburg FR
- Villars-sur-Glâne FR
- Nidau BE
- Jegenstorf BE
- Bern BE
- Ostermundigen BE
- Blumenstein 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
- Lilienweg 1-3
- Thun BE
- Urtenen-Schönbühl BE
- Villars-sur-Glâne FR
- Münsingen BE
- Freiburg FR
- Bern BE
- Hinterkappelen BE
- Oberhofen BE
- Bolligen BE
- Aarestrasse 34
- Tulpenweg 5-19
- Chemin de la Redoute 11
- Hohniesenweg 13-19
- Rue Frédéric-Chaillet 6
- Gutenbergstrasse 31
- Kappelenring 18a
- Alpenstrasse 23-23e
- Hühnerbühlrain 42

**Angaben gemäss Jahresbericht per 30. Juni 2025**

Mietausfallrate	2.43 %
EBIT Marge	66.27 %
TER <sub>REF</sub> GAV	0.93 %
TER <sub>REF</sub> 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](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.