



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

GR Immobilien Schweiz

30 septembre 2025

Stratégie et politique de placement

Au printemps 2020, la Privatbank Von Graffenried AG a lancé un fonds immobilier avec investissements directs dans des immeubles situés en Suisse avec focus sur l'Espace Mittelland. Les investissements sont réalisés en priorité dans l'immobilier résidentiel et en second lieu dans les biens à usage commercial. Le fonds peut investir jusqu'à 10 % dans des terrains non bâtis sans projets autorisés à la construction. La Privatbank Von Graffenried a régulièrement accès à des immeubles attractifs qui, après examen approfondi et en cas d'aptitude, peuvent être intégrés dans le fonds immobilier. Les investisseurs ont ainsi la possibilité de prendre part à un Portefeuille immobilier intéressant axé sur l'Espace Mittelland. Le fonds profite de la compétence du groupe Von Graffenried en matière de gérance immobilière et d'autres services.

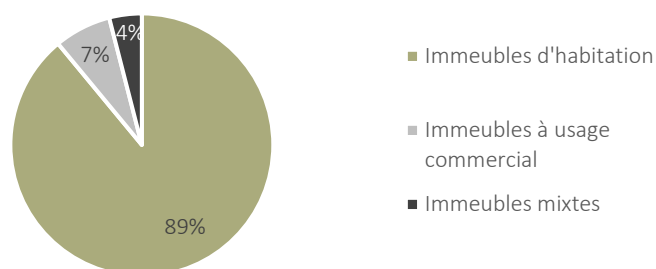
Activité du portefeuille

Le fonds immobilier est constitué actuellement de 26 objets comprenant au total 743 appartements pour une valeur globale d'environ CHF 330 millions. Presque tous les biens immobiliers jouissent d'une situation centrale. La location des logements, situés dans des endroits bien desservis par les transports publics, restera bonne. Elle le restera à l'avenir aussi. Le projet de Bellach est terminé et a été remis aux locataires le 1er mai. L'immeuble est heureusement déjà entièrement loué. Pour notre projet à Ittigen, nous préparons la demande de permis de construire. Une trentaine de nouveaux logements doivent être développés et réalisés sur le terrain. La planification de la rénovation des 38 appartements à Jegenstorf a également commencé. Les travaux devraient débuter fin 2026. Afin de pouvoir réaliser les projets et continuer à acquérir des immeubles existants attractifs, nous avons procédé à la 5^{ème} augmentation de capital en mai 2025. Celle-ci a été clôturée avec un résultat de souscription de 46.5 millions de CHF. Le market making des parts de fonds est désormais assuré par J. Safra Sarasin.

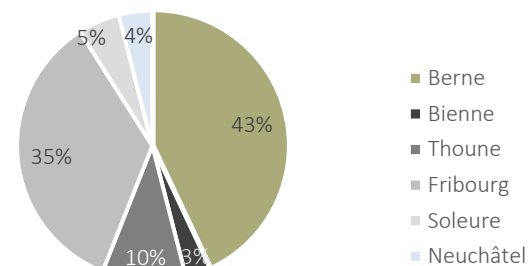
Informations sur le fonds

Gestionnaire de fortune	Privatbank Von Graffenried AG
Manager du fonds	Dr. André Nussbaumer Luca Degiorgi
Date de lancement	31 mars 2020
Catégorie de fonds	Immobilier SICAV
Groupe d'investisseurs	investisseurs qualifiés
Direction du fonds	Solutions & Funds SA
Banque de dépôt	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG
Experts d'estimation	CBRE (Zurich) SA / JLL (Zurich) SA
Pays de distribution	Suisse
ISIN	CH0502679795
Numéro de valeur	50'267'979
Code Bloomberg	VGIGRIS SW
Exercice comptable	01.07. - 30.06.
Calcul NAV	Fin de l'exercice
Utilisation des revenus	distribuant
Distribution par part	2.70
Date de distribution	31.10.2025
Taux d'endettement autorisé	max. 33.33 %
Rendement de la distribution	2.52 %
TER _{REF} GAV	0.93 %
Monnaie de référence	CHF

Répartition des immeubles selon le type d'utilisation



Répartition par régions



Espace Mittelland 100.0%

Chiffres clés

NAV (au 30.06.25)	CHF 109.60
Cours hors bourse (au 30.09.25)	CHF 116.00
Part en circulation	2'313'385
Portefeuille	CHF 328'555'000
Nombre d'immeubles	26
Taux d'endettement	22.9 %

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

Portefeuille GR Immobilien Schweiz



Fribourg FR, Route du Châtelet 8



Fribourg FR, Boulevard de Pérolles 20



Köniz BE, Bondelistrasse 50–54



Thoune BE, Hofstettenstrasse 1



Marly FR, Les Moulins



Bellach SO, Grederstrasse 66



VON GRAFFENRIED PRIVATBANK



Soleure SO, Niklaus-Konrad-Strasse 25+27



Neuchâtel NE, Rue des Saars 2

Autres immeubles existants:

- | | | | |
|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| - Bienne BE | Bözingenstrasse 26 b+c | - Thoun BE | Aarestrasse 34 |
| - Steffisbourg BE | Bahnhofstrasse 29 | - Urtenen-Schönbühl BE | Tulpenweg 5-19 |
| - Fribourg 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 | - Fribourg FR | Rue Frédéric-Chaillet 6 |
| - Jegenstorf BE | Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25 | - Berne BE | Gutenbergstrasse 31 |
| - Berne 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 |

Informations selon le troisième rapport annuel au 30 juin 2025

Taux de perte de loyer	2.43 %
Marge EBIT	66.27 %
TER _{REF} GAV	0.93 %
TER _{REF} MV	0.98 %
Rendement des fonds propres	2.75 %
Rendement de la distribution	2.52 %
Payout ratio	106.83 %
Rendement du placement	2.86 %



accès au site web

Remarques juridiques importantes:

Toutes les données publiées ici servent uniquement d'informations, elles ne constituent en aucun cas un conseil en placement ou des conseils à suivre. Elles ne contiennent aucune invitation, elles ne sont pas non plus une offre ou une recommandation d'achat ou de vente de produits ou un encouragement à effectuer des transactions. Nous avons soigneusement recherché et assemblé le contenu de ces informations. De même, la Privatbank Von Graffenried AG ne peut endosser aucune responsabilité quant à la véracité, l'exactitude et l'actualité des données publiées. Les prospectus du fonds et les rapports annuels constituent la seule base contraignante pour l'achat de parts à la Privatbank Von Graffenried AG Fonds de placement resp. De parts du fonds Von Graffenried Immobilien SICAV. La performance historique n'est pas un indicateur de la performance passée ou d'une future performance. Le maintien du capital investi ne peut en aucune façon être garanti. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais prélevés lors de l'émission ou du rachat des parts.

Remarques importantes pour la Suisse: Prospectus, informations importantes destinées à l'investisseur et rapports de la Privatbank Von Graffenried AG, Fonds de placement, respectivement de Von Graffenried Immobilien SICAV, peuvent être demandés, sans frais à la Privatbank Von Graffenried AG, Spitalgasse 3, 3001 Berne et chez Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges ou sur la page www.solutionsandfunds.ch.

Les fonds de placement de la Privatbank Von Graffenried AG et de Von Graffenried Immobilien SICAV ne sont autorisés à la distribution qu'en Suisse. Veuillez également prendre connaissance des informations spécifiques à chaque pays. Dans les pays où le placement collectif de capitaux ou une catégorie de parts n'est pas enregistré pour l'offre au public et la distribution, la vente de parts n'est possible que dans le cadre de placements privés ou dans le domaine institutionnel et dans le respect de la législation locale applicable. En particulier, les fonds de la Privatbank Von Graffenried AG et de Von Graffenried Immobilien SICAV ne sont pas enregistrés aux Etats-Unis et dans les territoires qui en dépendent, ils ne peuvent donc pas y être proposés ou vendus, ni de manière générale, aux citoyens américains (cela concerne les personnes qui sont des ressortissants ou des résidents des Etats-Unis ou les sociétés de personnes ou de capitaux constituées selon les lois des Etats-Unis ou d'un Etat, d'un territoire ou d'une possession des Etats-Unis).

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