



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV RAPPORT ANNUEL

«Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande.
En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.»





3	Avant-propos du président
4	Organisation
6	Notification
7	Rapport du gestionnaire de fonds
10	Rapport ESG
17	Portefeuille
32	Compartiment actionnaires investisseurs
46	Compartiment actionnaires entrepreneurs
49	Fortune totale de la SICAV
53	Rapport de l'organe de révision
56	Coordonnées

Avant-propos du président

Chers investisseurs,
Mesdames, Messieurs,

Notre fonds immobilier « GR Immobilien Schweiz » prospère et vient de fêter son 5^e anniversaire. Je suis heureux de vous présenter, au 30 juin 2025, le cinquième rapport annuel du fonds.

Nous avons pu continuer à nous concentrer sur les sites bien desservis de l'Espace Mittelland. La part des immeubles purement résidentiels est restée élevée à 93 %, ce dont nous pouvons nous réjouir. À Bellach, nous avons achevé notre nouveau bâtiment comprenant 35 appartements adaptés aux personnes âgées, un salon de coiffure et une crèche. Il est satisfaisant de constater que tous les appartements et locaux commerciaux sont déjà loués. Les locataires apprécient les appartements lumineux avec de grands balcons. Si nécessaire, des services tels que la livraison de repas, le nettoyage et les soins peuvent être fournis par le home pour personnes âgées voisin Hofgarten.

Le GR Immobilien Schweiz a poursuivi sa croissance durant sa cinquième année. Nous avons pu acquérir des immeubles d'habitation collectifs bien situés à Fribourg, Neuchâtel, Berne, Oberhofen, Hinterkappelen et Bolligen. Le nombre de logements locatifs a ainsi pu être porté à 737. Les 24 immeubles du fonds sont situés dans les cantons de Berne, Fribourg, Neuchâtel et Soleure.

La décarbonation du portefeuille a pu être intensifiée. Lors de chaque assainissement, le remplacement des chauffages au gaz et au mazout existants est examiné. Nous profitons également volontiers des possibilités de raccordement au chauffage urbain. En termes de qualité de l'emplacement, de logements abordables et de gestion de l'énergie grise, le fonds conserve une très bonne position.

Nous remercions nos investisseurs et nos partenaires commerciaux pour leur confiance et leur soutien au GR Immobilien Schweiz.

Stephan Wintsch

Président du Conseil d'administration



« LA FORTUNE
TOTALE DU FONDS
AU 30 JUIN 2025
S'ÉLÈVE À
CHF 329,0
MILLIONS, SOIT UNE
CROISSANCE DE
26,67 % PAR RAPPORT
À L'EXERCICE
PRÉCÉDENT. »

Stephan Wintsch

– Président du CA de Von Graffenried
Immobilien SICAV

Organisation

**Von Graffenried
Immobilien SICAV :**
Société d'investissement à
capital variable (SICAV) de
droit suisse à gestion externe,
de la catégorie « fonds
immobilier », réservée aux
investisseurs qualifiés au sens
de l'art. 10 al. 3 LPCC.

Année de fondation

2020



Conseil d'administration et Comité de placement

À l'origine du fonds

Stephan Wintsch
Président du
Conseil d'administration
GR SICAV

André Nussbaumer
Gestionnaire de fonds / Comité
de placement

Roger Müller
Membre indépendant
Conseil d'administration
GR SICAV

Luca Degiorgi
Gestionnaire de fonds / Comité
de placement

Christoph Zubler
Conseil d'administration
GR SICAV

Alex Bangerter
Comité de placement

Simon Wyss
Comité de placement

Institutions derrière le fonds

**Banque privée
Von Graffenried AG**
Administration de la fortune

Solutions & Funds SA
Direction de fonds

**Pricewaterhouse-
Coopers AG**
Organe de révision

**Banque Cantonale
Vaudoise (BCV)**
Banque dépositaire
Market Maker jusqu'au
30.06.2025

**Von Graffenried AG
Lieenschaften**
Gestion immobilière

Bank J. Safra Sarasin AG
Market Maker jusqu'au
01.07.2025

**Gérance Charles
Berset SA**
Gestion immobilière

CBRE (Genève) SA
Monsieur Julian Slickers
Monsieur Sönke Thiedemann
Experts chargés des estimations

**Jones Lang LaSalle
(Schweiz) AG, Zurich**
Monsieur Daniel Schneider
Monsieur Wieland Schwarz
Experts chargés des estimations

Grederstrasse, Bellach



Notifications

Modifications du règlement de placement

En tant que direction du fonds pour Von Graffenried Immobilien SICAV dans la catégorie « fonds immobilier » et destinée exclusivement à des investisseurs qualifiés, Solutions & Funds AG informe les investisseurs sur les questions économiques ou juridiques particulièrement importantes.

Le 26 septembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications des statuts soumises par la direction du fonds et la banque dépositaire, qui ont été acceptées par l'assemblée générale le 21 octobre 2024.

Le 31 janvier 2025, des modifications du règlement de placement concernant le ratio endettement sont entrées en vigueur. Elles ont été adoptées lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 janvier 2025 et approuvées par la FINMA le 28 janvier 2025.

Changement de banque dépositaire

Le 31 mars 2025, le conseil d'administration de Von Graffenried Immobilien SICAV a décidé de changer de banque dépositaire, passant de la Banque Cantonale Vaudoise à la Banque J. Safra Sarasin AG. Le 12 août, la FINMA a approuvé ce changement, qui prendra effet au 1^{er} décembre 2025.

Rapport du gestionnaire de fonds

Le GR Immobilien Schweiz a poursuivi sa croissance au cours de sa cinquième année. Au 30 juin 2025, on compte 24 biens immobiliers, avec des acquisitions à Berne, Fribourg, Neuchâtel, Hinterkappelen, Oberhofen et Bolligen, ainsi que deux ventes à Thoune et Berne. Le portefeuille comprend ainsi 737 appartements et affiche des loyers nets annuels prévisionnels d'environ CHF 12,7 millions. Les immeubles sont répartis entre les cantons de Berne (15 immeubles), Fribourg (7 immeubles), Soleure (1 immeuble) et Neuchâtel (1 immeuble).

Le projet de construction à **Bellach** a été achevé en avril 2025 et remis aux locataires le 1^{er} mai. La demande pour les 35 appartements adaptés aux personnes âgées a été très importante; l'immeuble est déjà entièrement loué. Le centre Hofgarten voisin et les commerces situés au rez-de-chaussée (coiffeur et crèche) offrent un large éventail de services à la disposition des locataires. La planification de notre projet de nouvelle construction dans la **Route Joseph-Chaley** à Fribourg s'est poursuivie. Dans le même temps, nous avons lancé le projet de rénovation des deux immeubles résidentiels existants, qui comptent au total 96 appartements. À **Ittigen** également, une procédure sous forme d'ateliers avec la commune a été menée à bien. Une trentaine d'appartements vont voir le jour dans un emplacement privilégié. La demande de permis de construire devrait être déposée au cours du sixième exercice. La façade du bâtiment situé **rue de Boujean 26B+C** à Bienne a été assainie. Le projet comprenait de nouvelles fenêtres, une isolation thermique extérieure supplémentaire et des travaux cosmétiques mineurs. Cela a permis d'améliorer le confort de l'habitat et de réduire la consommation de chauffage.

Acquisition durant le cinquième exercice : Fribourg FR, immeuble d'habitation collectif Rue Frédéric-Chaillet 6

Le GR Immobilien Schweiz a repris au 1^{er} juillet 2024, Rue Frédéric-Chaillet 6, un immeuble d'habitation collectif comprenant dix appartements et deux unités commerciales. Les appartements urbains offrent 3,5 et 4,5 pièces et se trouvent à quelques pas de la gare de Fribourg. L'immeuble assaini en 2004 a été construit en 1951 et se trouve en bon état. Le bâtiment est raccordé au réseau de chauffage urbain.

Acquisition durant le cinquième exercice : Neuchâtel NE, immeuble d'habitation collectif Rue des Saars 2

L'acquisition de l'immeuble à Neuchâtel a permis de s'implanter dans un autre canton de la zone ciblée Espace Mittelland. L'objet situé Rue des Saars 2 jouit d'une situation panoramique juste derrière le port du Nid-du-Crô et offre un large choix de logements, soit 40 appartements de 1 à 4 pièces au total. Outre la vue sur le lac, l'immeuble séduit, après son assainissement complet en 2006, par son état soigné et sa situation centrale, juste à côté des transports publics et du centre commercial de la Maladière.

Acquisition durant le cinquième exercice : Berne BE, immeuble commercial Gutenbergstrasse 31

Ce bien immobilier est le premier objet purement commercial du GR Immobilien Schweiz. Le bâtiment sis Gutenbergstrasse 31 à Berne est situé à proximité de la gare et offre des surfaces de bureaux et de cabinets médicaux attrayantes sur six étages. Cet immeuble classé monument historique fait partie d'un ensemble immobilier en bordure de rue et comprend environ 1000 m² de surface locative. Ce bien immobilier est entièrement loué.

Acquisition durant le cinquième exercice : Hinterkappelen BE, immeuble d'habitation collectif Kappelenring 18a

Au cœur de notre marché principal, nous avons pu acquérir cet immeuble d'habitation collectif comprenant 18 appartements de 3,5 et 4,5 pièces. L'immeuble est parfaitement desservi par les transports publics et se trouve à quelques pas de l'espace de détente très apprécié qu'est le lac de Wohlén. L'objet a été entièrement assaini en 2006 et se trouve en bon état.



Acquisition durant le cinquième exercice : Berne BE, immeuble d'habitation collectif Werkgasse 53+55

Juste à côté de l'immeuble existant situé au 49+51 Werkgasse, nous avons remporté l'enchère pour un autre bâtiment identique comprenant 2 entrées et 17 appartements. Le bien immobilier est en bon état et offre un large choix d'appartements de 1,5 à 4,5 pièces. Cet achat a permis d'acquérir un immeuble résidentiel situé dans un quartier prisé et en plein essor, à proximité immédiate de l'Europaplatz.

Acquisition durant le cinquième exercice : Bolligen BE, immeuble d'habitation collectif Hühnerbühlrain 42

L'immeuble a été construit en 1964 par le célèbre architecte bernois Eduard Helfer et est aujourd'hui classé monument historique. Le bâtiment comprend 17 appartements de 2,5 à 5,5 pièces et 15 places de parking couvertes. Cet édifice remarquable se distingue par sa situation surélevée au-dessus de la gare de Bolligen et la vue panoramique qu'il offre. Le bien immobilier a toujours été bien entretenu par le vendeur.

Acquisition après la fin du cinquième exercice : Thoun BE, immeuble commercial Hofstettenstrasse 1

Au cours du sixième exercice, nous avons également pu acquérir un immeuble commercial situé au centre de Thoun et comprenant 5 appartements. La gare et le centre de Bälliz sont accessibles à pied en quelques minutes ; l'arrêt de bus se trouve juste devant l'immeuble. Le « Louisenhof », construit en 1906, mérite d'être protégé et bénéficie d'une grande visibilité directement sur la Hofstettenstrasse. Le bien est en bon état et est chauffé au gaz.

Acquisition durant le cinquième exercice : Oberhofen BE, immeuble d'habitation collectif Alpenstrasse 23-23e

L'immeuble résidentiel bénéficie d'un emplacement privilégié à proximité immédiate du lac de Thoun et comprend 20 appartements, 33 places de parking couvertes et 11 places de parking extérieures. La taille des appartements varie entre 2,5 et 4,5 pièces. Le rez-de-chaussée abrite quatre locaux commerciaux avec des places de stationnement pour les visiteurs à l'avant. L'immeuble construit en 1985 est partiellement assaini et se trouve en bon état.

Acquisition après la fin du cinquième exercice : Soleure SO, immeuble commercial Niklaus-Konrad-Strasse 25/27

Au cours du sixième exercice, nous pouvons acquérir un immeuble commercial idéalement situé dans la ville de Soleure. L'immeuble situé Niklaus-Konrad-Strasse 25/27 se trouve à proximité immédiate de la gare, de la vieille ville et de l'Aar. Les locaux commerciaux sont lumineux et disposent de belles hauteurs sous plafond. La production de chaleur est assurée par le chauffage urbain. Six places de stationnement extérieures dans la cour intérieure font partie du bien immobilier. Ce bien immobilier est entièrement loué.

Acquisitions durant le cinquième exercice : Thoun, Gurnigelstrasse 23 et Berne, Untermattweg 56

Au cours du cinquième exercice, le GR Immobilien Schweiz a procédé à la première restructuration de son portefeuille. Les deux plus petits immeubles, situés respectivement Gurnigelstrasse 23 à Thoun et Untermattweg 56 à Berne, ont été vendus avec succès. Les deux ventes ont généré des recettes supérieures aux évaluations de vente. Le parc immobilier a diminué de 18 logements au total en raison des départs.



Pipeline d'acquisitions et stratégie de croissance du fonds

La stratégie vise toujours une orientation conservatrice du fonds, axée sur la préservation de la valeur. L'objectif reste une croissance du fonds de CHF 40 à 60 millions par exercice. Le GR Immobilien Schweiz étudie en permanence des projets attrayants de logements existants et de construction de logements. Là encore, l'accent est toujours mis sur des immeubles dans l'Espace Mittelland. Dans le contexte actuel du marché, la recherche de biens appropriés à acheter se révèle difficile. Nous souhaitons néanmoins continuer à développer le volume du fonds de manière contrôlée, en misant toujours sur des biens de qualité dans les quartiers centraux. La bonne situation des immeubles existants que nous avons déjà acquis nous conforte dans cette démarche.

Organes et partenaire commercial

Le Conseil d'administration de Von Graffenried Immobilien SICAV a tenu au total quatre réunions et plusieurs conférences téléphoniques au cours du cinquième exercice. Les opérations d'achat et de vente ont toujours été préparées par le Comité de placement à l'attention du Conseil d'administration.

La collaboration et le soutien de la direction du fonds (Solutions & Funds AG, Morges), de la gérance (Von Graffenried AG Liegenschaften, Berne et Gérance Charles Berset SA, La Chaux-de-Fonds), des experts en estimations (CBRE (Geneva) SA, Genève) et Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zurich), de la banque dépositaire (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne) et de l'organe de révision (PricewaterhouseCoopers AG, Zurich) se sont avérés très satisfaisants. Cette année encore, les relations de confiance ont pu être renforcées et les deux parties ont pu profiter de leur vaste savoir-faire respectif. Nous sommes confiants dans le fait que le fonds immobilier continuera à se développer avec succès.

Berne, septembre 2025

André Nussbaumer et Luca Degiorgi



Rapport ESG

Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (1/3)

Situation de départ :

Les bâtiments sont l'un des principaux moteurs des émissions de CO₂ et de la consommation de ressources naturelles dans le monde. En outre, le parc immobilier offre un espace de vie et de travail à la société et marque l'espace public en profondeur.

Lors de la Conférence sur le climat qui s'est tenue à Paris fin 2015, un nouvel accord a été adopté pour l'après-2020, qui oblige pour la première fois tous les États à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre. L'objectif de cet accord est de limiter le réchauffement climatique moyen par rapport à l'ère préindustrielle. La Suisse a ratifié l'accord en octobre 2017. Dans la foulée, le Conseil fédéral a notamment adopté en juin 2020 un rapport et des lignes directrices sur la durabilité dans le secteur financier puis, en août 2021, les principes fondamentaux d'un reporting climatique obligatoire pour les grandes entreprises. En mai 2021, la FINMA a précisé les obligations de transparence en matière de risques climatiques pour les banques et les assurances et a publié en novembre 2021 une communication sur la surveillance relative au greenwashing.

Intégration complète de la durabilité :

Le GR Immobilien Schweiz considère la durabilité des biens immobiliers comme une composante intégrée dès le processus d'acquisition. Nous nous concentrons sur des sites bien desservis, proches des infrastructures nécessaires aux besoins quotidiens. Outre l'emplacement, l'état énergétique des bâtiments et la production de chaleur/froid jouent un rôle important dans le diagnostic. Lors du processus de vérification préalable à l'achat, le potentiel d'amélioration est évalué et pris en compte dans la décision d'achat. Un bâtiment ancien avec une production d'énergie fossile et un grand potentiel de revalorisation n'obtient donc pas nécessairement de moins bons résultats dans le processus d'acquisition qu'un bâtiment efficace plus récent avec un faible potentiel. L'approche d'investissement choisie tient également compte des questions sociales dans les décisions d'investissement et tout au long du cycle de vie des biens immobiliers du fonds.

Nous occupons une position de leader dans ce domaine. Malgré leur emplacement privilégié dans des villes ou des agglomérations proches des transports publics, le loyer net moyen des 737 logements du fonds n'est que de CHF 1268.00 par mois. GR Immobilien Schweiz permet ainsi à de nombreuses personnes de vivre dans des zones urbaines et des agglomérations agréables à un prix abordable.

Afin d'atteindre les objectifs climatiques chez GR Immobilien Schweiz également, l'approche d'investissement du fonds doit évoluer au cours des deux prochains exercices, passant d'une approche d'intégration à une approche axée sur le climat. L'orientation climatique d'un fonds immobilier fait référence au respect des exigences légales en vigueur en Suisse ou à un objectif internationalement reconnu de zéro émission nette d'ici 2050 au plus tard, et présente un plan contraignant pour atteindre cet objectif. Les travaux correspondants sur le plan et la trajectoire d'abaissement ont commencé.

Dans ce contexte, l'Asset Management Association Switzerland s'est également penchée sur la question de la durabilité. Dans ce contexte, l'AMAS a publié les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers, élaborés en collaboration avec le comité technique Fonds immobiliers. GR Immobilien Schweiz soutient les objectifs climatiques de Paris et répond à toutes les exigences de la FINMA et de l'AMAS. Le fonds immobilier poursuit une politique de durabilité à long terme qui repose sur l'intégration de facteurs durables dans les processus décisionnels d'investissement (approche d'intégration). Malgré sa politique de développement durable à long terme, le fonds ne peut être qualifié de fortune collective axée sur le développement durable.



Dans le cadre de l'approche d'intégration actuellement appliquée par GR Immobilien Schweiz, des critères durables tels que les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont systématiquement pris en compte dans le processus d'investissement et la gestion des biens immobiliers. Concrètement, cela signifie :

- Les critères ESG sont pris en compte lors de la sélection de nouveaux biens immobiliers afin de garantir que l'investissement soit conforme aux objectifs de durabilité du fonds.

- Lors du développement de nouveaux biens immobiliers, des méthodes de construction et des matériaux durables sont utilisés afin de minimiser l'empreinte écologique.

- Dans le cadre de la gestion immobilière, des mesures sont prises pour réduire la consommation énergétique, améliorer l'efficacité des ressources et optimiser les conditions de location.

- Dans le domaine de la gestion des risques, l'approche intégrée aide à identifier et à gérer à un stade précoce les risques liés à la durabilité, tels que le changement climatique ou l'évolution des réglementations environnementales.

- Dans le domaine de la gestion des risques, l'approche intégrée aide à identifier et à gérer à un stade précoce les risques liés à la durabilité, tels que le changement climatique ou l'évolution des réglementations environnementales.

Dans le cadre de la mise en œuvre de notre approche d'intégration, nous avons notamment pris les mesures suivantes au cours de l'exercice écoulé :

Mesures prises dans le domaine de la durabilité – Investissement IMPACT

Au printemps 2025, nous avons pu terminer notre nouvelle construction à **Bellach**. Le bâtiment a été construit selon la norme Minergie ECO et conformément à la norme suisse pour la construction durable (SNBS)I.

Outre le standard de construction Minergie, une attention particulière est accordée aux thèmes de la santé et de l'écologie de la construction. Le catalogue d'exigences contient 80 critères qui couvrent des aspects tels que le climat intérieur, l'isolation acoustique, la matérialisation, l'énergie grise ou les concepts de bâtiments durables. Le toit de l'immeuble a été entièrement équipé d'une installation photovoltaïque et l'installation de base de stations de recharge électrique est prévue dans le parking couvert. La production de chaleur est assurée dans le cadre d'un contrat de sous-traitance avec BKW, qui utilise principalement des copeaux de bois. Le bâtiment séduit par ses 35 appartements compacts de 2,5 et 3,5 pièces. Les logements abordables adaptés aux personnes âgées et la crèche facilitent et favorisent les contacts entre les différentes générations. Les loyers des appartements adaptés aux personnes âgées ont été fixés de manière à pouvoir être payés avec les prestations complémentaires. Cet objectif de durabilité sociale revêt une importance particulière dans le domaine des logements neufs.

« LE TAUX DE COUVERTURE EST PASSÉ À PLUS DE 95 % ENTRE LA DERNIÈRE PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ET L'ACTUELLE. »



Rapport ESG

Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (2/3)

En novembre 2024, nous avons prolongé de 5 ans la Convention SEED à **Marly**. GR Immobilien Schweiz est propriétaire de 55 appartements locatifs dans le premier complexe immobilier climatiquement neutre du canton de Fribourg. La certification SEED Next Generation Living a été développée par l'Association suisse pour des quartiers durables et s'inscrit dans la continuité de l'approche développée par One Planet Living (OPL), Bioregional et WWF International. SEED est une certification unique et indépendante, basée sur six principes fondamentaux, qui est attribuée par l'association aux quartiers qui respectent ces principes, mesurés à l'aide de 30 objectifs de performance et 60 indicateurs. La mission de l'association SEED consiste à réinventer les espaces de vie en concevant des quartiers durables et solidaires, axés sur la compatibilité écologique et le bien-être des habitants. Elle s'est fixé pour objectif de réduire notre empreinte écologique en milieu urbain en créant des espaces de vie de qualité, adaptés aux ressources disponibles de notre planète et aux conditions climatiques futures. SEED propose une méthode pour garantir la durabilité des quartiers, fournit des modèles d'investissement différenciés et encourage l'innovation continue ainsi que l'utilisation collaborative en créant une relation entre les quartiers certifiés.

Nos immeubles à Marly disposent d'une salle commune, le quartier offre la possibilité de cultiver des jardins collectifs, de louer des véhicules électriques et une application permet aux locataires d'échanger entre eux.

Après l'assainissement complet des immeubles situés à **Bondelistrasse 50-54 à Köniz**, les 96 appartements ont tous été loués. Grâce à des isolations thermiques, une distribution de chaleur plus efficace, l'installation de panneaux photovoltaïques et de nouvelles fenêtres, les immeubles atteignent désormais la classe d'efficacité B du CECB. La remise en état des appartements a été effectuée alors qu'ils étaient habités. Les hausses de loyer ont été modérées. Cela permet de conserver des logements abordables et attrayants situés en ville. On examine actuellement si le chauffage urbain peut être raccordé au nouveau réseau de chauffage Bern-Wabern. Energie Wasser Bern (ewb) et la commune de Köniz ont signé un contrat de collaboration à cet effet et ewb a pris la décision de réaliser le réseau de chaleur. Ce projet phare, qui exploite de manière innovante la chaleur environnementale, contribue de manière significative à la réalisation des objectifs climatiques de Köniz et de Berne et bénéficie de notre soutien total.

Au **Bimerweg 5-25 à Jegenstorf**, nous prévoyons un assainissement partiel des 38 appartements locatifs construits en 1972. Dans un premier temps, nous avons déjà raccordé le chauffage urbain au complexe immobilier, de sorte que les systèmes de chauffage au fioul existants pourront être supprimés dans les prochains mois.

La production de chaleur du réseau de chauffage est assurée à 70 % par des pompes à chaleur, à 10 % par une centrale de cogénération fonctionnant au biogaz et à 20 % par du gaz naturel.

L'immeuble commercial situé **Gutenbergstrasse 31 à Berne** acquis l'année dernière, est déjà raccordé au réseau de chauffage urbain d'Energie Wasser Bern. Actuellement, le réseau de chauffage urbain bernois, long d'environ 60 kilomètres, couvre la zone comprise entre la Vordere Länggasse au nord et le Mattenhof au sud, le Weyermannshaus à l'ouest et le Zytglogge à l'est. Energie Wasser Bern approvisionne aujourd'hui plus de 700 clients qui utilisent le chauffage urbain principalement pour le chauffage, la production d'eau chaude ou comme chaleur industrielle. Une bonne moitié d'entre elles sont des PME. La centrale énergétique Forsthaus combine une usine d'incinération des déchets (UIOM) avec une centrale de cogénération au bois (HHKW) et une centrale à cycle combiné gaz-vapeur (GuD). La combustion des déchets, du bois et du gaz naturel libère de grandes quantités d'énergie qui sont utilisées pour produire du chauffage urbain, de l'électricité et de la vapeur. Le plan directeur énergétique 2035 de la ville de Berne prévoit que la chaleur résiduelle provenant de la centrale énergétique Forsthaus jouera à l'avenir un rôle majeur dans l'approvisionnement en chaleur.

Le bien immobilier situé **Rue Frédéric-Chaillet 6 à Fribourg** est également déjà raccordé au réseau de chauffage urbain. Le contrat de fourniture de chauffage urbain y est conclu avec Groupe E Celsis SA.

D'ici 2060, toute l'agglomération de Fribourg sera raccordée au réseau de chauffage urbain. À long terme, ce réseau pourra alimenter plus de 4000 logements, bâtiments et entreprises. La part des énergies renouvelables dans la production de chaleur est d'au moins 75%. Notre fonds immobilier envisage actuellement d'acquérir également l'immeuble situé **Route Joesph-Chaley 13+15 à Fribourg**. Là aussi, les systèmes de chauffage fossiles existants ont atteint la fin de leur cycle de vie et doivent être remplacés par des solutions énergétiques plus judicieuses.

Au printemps 2025, nous avons entamé une rénovation énergétique partielle au **Bözingenstrasse 26B+C à Bienne**. Dans un premier temps, les fenêtres seront remplacées et la façade isolée. Le bien immobilier est aujourd'hui équipé d'un chauffage au gaz. Le certificat GEAK-plus indique ici qu'un raccordement ultérieur au réseau de chauffage urbain Champagne de Bienne permettrait d'améliorer l'efficacité énergétique globale, qui passerait de la catégorie C à la catégorie B.

Dans la **Bahnhofstrasse à Steffisburg**, la communauté des copropriétaires a décidé, avec notre soutien, d'équiper le parking souterrain d'une installation de base pour les stations de recharge électriques. Au vu de l'expérience acquise avec d'autres immeubles, il est peu probable que beaucoup de nos locataires achètent une voiture électrique dans un avenir proche. Il est néanmoins positif que les locataires se voient proposer cette option.

Au cours des prochains mois, la communauté des copropriétaires décidera si l'ensemble du complexe immobilier Stuckimatte doit être raccordé au réseau de chauffage urbain de NetZulg AG. Un conseiller en énergie examine actuellement s'il existe d'autres solutions pour l'approvisionnement futur en chauffage. Actuellement, la copropriété exploite sa propre centrale énergétique avec une unité de cogénération.

Pour l'immeuble situé **Kappelenring 18a à Hinterkappelen**, nous partageons un chauffage au fioul commun avec trois immeubles voisins. Une société externe a été chargée de réaliser une étude de faisabilité afin d'examiner les alternatives durables. L'objectif est de se raccorder au réseau de chauffage urbain existant ou d'installer un système de production de chaleur durable propre.

Les rénovations énergétiques sont longues et coûteuses et nécessitent souvent la coopération des voisins. Ces mesures ne peuvent pas toujours être mises en œuvre dans les délais impartis et de manière judicieuse. Ainsi, pour les deux petits immeubles situés à **Berne, Untermattweg 56 et Thoune, Gurnigelstrasse 23**, nous avons décidé de les vendre plutôt que de remplacer les systèmes de chauffage fossiles et d'effectuer d'autres travaux de rénovation. Les deux ventes ont été réalisées avec succès au cours du cinquième exercice.

Nous poursuivons également tous nos efforts pour amener progressivement notre parc immobilier à un meilleur niveau énergétique.

À cette fin, des études sont en cours pour les anciens immeubles en vue d'une production de chaleur renouvelable ou d'une rénovation énergétique. Pour ce faire, nous faisons toujours établir un certificat énergétique des bâtiments **(CECBplus)** qui indique les mesures appropriées pour les améliorations énergétiques. Le portefeuille du GR Immobilien Schweiz se compose en grande partie de bâtiments existants. Pour certains de ces bâtiments, il faut décider s'il faut lancer un cycle de rénovation ou prévoir une reconstruction. Les facteurs à prendre en compte sont multiples. D'une part, le projet concerné doit être rentable, c'est-à-dire conserver sa valeur à long terme ou créer de la valeur ajoutée. D'autre part, d'autres aspects liés à la durabilité doivent être pris en compte. Chez GR Immobilien Schweiz, la préservation du patrimoine immobilier et une densification judicieuse ont toujours la priorité sur les nouvelles constructions. Car chaque démolition détruit des valeurs et souvent aussi des logements abordables. Les nouvelles constructions nécessitent de grandes quantités d'énergie grise, qui doivent être mises en balance avec les économies réalisées grâce à une meilleure efficacité énergétique et à la création de nouveaux espaces habitables. Toute préservation du patrimoine bâti peut contribuer à la protection du climat et au maintien des structures sociales existantes. La destruction de l'énergie grise ou la vente dans le cadre de rénovations exigeantes doit être évitée autant que possible. À notre avis, ces aspects ne sont pas suffisamment pris en compte dans les critères de référence courants en matière de durabilité.

Rapport ESG

Développement durable au sein du GR Immobilien Schweiz (3/3)

Mesures de durabilité sociale

Dans la mesure du possible et lorsque cela s'avère judicieux, les assainissements sont réalisés sans interruption de l'occupation des locaux. Ainsi, l'assainissement complet des 96 appartements de la Bondelistrasse à Wabern a été réalisé sans évacuation des locataires, qui ont été informés au préalable d'une augmentation maximale du loyer nettement inférieure aux augmentations légalement possibles. Lors des rénovations dans des bâtiments habités, une grande importance est accordée aux intérêts des locataires. Pendant les travaux d'assainissement, les personnes concernées pouvaient s'adresser au bureau du chantier, qui avait emménagé dans un appartement du complexe immobilier pendant la durée des travaux. Les intérêts parfois divergents du maître d'ouvrage et des locataires ont ainsi pu être discutés ouvertement. Les intérêts des habitantes et habitants ont été recueillis dans le cadre d'une enquête auprès des locataires.

Nous considérons qu'il est essentiel de maintenir des logements abordables dans les zones urbaines (responsabilité sociale) et nous voulons trouver un équilibre durable entre efficacité énergétique, prise en compte de l'énergie grise, montant des loyers et rendement pour les investisseurs.

Bonne gouvernance d'entreprise – Good Governance

La gestion des actifs immobiliers de GR Immobilien Schweiz est assurée par la banque privée Von Graffenried AG à Berne. Les deux gestionnaires de fonds y sont employés. En tant que banque privée familiale, la Privatbank Von Graffenried AG accorde une importance capitale à une action responsable. La durabilité dans les dimensions ESG pour l'environnement, le social et la gouvernance d'entreprise est considérée comme une partie intégrante de toutes les activités commerciales et d'investissement. Une importance particulière est accordée à une crédibilité élevée et donc à un impact positif. En tant que promoteur de fonds, la banque privée Von Graffenried AG pratique une gestion d'entreprise crédible, qui se caractérise notamment par l'application de commissions et de frais modérés.

La banque privée Von Graffenried adopte une approche globale en matière de développement durable, qu'elle intériorise et met en œuvre. Pour atteindre cet objectif, nous avons conclu des partenariats qui nous soutiennent dans cette voie :

UN PRI

En signant les Principes pour l'investissement responsable (PRI), nous nous engageons à respecter les principes de l'ONU en matière d'investissements durables. En tant que signataire des PRI, nous sommes tenus, avec plus de 230 autres prestataires de services financiers en Suisse, de rédiger un rapport ESG et nous nous soumettons ainsi à une comparaison standardisée en matière de durabilité dans nos placements. Dans le cadre du premier cycle de reporting, nous avons rendu compte pour la première fois de nos placements à l'été 2023. Nous respectons ainsi les normes internationales et créons de la transparence et une mesurabilité en matière de durabilité dans nos installations.

Swiss Sustainable Finance

Swiss Sustainable Finance (SSF) offre une plateforme de mise en réseau entre les prestataires de services financiers en Suisse dans le domaine de la durabilité. Les plus de 250 membres bénéficient d'un échange actif lors de nombreux événements organisés dans toute la Suisse. SSF publie également régulièrement des articles et des études sur le thème de la durabilité et de l'investissement durable.

Swiss Triple Impact Programm de B-Lab

Grâce à l'approche pragmatique du programme Swiss Triple Impact (STI) de la société B-Lab, nous élaborons des objectifs stratégiques basés sur les 17 ODD de l'ONU, qui sont mis en œuvre à l'aide de mesures quantifiables. Le programme intègre les principes de durabilité dans la stratégie d'entreprise et ouvre la voie à une politique d'entreprise durable.



MSCI

Des données fiables et actuelles constituent la base des rapports et de la composition du portefeuille de titres. Depuis début 2024, les données sont fournies par le principal fournisseur MSCI, qui gère notamment une base de données complète d'indicateurs ESG et offre de nombreuses possibilités d'analyse.

Le GR Immobilien Schweiz tient compte de la durabilité des biens immobiliers dès le processus d'acquisition. Pour ce faire, on s'appuie sur une procédure structurée pour les acquisitions et les désinvestissements, qui respecte les principes de la « bonne gouvernance ». Sur proposition des gestionnaires de fonds, un Comité de placement composé de quatre membres évalue tous les achats et ventes prévus. Le Comité de placement soumet ensuite, le cas échéant, les opérations correspondantes au Conseil d'administration de Von Graffenried Immobilien SICAV. Le Conseil d'administration est indépendant du gestionnaire d'actifs et de la direction du fonds. Les trois membres du Conseil d'administration apportent une expertise approfondie, spécialement adaptée aux besoins du fonds immobilier. Le principe des « Checks and Balances » s'applique également dans la mesure où, lors d'acquisitions, le prix d'achat ne doit pas dépasser la valeur DCF estimée par les experts indépendants CBRE et JLL.

Indicateurs environnementaux AMAS

Le GR Immobilien Schweiz saisit et publie depuis la période sous revue 2022/2023 les indicateurs environnementaux conformément à la circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 31 mai 2022. Les périodes de collecte se chevauchent toutes sur au moins trois mois avec l'année de référence. Le taux de couverture est passé d'environ 92 % à plus de 95 % entre la dernière période de référence et l'actuelle.



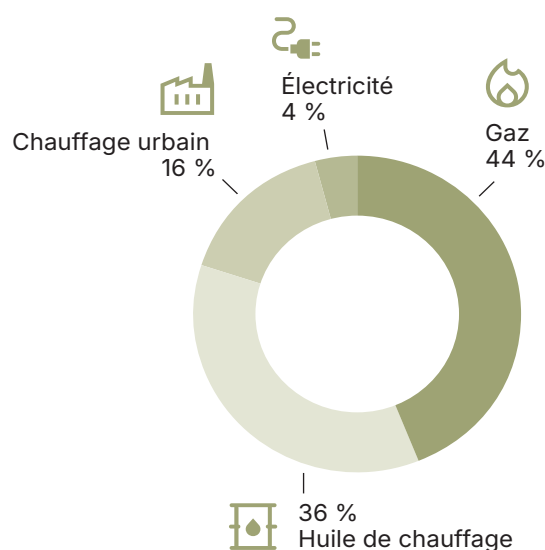
Le rapport sur la durabilité, dont le texte est identique, peut être obtenu sur demande auprès du gestionnaire d'actifs sous forme de document séparé.

Indicateurs environnementaux AMAS

Développement durable au sein du

GR Immobilien Schweiz

Mix énergétique



Taux de couverture

95,1 %

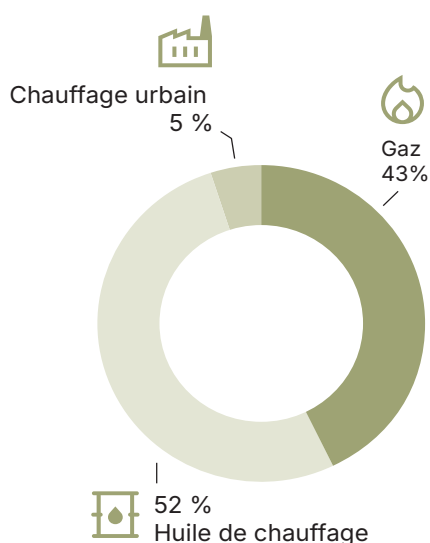
Intensité énergétique

136,9 kWh/m²

Émissions de gaz à effet de serre

24,03 kg CO₂/m²

Émissions de gaz à effet de serre



Surface louable des bâtiments achevés

43'757 m²

Surface locative déterminante

41'616 m²

PORTEFEUILLE

Orientation stratégique

Volume du fonds visé après la 10^e année

▲ CHF 500 - 600 millions

Nombre d'objets visé après la 10^e année

▲ env. 50 objets

► *Préservation de la valeur*

► *Augmentations de capital régulières*

► *Focus habitat*

► *Accent régional sur l'Espace Mittelland*

► *Objectif cotation d'ici env. deux ans*

Chiffres clés du portefeuille

Logements au 30 juin 2025

737 logements

Région

100 % Espace Mittelland

Type d'utilisation

93 % habitat

Valeur vénale

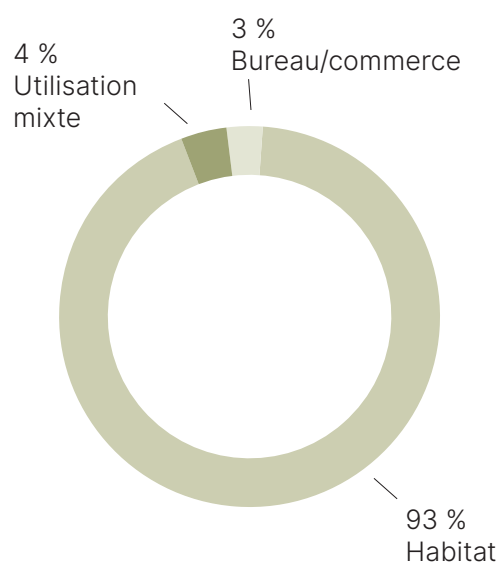
CHF 315,89 millions

Rendement net (annualisé)

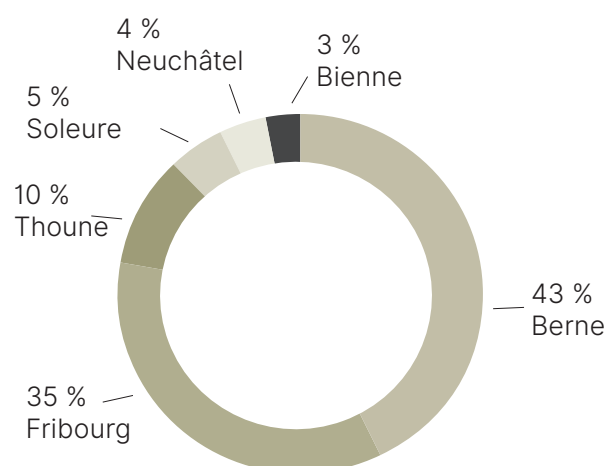
3,47 %



Répartition selon le type d'utilisation



Répartition par région



100 %
Espace Mittelland

Bellach, Grederstrasse 66



Au printemps 2025, notre nouveau bâtiment comprenant 35 appartements locatifs, une crèche et un salon de coiffure a été achevé à proximité immédiate du home médicalisé « Zentrum Hofgarten ». Tous les appartements et locaux commerciaux au rez-de-chaussée sont déjà loués. Les résidentes et résidents des appartements de 2,5 pièces et de 3,5 pièces pourront, si nécessaire, faire appel aux services du home médicalisé. Le projet comprend 24 places de stationnement en copropriété. Le toit a été équipé d'une installation photovoltaïque et le bâtiment obtient le certificat Minergie-ECO.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 35

Rendement net

▲ CHF 581'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,56 %
annualisé

Berne, Gutenbergstrasse 31



Cet immeuble commercial prestigieux comprend divers bureaux et cabinets médicaux. Les pièces attrayantes sont hautes et lumineuses. Le bien immobilier est situé dans un endroit calme, à quelques minutes à pied de la gare de Berne, et est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Berne.

Utilisation

▲ Bureau/
commerce

Logements

▲ -

Rendement net

▲ CHF 291'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,05 %
annualisé

Berne, Werkgasse 49, 51, 53, 55



La Werkgasse se trouve à proximité immédiate de l'Europaplatz et, par conséquent, dans un quartier en plein essor. Les quatre entrées de l'immeuble mènent à des appartements aux dimensions compactes, du studio à l'appartement de 4,5 pièces. Les appartements assainis sont tout à fait abordables pour les standards de la ville de Berne. Au cours du dernier exercice, l'ensemble a pu être complété par l'acquisition des numéros 53 et 55 de la Werkgasse.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 34

Rendement net

▲ CHF 495'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,10 %
annualisé

Bienne, Bözingenstrasse 26b, 26c



L'immeuble d'habitation collectif avec 18 appartements se trouve dans une rue secondaire calme de l'axe de passage de la rue de Boujean. Le centre de Bienne, les transports publics et les écoles se trouvent à proximité. La ville de Bienne devrait continuer à évoluer positivement grâce au renforcement de ses industries de base, à l'installation de la haute école spécialisée et à l'amélioration de la desserte en transports. La plupart des appartements de l'immeuble acquis ont été rénovés au cours des dernières années. Actuellement, les fenêtres du bâtiment sont remplacées et la façade isolée.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 18

Rendement net

▲ CHF 206'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,64 %
annualisé

Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3



Blumenstein est situé dans un environnement verdoyant, dans l'agglomération de Thoun. Le lotissement datant de 2015 a pu être acquis dans le cadre d'une vente aux enchères organisée par l'office des faillites. Les trois bâtiments abritent des appartements modernes de 3,5 à 6,5 pièces de différentes tailles.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 21

Rendement net

▲ CHF 395'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,88 %
annualisé

Bolligen, Hühnerbühlrain 42



Immeuble à l'architecture réussie comprenant 17 appartements et bénéficiant d'une belle vue panoramique à Bolligen. Les appartements compacts sont abordables, les loyers sont bas par rapport aux prix pratiqués dans la région. Le bien immobilier a été en grande partie assaini et se présente dans un état soigné.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 17

Rendement net

▲ CHF 176'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,37 %
annualisé

Fribourg, Boulevard de Pérolles 20



Le bâtiment fait partie d'un ensemble historique d'îlots. Au rez-de-chaussée, l'immeuble abrite un commerce et une confiserie avec salon de thé. Les appartements urbains situés dans les étages supérieurs sont spacieux et offrent des plans attrayants. La situation centrale convainc en outre par une infrastructure pour les besoins quotidiens à quelques pas et une desserte de premier ordre par les transports publics.

Utilisation

▲ Usage mixte

Logements

▲ 13

Rendement net

▲ CHF 294'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,43 %
annualisé

Fribourg, Route du Châtelet 8



La tour résidentielle est située en bordure du quartier attractif de Beaumont, juste à côté du complexe scolaire de la Vignettaz. Bien que le bâtiment soit intégré dans un cadre verdoyant, la gare est facilement accessible à pied. Les appartements de 3,5 et 4,5 pièces offrent une belle vue sur les quartiers voisins.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 64

Rendement net

▲ CHF 793'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,54 %
annualisé

Fribourg, Route Joseph-Chaley 13, 15



Deux immeubles d'habitation collectifs comprenant au total 96 appartements et un terrain avec un parking ont pu y être acquis. L'immeuble se trouve dans le quartier du Schönberg, à proximité de la station de bus, des écoles et des commerces. La plupart des appartements ont déjà été assainis au cours des dernières années. Le remplacement des deux chauffages au fioul est prévu dans un avenir proche.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 96

Rendement net

▲ CHF 811'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,28 %
annualisé

Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet 6



Le bien immobilier est un petit immeuble situé dans le centre de Fribourg, comprenant dix appartements et deux locaux commerciaux. Les locataires bénéficient de la proximité de la gare, de nombreuses possibilités d'achats et de certaines parties de l'université. Depuis 2024, l'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Fribourg.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 10

Rendement net

▲ CHF 194'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,64 %
annualisé

Hinterkappelen, Kappelenring 18a



Cet immeuble d'habitation collectif comprenant 18 appartements assainis est situé dans le quartier prisé de Kappelenring, dans la commune de Wohlen. La ville de Berne est rapidement accessible en transports publics et en voiture, et la zone de loisirs du lac de Wohlen est également accessible à pied. Les appartements sont fonctionnels et offrent une vue sur la verdure.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 18

Rendement net

▲ CHF 278'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,38 %
annualisé

Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25



Les 38 appartements du Bimerweg sont situés dans un quartier résidentiel calme, un peu au-dessus du centre de Jegenstorf. Les maisons ne disposent pas d'ascenseur ni de parking souterrain. En revanche, les appartements conviennent par des loyers avantageux et une situation résidentielle attrayante avec vue dégagée.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 38

Rendement net

▲ CHF 274'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,44 %
annualisé

Köniz (Wabern), Bondelistrasse 50, 52, 54



L'immeuble est très bien situé, directement à la périphérie de Berne. La station de tram, les écoles et les commerces se trouvent à proximité. L'immeuble a été totalement assaini entre 2021 et 2023 alors qu'il était partiellement habité. La qualité des logements a ainsi été massivement améliorée et le bilan énergétique global a pu être relevé à la catégorie B.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 96

Rendement net

▲ CHF 1'527'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,39 %
annualisé

Marly, Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37



L'ensemble du développement territorial du quartier de l'Ancienne Papeterie est très attractif. Une ligne de bus urbaine relie directement le quartier à la gare de Fribourg. Une piscine couverte, des commerces et des cabinets médicaux seront créés à proximité immédiate. Le vieux centre de Marly avec ses écoles et ses infrastructures est accessible à pied en cinq minutes. Le complexe immobilier est neutre en carbone et certifié SEED.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 55

Rendement net

▲ CHF 932'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,36 %
annualisé

Münsingen, Hohniesenweg 13-19



Le bâtiment, qui comporte quatre entrées, est situé à proximité de la gare et du centre-ville de Münsingen. Les appartements de 3,5 et 4,5 pièces sont plutôt de petite taille et ont tous un balcon orienté sud. L'immeuble a été totalement assaini en 1993, il est raccordé au réseau de chauffage urbain et dispose d'une installation solaire thermique.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 24

Rendement net

▲ CHF 288'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,46 %
annualisé

Neuchâtel, Rue des Saars 2



Cet immeuble d'habitation collectif avec une vue magnifique sur le lac est situé dans le quartier de la Maladière à Neuchâtel. Les 40 appartements sont en bon état. L'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain de la ville de Neuchâtel. L'un des deux parkings couverts est actuellement utilisé comme local commercial pour la location d'articles de sport.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 40

Rendement net

▲ CHF 388'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,63 %
annualisé

Nidau, Beundenring 19, 21



Les deux immeubles d'habitation collectifs disposent de 12 appartements et génèrent un revenu annuel net de CHF 189'000. Les appartements présentent des plans fonctionnels et sont situés directement en bordure de la zone agricole. Néanmoins, la station de RER et le centre de Nidau sont rapidement accessibles à pied.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 12

Rendement net

▲ CHF 200'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,86 %
annualisé

Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e



Les 20 appartements locatifs et les 4 locaux commerciaux sont situés dans un endroit calme au centre d'Oberhofen. Les appartements avec vue partielle sur le lac offrent un espace de vie abordable, ce qui est rare dans la région. Les infrastructures du village et les transports publics sont rapidement accessibles à pied.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 20

Rendement net

▲ CHF 348'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,62 %
annualisé

Ostermundigen, Grubenstrasse 18



L'immeuble d'habitation fait partie d'une construction en ligne à proximité du centre d'Ostermundigen. Toutes les installations pour les besoins quotidiens ainsi que les transports publics se trouvent à quelques pas. L'immeuble d'habitation collectif de 8 appartements a été entièrement assaini en 2012 et équipé de balcons plus spacieux.

Utilisation	Logements	Rendement net	Rendement net
▲ Habitat	▲ 8	▲ CHF 115'000 p.a.	▲ 3,13 % annualisé

Steffisburg, Bahnhofstrasse 29



L'immeuble compte 12 appartements et se trouve dans un bon état structurel. Le quartier est éloigné de la circulation et la plupart des appartements bénéficient d'une belle vue sur la montagne. Les écoles, les commerces et les transports publics se trouvent à quelques pas.

Utilisation	Logements	Rendement net	Rendement net
▲ Habitat	▲ 12	▲ CHF 180'000 p.a.	▲ 3,51 % annualisé

Thoune, Aarestrasse 34



L'immeuble fait partie du Aarezentrum, auquel il est directement relié. Outre les cinq appartements, le bâtiment à usage mixte abrite différents locaux commerciaux et cabinets médicaux. Sa situation juste à côté de la rue commerçante Bälliz est attrayante et appréciée.

Utilisation

▲ Usage mixte

Logements

▲ 5

Rendement net

▲ CHF 192'000
p.a.

Rendement net

▲ 4,18 %
annualisé

Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19



Les appartements de trois et quatre pièces sont répartis sur six corps de bâtiment le long du Tulpenweg. Le quartier est directement adjacent à la zone de loisirs et à la zone agricole. Néanmoins, les écoles, les commerces et le RER se trouvent à quelques pas.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 58

Rendement net

▲ CHF 750'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,54 %
annualisé

Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11



L'immeuble se trouve juste à côté de l'Hôpital cantonal de Fribourg et est parfaitement desservi par le réseau de transport. De plus, les écoles et les infrastructures pour les besoins quotidiens se trouvent à quelques pas. L'objet comprend un large mélange d'appartements de 2,5 à 5,5 pièces.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 23

Rendement net

▲ CHF 321'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,75 %
annualisé

Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13



L'immeuble de 20 appartements acquis le 1^{er} septembre 2021 est situé sur un beau coteau et bénéficie d'une belle vue au-dessus du centre. Un arrêt de bus et un centre commercial de quartier se trouvent à proximité immédiate. Les écoles et le centre de Villars sont accessibles en 15 minutes à pied ou en bus.

Utilisation

▲ Habitat

Logements

▲ 20

Rendement net

▲ CHF 288'000
p.a.

Rendement net

▲ 3,66 %
annualisé

Von Graffenried Immobilien SICAV

COMPARTIMENT ACTIONNAIRES INVESTISSEURS

Chiffres clés (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

	30.06.2025	30.06.2024
Fortune totale en CHF	328'830'907.23	259'544'156.72
Fortune nette du fonds	253'553'104.23	174'915'234.19
Valeur vénale estimée des constructions achevées en CHF	315'885'000.00	242'190'000.00
Valeur vénale estimée des constructions entamées (y compris terrain à bâtir) en CHF	0.00	9'900'000.00

Valeur d'inventaire nette par part en CHF	Part en circulation	Fortune nette du fonds en CHF	Distribution du gain en capital par part en CHF	Distribution du bénéfice net par part en CHF	Distribution totale en CHF
30.06.2023					
109.42	1'601'079	175'193'324.90	0.00	1.80	1.80
30.06.2024					
109.25	1'601'079	174'915'234.20	0.00	2.70	2.70
30.06.2025					
109.60	2'313'385	253'553'104.23	0.00	2.70	2.70



Chiffres clés (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Indicateurs calculés selon les directives de l'AMAS

	30.06.2025	30.06.2024
Taux de perte de loyers ¹	2,43 %	3,23 %
Taux d'endettement	21,23 %	31,15 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,27 %	64,88 %
Ratio des charges d'exploitation du fonds (TER REF (GAV))	0,93 %	0,72 %
Ratio des charges d'exploitation du fonds (TER REF (MV))	0,98 %	0,96 %
Rendement des fonds propres (ROE)	2,75 %	1,49 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3,18 %	1,60 %
Rendement sur distribution	2,52 %	2,29 %
Quote-part de distribution (Payout ratio)	106,83 %	105,44 %
Agio/Disagio	3,10 %	8,01 %
Rendement des placements	2,86 %	1,51 %

Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

	30.06.2025 ²	30.06.2024 ²	Depuis la création du fonds
Performance du cours hors bourse et distribution	-2,18 %	3,30 %	23,26 %
NAV Performance	2,79 %	2,31 %	17,18 %
SXI Real Estate® Funds TR	15,63 %	10,65 %	33,15 %

¹ Les logements vacants pour cause d'assainissement ne sont pas pris en compte.

² Calculé sur la période sous revue.

Compte de fortune

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

	30.06.2025		30.06.2024	
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	6'188'718.76	CHF	2'231'504.04
Terrains, répartis en :				
Bâtiments d'habitation	CHF	293'250'000.00	CHF	228'290'000.00
Biens immobiliers à usage commercial	CHF	8'435'000.00	CHF	13'900'000.00
Bâtiments à usage mixte	CHF	14'200'000.00	CHF	0.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	9'900'000.00
Total terrains	CHF	315'885'000.00	CHF	252'090'000.00
Autres actifs	CHF	6'757'188.47	CHF	5'222'652.68
Fortune totale du fonds moins	CHF	328'830'907.23	CHF	259'544'156.72
Dettes à court terme, réparties en :				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	33'065'000.00	CHF	42'450'000.00
Autres dettes à court terme	CHF	7'049'838.00	CHF	4'869'772.53
Dettes à long terme :				
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	34'000'000.00	CHF	36'065'000.00
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	CHF	254'716'069.23	CHF	176'159'384.19
Impôts estimatifs de liquidation	CHF	1'162'965.00	CHF	1'244'150.00
Fortune nette du fonds	CHF	253'553'104.23	CHF	174'915'234.19
Évolution de la fortune nette du fonds	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	CHF	174'915'234.19	CHF	175'193'324.92
Distribution ¹	CHF	-5'120'741.70	CHF	-2'881'942.20
Solde des mouvements de parts	CHF	76'830'368.10	CHF	0.00
Résultat global	CHF	6'928'243.64	CHF	2'603'851.47
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	CHF	253'553'104.23	CHF	174'915'234.19
Nombre de parts en circulation	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
État au début de l'exercice comptable		1'601'079		1'601'079
Nombre d'actions émises		712'306		0
Nombre d'actions rachetées		0		0
État à la fin de l'exercice comptable		2'313'385		1'601'079
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	109.60	CHF	109.25

¹ Les 295'492 actions émises à l'occasion de l'augmentation de capital du 20 septembre 2024 donnaient déjà droit à des dividendes.

Compte de résultat (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Revenu	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF	707.38	CHF	1'005.91
Recettes locatives (revenus bruts réalisés)	CHF	11'382'183.60	CHF	8'814'350.15
Autres revenus	CHF	139'551.55	CHF	61'157.89
Dissolution de provisions pour pertes de revenus	CHF	0.00	CHF	18'320.45
Rachat de revenus nets courus lors de l'émission de parts	CHF	1'234'633.28	CHF	0.00
Total revenus :	CHF	12'757'075.81	CHF	8'894'834.40
Intérêts hypothécaires et intérêts des dettes garanties par une hypothèque	CHF	1'569'808.87	CHF	1'365'478.55
Entretien et réparations	CHF	1'132'205.68	CHF	863'208.52
Gestion des immeubles :				
frais liés aux immeubles	CHF	523'218.06	CHF	417'661.85
Impôts fonciers	CHF	308'064.00	CHF	215'304.00
Charges administratives	CHF	442'657.45	CHF	346'235.45
Provisions pour pertes éventuelles de revenus	CHF	19'705.65	CHF	0.00
Impôts sur le revenu et le patrimoine	CHF	1'244'313.00	CHF	151'569.00
Frais d'estimation et d'audit	CHF	116'165.83	CHF	60'620.50
Rémunérations réglementaires :				
à la direction du fonds	CHF	1'322'248.13	CHF	1'140'325.08
à la banque dépositaire	CHF	93'776.04	CHF	87'717.32
Commission de distribution	CHF	12'801.85	CHF	7'204.86
Autres charges	CHF	125'473.90	CHF	139'684.99
Total charges	CHF	6'910'438.46	CHF	4'795'010.12
Rendement net	CHF	5'846'637.35	CHF	4'099'824.28
Gains en capital réalisés	CHF	371'703.23	CHF	0.00
Impôts sur les gains en capital	CHF	-168'780.00	CHF	0.00
Pertes en capital réalisées	CHF	0.00	CHF	0.00
Résultat réalisé	CHF	6'049'560.58	CHF	4'099'824.28
Gains et pertes en capital non réalisés (évolution)	CHF	797'498.06	CHF	-1'642'678.81
Impôts de liquidation (évolution)	CHF	81'185.00	CHF	146'706.00
Résultat global	CHF	6'928'243.64	CHF	2'603'851.47

Compte de résultat (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Utilisation du résultat	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Rendement net	CHF	5'846'637.35	CHF	4'099'824.28
Transfert au compte des gains et pertes en capital cumulés	CHF	0.00	CHF	0.00
Gain en capital distribuable de l'exercice comptable	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Participation aux gains en capital de l'année précédente lors de l'émission d'actions	CHF	0.00	CHF	0.00
Report du produit ordinaire de l'exercice précédent	CHF	933'847.55	CHF	1'156'936.57
Report du gain en capital de l'exercice précédent	CHF	0.00	CHF	0.00
Revenus distribués de l'exercice précédent sur les actions émises avant le versement du dividende	CHF	0.00	CHF	0.00
Gains en capital distribués de l'exercice précédent sur les actions émises avant le versement du dividende	CHF	0.00	CHF	0.00
Montant disponible pour la distribution	CHF	6'983'408.13	CHF	5'256'760.85
Revenu destiné à être distribué	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Distribution du gain en capital	CHF	0.00	CHF	0.00
Distribution extraordinaire	CHF	0.00	CHF	0.00
Montant prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Report à nouveau				
Produits ordinaires	CHF	534'345.40	CHF	933'847.55
Gain en capital	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Report à nouveau	CHF	737'268.63	CHF	933'847.55

Inventaire des biens immobiliers (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Bâtiments d'habitation

Can- ton	Lieu/Adresse	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues ¹	Taux de vacance total ²
BE	Berne, Werkgasse 49, 51, 53, 55	CHF	17'255'462	CHF	18'280'000	CHF 454'605	0,78 %
BE	Bienne, Bözingenstrasse 26b, 26c	CHF	6'041'190	CHF	5'865'000	CHF 219'912	0,14 %
BE	Bolligen, Hühnerbühlrain 42	CHF	5'546'963	CHF	5'690'000	CHF 38'122	0,00 %
BE	Hinterkappelen, Kappelenring 18a	CHF	8'963'908	CHF	9'350'000	CHF 305'174	1,79 %
BE	Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	CHF	12'543'497	CHF	10'900'000	CHF 464'036	3,08 %
BE	Nidau, Beundenring 19, 21	CHF	6'250'690	CHF	5'150'000	CHF 219'367	2,10 %
BE	Steffisburg, Bahnhofstrasse 29	CHF	5'343'689	CHF	5'575'000	CHF 214'278	0,99 %
BE	Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54	CHF	44'690'141	CHF	47'220'000	CHF 1'689'099	1,72 %
BE	Oberhofen, Alpenstrasse 23, a, b, c	CHF	9'994'010	CHF	10'220'000	CHF 212'337	2,56 %
BE	Ostermundigen, Grubenstrasse 18	CHF	3'869'782	CHF	3'815'000	CHF 130'201	0,27 %
BE	Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	CHF	22'913'520	CHF	23'140'000	CHF 884'659	1,02 %
BE	Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3	CHF	8'057'484	CHF	10'800'000	CHF 468'571	1,39 %
BE	Münsingen, Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	CHF	7'717'316	CHF	8'070'000	CHF 340'059	1,05 %
FR	Fribourg, Route Joseph-Chaley 13, 15	CHF	25'317'118	CHF	24'000'000	CHF 1'056'473	0,40 %
FR	Fribourg, Rue Frédéric-Challet 6	CHF	5'529'820	CHF	5'680'000	CHF 221'767	6,79 %
FR	Fribourg, Route du Châtelet 8	CHF	24'823'981	CHF	25'475'000	CHF 950'972	0,64 %
FR	Marly, Rue des Frères-Lumière 31, 33, 37	CHF	30'128'996	CHF	29'500'000	CHF 1'046'448	9,89 %
FR	Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13	CHF	8'418'199	CHF	7'940'000	CHF 337'839	0,93 %
FR	Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11	CHF	8'353'014	CHF	8'300'000	CHF 407'068	4,67 %
NE	Neuchâtel, Rue des Saars 2	CHF	11'631'130	CHF	11'880'000	CHF 529'726	0,00 %
SO	Bellach, Grederstrasse 25	CHF	14'127'945	CHF	16'000'000	CHF 90'228	0,69 %
Total		CHF	287'517'853	CHF	293'250'000	CHF 10'280'938	

Inventaire des biens immobiliers (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Bâtiments à usage mixte

Can- ton	Lieu/Adresse	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues ¹	Taux de vacance total ²
FR	Fribourg, Boulevard de Pérolles 20	CHF	9'392'435	CHF	9'250'000	CHF 343'208	3,41 %
BE	Thoune, Aarestrasse 34	CHF	4'623'294	CHF	4'950'000	CHF 230'820	0,57 %
Total		CHF	14'015'729	CHF	14'200'000	CHF 574'028	

Biens immobiliers à usage commercial

Can- ton	Lieu/Adresse	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues ¹	Taux de vacance total ²
BE	Berne, Gutenbergstrasse 31	CHF	8'398'384	CHF	8'435'000	CHF 296'667	0,00 %

Tous les biens immobiliers sont la propriété exclusive de Von Graffenried Immobilien SICAV.

Résumé

	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives brutes obtenues ¹	Taux de vacance total ²
Immeubles d'habitation, y compris la propriété par étage et le droit de superficie	CHF	287'517'853	CHF	293'250'000	CHF 10'280'938	2,34 %
Immeubles à usage commercial, y compris propriété par étages et droit de superficie	CHF	8'398'384	CHF	8'435'000	CHF 296'667	0,00 %
Bâtiments à usage mixte, y compris les propriétés par étage	CHF	14'015'729	CHF	14'200'000	CHF 574'028	3,86 %
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF 0.00	0,00 %
Hypothèques et autres crédits garantis par une hypothèque	CHF	0.00	CHF	0.00	CHF 0.00	0,00 %
Total	CHF	309'931'966	CHF	315'885'000	CHF 11'151'633	2,28 %

Aucun locataire ne représente plus de 5 % du revenu locatif total.

Conformément à l'article 84 al. 2 de l'OPCC-FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui sont évalués sur la base de paramètres non observables sur le marché au moyen de modèles d'évaluation adéquats en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2024 au 30.06.2025

² Au 30.06.2025, les logements vacants en raison de nouvelles constructions et de rénovations ne sont pas pris en compte.

Liste des achats et des ventes

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Achats

Canton	Lieu/Adresse	Date	Prix d'achat	
FR	Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet 6	01.07.2024	CHF	5'309'000.00
BE	Berne, Gutenbergstrasse 31	31.07.2024	CHF	8'151'000.00
BE	Hinterkappelen, Kappelenring 18a	01.09.2024	CHF	8'701'000.00
NE	Neuchâtel, Rue des Saars 2	02.09.2024	CHF	11'100'000.00
BE	Berne Werkgasse 53+55	01.12.2024	CHF	8'301'000.00
BE	Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e	31.12.2024	CHF	9'701'000.00
BE	Bolligen, Hühnerbühlrain 42	01.05.2025	CHF	5'360'000.00

Ventes

Canton	Lieu/Adresse	Date	Prix de vente	
BE	Thoune, Gurnigelstrasse 23	01.04.2025	CHF	3'150'000.00
BE	Berne, Untermattweg 56	15.06.2025	CHF	3'600'000.00



Détail des dettes hypothécaires (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque (<1 an)

Taux d'intérêt	Date d'admission	Date d'admission	Capital au 30.06.2024 en CHF	Admis en CHF	Remboursés en CHF	Capital au 30.06.2025 en CHF
1,68 %	24.06.2024	24.07.2024	4'100'000	0.00	4'100'000	0.00
2,05 %	22.02.2024	22.08.2024	4'000'000	0.00	4'000'000	0.00
2,09 %	29.02.2024	30.08.2024	3'900'000	0.00	3'900'000	0.00
1,90 %	22.04.2024	13.09.2024	4'300'000	0.00	4'300'000	0.00
1,90 %	25.04.2024	13.09.2024	3'000'000	0.00	3'000'000	0.00
1,89 %	13.06.2024	20.09.2024	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
2,03 %	22.12.2023	23.09.2024	4'150'000	0.00	4'150'000	0.00
1,92 %	22.03.2024	23.09.2024	4'000'000	0.00	4'000'000	0.00
1,65 %	13.12.2022	13.12.2022	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
1,94 %	16.01.2024	16.01.2025	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
1,70 %	01.07.2024	20.09.2024	0.00	5'300'000	5'300'000	0.00
1,69 %	24.07.2024	20.09.2024	0.00	4'100'000	4'100'000	0.00
1,69 %	31.07.2024	20.09.2024	0.00	8'150'000	8'150'000	0.00
1,66 %	22.08.2024	20.09.2024	0.00	3'000'000	3'000'000	0.00
1,62 %	30.08.2024	20.09.2024	0.00	11'900'000	11'900'000	0.00
1,62 %	02.09.2024	20.09.2024	0.00	11'100'000	11'100'000	0.00
1,62 %	13.09.2024	20.09.2024	0.00	7'300'000	7'300'000	0.00
1,48 %	20.09.2024	20.06.2025	0.00	11'000'000	11'000'000	0.00
1,50 %	20.09.2024	20.03.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
1,56 %	29.10.2024	29.04.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
1,36 %	29.11.2024	29.05.2025	0.00	8'000'000	8'000'000	0.00
1,07 %	31.12.2024	28.03.2025	0.00	9'700'000	9'700'000	0.00
1,01 %	16.01.2025	16.05.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,89 %	20.03.2025	22.04.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
0,84 %	28.03.2025	04.06.2025	0.00	9'700'000	9'700'000	0.00
0,81 %	22.04.2025	04.06.2025	0.00	6'000'000	6'000'000	0.00
0,81 %	30.04.2025	04.06.2025	0.00	10'000'000	10'000'000	0.00
0,79 %	29.04.2025	04.06.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,79 %	16.05.2025	04.06.2025	0.00	5'000'000	5'000'000	0.00
0,79 %	29.05.2025	04.06.2025	0.00	8'000'000	8'000'000	0.00

Détail des dettes hypothécaires (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

2,10 %	16.10.2023	16.10.2025	5'000'000	0.00	0.00	5'000'000
1,73 %	13.12.2022	12.12.2025	3'565'000	0.00	0.00	3'565'000
1,84 %	28.12.2023	29.12.2025	3'000'000	0.00	0.00	3'000'000
1,83 %	16.01.2024	16.01.2026	5'000'000	0.00	0.00	5'000'000
1,82 %	22.02.2024	23.02.2026	3'500'000	0.00	0.00	3'500'000
1,74 %	22.03.2024	23.03.2026	2'000'000	0.00	0.00	2'000'000
0,69 %	20.06.2025	22.06.2026	0.00	11'000'000	0.00	11'000'000
1,48 %¹			64'515'000	156'250'000	187'700'000	33'065'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque (de 1 à 5 ans)

Taux d'intérêt	Date d'admission	Date d'admission	Capital au 30.06.2024 en CHF	Admis en CHF	Remboursés en CHF	Capital au 30.06.2025 en CHF
1,79 %	13.12.2022	14.12.2026	4'000'000	0.00	4'000'000	4'000'000
1,76 %	28.12.2023	28.12.2027	5'000'000	0.00	5'000'000	5'000'000
1,50 %	20.09.2024	20.09.2028	0.00	5'000'000	5'000'000	5'000'000
1,81 %	13.12.2023	13.12.2028	5'000'000	0.00	5'000'000	5'000'000
1,55 %	20.09.2024	20.09.2029	0.00	10'000'000	10'000'000	10'000'000
1,28 %	13.12.2024	13.12.2029	0.00	5'000'000	5'000'000	5'000'000
1,60 %¹			14'000'000	20'000'000	34'000'000	34'000'000
1,54 %¹		2,06²	78'515'000	176'250'000	221'700'000	67'065'000

¹ Taux d'intérêt moyen pondéré.

² Durée résiduelle des financements externes (en années).

Informations sur les indemnités effectives

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Indemnisation de la direction du fonds

	Taux maximal	Taux réel
Commission administrative (Valeur nette d'inventaire de base)	1,00 %	0,65 %
Commission d'émission (Valeur nette d'inventaire de base)	5,00 %	2,00 %
Commission de rachat (Valeur nette d'inventaire de base)	5,00 %	N/A
Commission pour l'achat et la vente de biens immobiliers (Prix de transaction de base)	3,00 %	1,00 %
Commission pour la gestion des biens immobiliers (Revenus locatifs nets de base)	5,00 %	3,89 %
Commission pour la construction de bâtiments et les rénovations complètes (base coûts de construction)	3,00 %	N/A

Indemnisation de la banque dépositaire

	Taux maximal	Taux réel
Commission pour la préservation de la fortune du fonds, l'exécution du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (Valeur nette d'inventaire de base)	0,06 %	0,05 %
Commission pour le versement du revenu annuel aux investisseurs (Montant brut de base de la distribution)	0,50 %	0,25 %
Commission pour la conservation des cédules hypothécaires non gagées (par cédule hypothécaire)	N/A	N/A

Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour les achats immobiliers, les contrats de construction et les investissements immobiliers.

Achats immobiliers : CHF 12'267'100.00

Contrats de construction et investissements immobiliers : CHF 0.00

Annexe

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Montant compte d'amortissement

Aucun montant n'a été utilisé pour les amortissements.

Montant des provisions pour réparations futures

Aucun montant n'a été utilisé pour les réparations futures.

Montant des réinvestissements prévus

Aucun montant n'est prévu pour le réinvestissement.

Nombre d'actions dénoncées pour la fin de l'exercice suivant

Aucune part n'a été dénoncée.

Informations sur les produits dérivés

Le fonds ne détient pas de produits dérivés.

Principes d'estimation pour les actifs du fonds (méthode d'estimation et informations quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et le calcul de la valeur d'inventaire nette

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par des experts en estimation indépendants selon la méthode du « Discounted Cash Flow ». Cette évaluation se base sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et prévoit les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux de trésorerie ainsi calculés sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle du bien immobilier permet de déterminer la valeur vénale. Celle-ci correspond à la juste valeur de marché d'un bien immobilier au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC et aux directives de l'AMAS, et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation usuelles dans le secteur immobilier. Selon les Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par bien immobilier représente la « juste valeur ». En d'autres termes, elle peut être considérée comme un prix de vente approprié dans des conditions normales sur le marché actuel, sans tenir compte des éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque bien immobilier représente le prix possible à réaliser dans le cadre d'une activité commerciale normale et dans l'hypothèse d'un engagement correspondant d'achats et de ventes. Au cas par cas, notamment lors de l'achat et de la vente de biens immobiliers, les éventuelles opportunités qui se présentent sont exploitées de la meilleure manière possible dans l'intérêt du fonds. Par conséquent, des écarts peuvent apparaître en ce qui concerne les évaluations.

Méthode de CBRE AG

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

Méthode de CBRE AG

La méthode du Discounted Cash Flow a été utilisée pour évaluer la valeur de marché. La valeur estimée des biens immobiliers correspond à leur valeur actuelle (valeur de marché), déterminée par la somme des flux de trésorerie futurs basés sur les revenus nets générés jusqu'à aujourd'hui, sans tenir compte d'un éventuel changement de propriété ou de modifications concernant l'impôt sur les plus-values immobilières, la TVA, le coût du capital ou les frais et commissions liés à un transfert de propriété. Les revenus nets sont actualisés à un taux propre à chaque immeuble, en fonction de ses opportunités et de ses risques, des conditions du marché et du risque ajusté. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail. À partir de la 11^e année, le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets appliqués pour l'estimation des biens immobiliers se situaient entre 2,52 % et 3,10 %.

Le taux d'actualisation moyen est de 2,89 %.

Principes d'estimation des avoirs bancaires

Les avoirs bancaires sont pris en compte à leur valeur nominale. En cas de changement notable de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les engagements éventuels du fonds immobilier ainsi que les impôts dus en cas de liquidation éventuelle du fonds immobilier, divisée par le nombre d'actions en circulation. Il est arrondi à CHF 0.01.



Von Graffenried Immobilien SICAV

COMPARTIMENT ACTIONNAIRES ENTREPRENEURS

Bilan

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires entrepreneurs

Compartiment actionnaires entrepreneurs

	30.06.2025		30.06.2024	
Actifs				
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	250'542.13	CHF	250'379.36
Terrains	CHF	0.00	CHF	0.00
Autres actifs	CHF	291.93	CHF	204.29
Fortune totale du fonds moins	CHF	250'834.06	CHF	250'583.65
Passifs				
Fonds propres :				
Capital-actions	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Report de l'exercice précédent	CHF	583.65	CHF	0.00
Rendement net	CHF	250.41	CHF	583.65
Total passifs	CHF	250'834.06	CHF	250'583.65

Évolution du nombre d'actions

	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
État au début de l'exercice comptable	2'500	2'500
Nombre d'actions émises	0	0
Nombre d'actions rachetées	0	0
État à la fin de l'exercice comptable	2'500	2'500
Valeur nette d'inventaire par action en fin de période	CHF 100.33	CHF 100.23

Actionnaires détenant plus de 5 % des actions :

Participation de 100 %

Banque privée Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
3001 Berne

Compte de résultat

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires entrepreneurs

Compartiment actionnaires entrepreneurs	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
Revenu Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF 250.41	CHF 583.65
Total des produits moins	CHF 250.41	CHF 583.65
Total charges	CHF 0.00	CHF 0.00
Rendement net	CHF 250.41	CHF 583.65
Résultat réalisé	CHF 250.41	CHF 583.65
Résultat global	CHF 250.41	CHF 583.65
Utilisation du résultat		
Rendement net	CHF 250.41	CHF 583.65
Report du produit ordinaire de l'exercice précédent	CHF 583.65	CHF 0.00
Montant disponible pour la distribution	CHF 834.06	CHF 0.00
Montant prévu pour être versé aux investisseurs	CHF 0.00	CHF 0.00
Report à nouveau Produits ordinaires	CHF 834.06	CHF 583.65
Report à nouveau	CHF 834.06	CHF 583.65

Von Graffenried Immobilien SICAV

FORTUNE TOTALE

Compte de fortune

Von Graffenried Immobilien SICAV – Fortune totale

	30.06.2025		30.06.2024	
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	CHF	6'439'260.89	CHF	2'481'883.40
Terrains, répartis en :				
Bâtiments d'habitation	CHF	293'250'000.00	CHF	228'290'000.00
Biens immobiliers à usage commercial	CHF	8'435'000.00	CHF	0.00
Bâtiments à usage mixte	CHF	14'200'000.00	CHF	13'900'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et constructions commencées	CHF	0.00	CHF	9'900'000.00
Total terrains	CHF	315'885'000.00	CHF	252'090'000.00
Autres actifs	CHF	6'757'480.40	CHF	5'222'856.97
Fortune totale du fonds moins	CHF	329'081'741.29	CHF	259'794'740.37
Engagements à court terme :				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	33'065'000.00	CHF	42'450'000.00
Autres dettes à court terme	CHF	7'049'838.00	CHF	4'869'772.53
Dettes à long terme :				
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	CHF	34'000'000.00	CHF	36'065'000.00
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	CHF	254'966'903.29	CHF	176'409'967.84
Impôts estimatifs de liquidation	CHF	1'162'965.00	CHF	1'244'150.00
Fortune nette du fonds	CHF	253'803'938.29	CHF	175'165'817.84
Nombre de parts en circulation	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Compartiment actionnaires investisseurs				
État au début de l'exercice comptable		1'601'079		1'601'079
Nombre d'actions émises		712'306		0
Nombre d'actions rachetées		0		0
État à la fin de l'exercice comptable		2'313'385		1'601'079
Évolution du nombre de parts				
Actionnaires entrepreneurs	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
État au début de l'exercice comptable		2'500		2'500
Nombre d'actions émises		0		0
Nombre d'actions rachetées		0		0
État à la fin de l'exercice comptable		2'500		2'500

Compte de résultat (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Fortune totale

	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Revenu				
Recettes provenant de dépôts bancaires à vue	CHF	957.79	CHF	1'589.56
Recettes locatives (revenus bruts réalisés)	CHF	11'382'183.60	CHF	8'814'350.15
Autres revenus	CHF	139'551.55	CHF	61'157.89
Dissolution de provisions pour pertes de revenus	CHF	0.00	CHF	18'320.45
Rachat de revenus nets courus lors de l'émission de parts	CHF	1'234'633.28	CHF	0.00
Total des produits moins	CHF	12'757'326.22	CHF	8'895'418.05
Intérêts hypothécaires et intérêts des dettes garanties par une hypothèque	CHF	1'569'808.87	CHF	1'365'478.55
Entretien et réparations	CHF	1'132'205.68	CHF	863'208.52
Gestion des immeubles :				
frais liés aux immeubles	CHF	523'218.06	CHF	417'661.85
Impôts fonciers	CHF	308'064.00	CHF	215'304.00
Charges administratives	CHF	442'657.45	CHF	346'235.45
Provisions pour pertes éventuelles de revenus	CHF	19'705.65	CHF	0.00
Impôts sur le revenu et le patrimoine	CHF	1'244'313.00	CHF	151'569.00
Frais d'estimation et d'audit	CHF	116'165.83	CHF	60'620.50
Rémunérations réglementaires :				
à la direction du fonds	CHF	1'322'248.13	CHF	1'140'325.08
à la banque dépositaire	CHF	93'776.04	CHF	87'717.32
Commission de distribution	CHF	12'801.85	CHF	7'204.86
Autres charges	CHF	125'473.90	CHF	139'684.99
Total charges	CHF	6'910'438.46	CHF	4'795'010.12
Rendement net	CHF	5'846'887.76	CHF	4'100'407.93
Gains en capital réalisés	CHF	371'703.23	CHF	0.00
Impôts sur les gains en capital	CHF	-168'780.00	CHF	0.00
Résultat réalisé	CHF	6'049'810.99	CHF	4'100'407.93
Gains et pertes en capital non réalisés (évolution)	CHF	797'498.06	CHF	-1'642'678.81
Impôts de liquidation (évolution)	CHF	81'185.00	CHF	146'706.00
Résultat global	CHF	6'928'494.05	CHF	2'604'435.12

Compte de résultat (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Compartiment actionnaires investisseurs

	01.07.2024 - 30.06.2025		01.07.2023 - 30.06.2024	
Utilisation du résultat				
Rendement net	CHF	5'846'887.76	CHF	4'100'407.93
Gain en capital distribuable de l'exercice comptable	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Report du produit ordinaire de l'exercice précédent	CHF	934'431.20	CHF	1'156'936.57
Montant disponible pour la distribution	CHF	6'984'242.19	CHF	5'257'344.50
Revenu destiné à être distribué	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Montant prévu pour être versé aux investisseurs	CHF	6'246'139.50	CHF	4'322'913.30
Produits ordinaires	CHF	535'179.46	CHF	934'431.20
Gain en capital	CHF	202'923.23	CHF	0.00
Report à nouveau	CHF	738'102.69	CHF	934'431.20



Rapport de l'organe de révision (1/3)

à l'Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien SICAV, Berne

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons vérifié les comptes annuels de Von Graffenried Immobilien SICAV, composés des compartiments des actionnaires investisseurs, y compris les informations complémentaires conformément à l'art. 89, al. 1, let. a à h et de l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs ainsi que les comptes globaux qui en résultent (bilan, compte de résultat et annexe) – ci-après désignés collectivement par « les comptes annuels » – au 30 juin 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4, 6, 33 à 52) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, ainsi qu'au règlement de placement.

Base de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NA-CH). Nos responsabilités en vertu de ces règles et normes sont décrites plus en détail dans la section « Responsabilités de l'organe de révision en matière d'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et nous avons rempli nos autres obligations de conduite professionnelle conformément à ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour nous forger une opinion.

Autres informations

Le Conseil d'administration est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations contenues dans le rapport annuel, mais pas les comptes annuels ni notre rapport y afférent.

Notre opinion sur les comptes annuels ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit à leur sujet.

Dans le cadre de notre audit, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et d'apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou par rapport à notre connaissance acquise lors de l'audit, ou si elles semblent par ailleurs présenter des anomalies significatives.

Si nous concluons, sur la base de nos travaux, qu'il existe une anomalie significative dans la présentation de ces autres informations, nous sommes tenus d'en faire état. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Rapport de l'organe de révision (2/3)

à l'Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien, Berne

Responsabilités du Conseil d'administration concernant les comptes annuels

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément à la loi suisse, aux ordonnances et aux statuts y relatifs, au règlement de placement et au prospectus, ainsi que du contrôle interne que le Conseil d'administration estime nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent d'actes de malveillance ou d'erreurs, incombe à ce dernier.

Responsabilités de l'organe de révision en matière de contrôle des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi suisse et aux normes NA-CH détectera toujours une anomalie significative, si celle-ci existe. Les inexactitudes peuvent résulter d'actes de malveillance ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent, individuellement ou collectivement, les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces états financiers.

En tant que partie intégrante d'un audit effectué conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et gardons une attitude critique.

Par ailleurs,

- nous identifions et évaluons les risques d'anomalies significatives dans les comptes annuels, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, planifions et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque que des déclarations erronées significatives résultant d'actes dolosifs ne soient pas détectées est plus élevé que celui résultant d'erreurs. En effet, les actes dolosifs peuvent impliquer une collusion, des falsifications, des omissions intentionnelles, des déclarations trompeuses ou la neutralisation des contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit, afin de planifier les procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- Nous apprécions l'adéquation des méthodes comptables appliquées ainsi que le caractère raisonnable des valeurs estimées présentées dans les comptes et les informations y afférentes.

Nous communiquons avec le Conseil d'administration, entre autres, sur l'étendue et le calendrier prévus de l'audit ainsi que sur les conclusions d'audit significatives, y compris les éventuelles défaillances significatives du système de contrôle interne que nous identifions au cours de notre audit.

Rapport de l'organe de révision (3/3)

à l'Assemblée générale de Von Graffenried Immobilien, Berne

Rapport sur les autres exigences légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a al. 1 ch. 3 CO et à la NA-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement

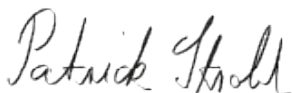
et à la présentation des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'affectation du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

PricewaterhouseCoopers SA



Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Réviseur en chef



Patrick Strobl
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 22 septembre 2025

Coordonnées



Adresse

Banque privée Von Graffenried AG
Spitalgasse 3
Case postale
3001 Berne



Téléphone

031 320 52 22



Site web

<https://www.graffenried-bank.ch/banque-privee>

Interlocuteurs

André Nussbaumer, gestionnaire de fonds Immobilier

Tél. : 031 320 52 03

E-mail : andre.nussbaumer@graffenried-sicav.ch

Luca Degiorgi, gestionnaire de fonds Immobilier

Tél. : 031 320 52 07

E-mail : luca.degiorgi@graffenried-sicav.ch



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK