

# Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz

Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds. Das Teilvermögen "Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz" richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

## EMISSION NEUER Aktien – September 2024

<b>Zeichnungsfrist:</b>	Vom 2. bis zum 13. September 2024, 12.00 Uhr	
<b>Bezugsverhältnis:</b>	3 bisherige Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie des Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz	
<b>Zeichnungspreis:</b>	<b>CHF 112.14</b> netto pro neue Aktie	
<b>Liberierung:</b>	20. September 2024	
<b>Fondsleitung:</b>	Solutions & Funds AG, Morges	
<b>Depotbank:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
<b>Valorenummer/ISIN:</b>	Aktien:	50 267 979 / CH0502679795
	Bezugsrechte:	136 830 244 / CH1368302449

Fondsleitung:



Depotbank:



Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf dieses Titels dar. Dieser Titel darf nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

## 1. INHALT

1.	INHALT .....	2
2.	WICHTIGER HINWEIS .....	3
	Inhalt des Prospekts .....	3
	Keine Empfehlung .....	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines .....	4
	U.S.A., U.S. persons .....	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT .....	5
4.1	Ausgegebene Aktien .....	5
4.2	Zeichnungsfrist .....	5
4.3	Bezugsverhältnis .....	5
4.4	Zeichnungspreis .....	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte .....	5
4.6	Nicht ausgeübte Bezugsrechte .....	5
4.7	Bezugsrechtshandel .....	5
4.8	Freie Zeichnung .....	6
4.9	Liberierungsdatum .....	6
4.10	Verkaufsrestriktionen .....	6
4.11	Verbriefung .....	6
4.12	Dividendenberechtigung .....	6
4.13	Handel der Aktien .....	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV - GR IMMOBILIEN SCHWEIZ .....	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses .....	6
5.2	Zielmarkt .....	6
5.3	Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz .....	7
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren .....	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren .....	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren .....	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss .....	7
5.8	Aussichten des Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz .....	8
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE .....	8
7.	KONTAKT .....	8
	Fondsleitung .....	8
	Depotbank .....	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS .....	8

## **2. WICHTIGER HINWEIS**

### **Inhalt des Prospekts**

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend die Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «GRIS»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse der GRIS. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen die GRIS tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, der GRIS zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

### **Keine Empfehlung**

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, GRIS-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse der SICAV zugrunde legen und die mit solchen Aktien verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der GRIS-Aktien abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebene und revidierte Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen ([www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten](http://www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten)).

### 3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

#### Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für GRIS-Aktien dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Aktien der GRIS in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktien in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von GRIS-Aktien von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

Die GRIS-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to GRIS units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the GRIS units, the offer or otherwise to permit the public offering of the GRIS units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of GRIS units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

#### U.S.A., U.S. persons

The GRIS Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of GRIS Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the GRIS Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the GRIS Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

## 4. ZEICHNUNGSANGEBOT

### 4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als Fondsleitung der Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz (nachfolgend: «GRIS») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

**maximal 533'693 GRIS-Aktien.**

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktieninhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

### 4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 2. bis zum 13. September 2024, 12.00 Uhr.

### 4.3 Bezugsverhältnis

Drei (3) bisherige GRIS-Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neue GRIS-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen **auf weniger als 533'693 Aktien** belaufen.

### 4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 112.14** netto pro neuen GRIS-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz), beruht auf dem NIW des Jahresabschlusses per 30. Juni 2024, welcher zum Zeitpunkt der Publikation der Emissionsdokumente noch ungeprüft ist, und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 30. Juni 2024 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2024 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2024 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement inklusive Ausgabekommission.

### 4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktie im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

### 4.6 Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die SICAV behält sich jedoch das Recht vor, nicht ausgeübte Bezugsrechte nach Ablauf der Zeichnungsfrist zurückzunehmen und die Aktien mit Hilfe der Depotbank zu den besten Marktbedingungen unter Anwendung der gebotenen Sorgfalt zu platzieren.

### 4.7 Bezugsrechtshandel

Das Bezugsrecht wird während der Bezugsfrist nicht offiziell gehandelt. Es kann jedoch frei übertragen werden. Der Wert der übertragenen Bezugsrechte ist Schwankungen unterworfen und kann daher nicht garantiert werden. Insbesondere gibt es keine Garantie, dass sich in diesem Zeitraum tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Sorgfaltspflicht und die Gleichbehandlung bei der Bearbeitung von Kundenaufträgen sind einzuhalten.

#### **4.8 Freie Zeichnung**

Eine freie Zeichnung ist für bestehende Anleger möglich, die zusätzlich zur Ausübung der gehaltenen Zeichnungsrechte eine Überzeichnung wünschen, oder für jeden neuen Anleger (der zu Beginn der Zeichnungsfrist keine Bezugsrechte hält).

Diese Anleger werden gebeten, den Zeichnungsschein für die freie Zeichnung auszufüllen (entweder für die Überzeichnung oder für die Neuzeichnung).

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis dem Ausgabepreis von CHF 112.14 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) entsprechen.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional zur nachgefragten Menge an jene Anlegerinnen und Anleger zugeteilt.

#### **4.9 Liberierungsdatum**

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 20. September 2024.

#### **4.10 Verkaufsrestriktionen**

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der GRIS-Aktie in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Aktie in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Aktien nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Aktien zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

#### **4.11 Verbriefung**

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

#### **4.12 Dividendenberechtigung**

Die neuen Aktien geben ab dem 1. Juli 2023 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2023-2024, das am 30. Juni 2024 endet.

#### **4.13 Handel der Aktien**

Die Fondsleitung stellt den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Aktien sicher. In Zusammenarbeit mit der Depotbank setzt sie alles daran, um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie die bestmögliche Ausführung der Aufträge zu gewährleisten.

### **5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV - GR IMMOBILIEN SCHWEIZ**

#### **5.1 Verwendung des Emissionserlöses**

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des GRIS für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Insbesondere für:

- Ausbau des Portfolios durch Zukäufe neuer Liegenschaften und Investitionen in Projekte;
- Finanzierung der laufenden Projekte;
- Reduktion der Fremdfinanzierungsquote

#### **5.2 Zielmarkt**

Der von der Privatbank Von Graffenried AG verwaltete Immobilienfonds fokussiert schwergewichtig auf Immobilienwerte im Espace Mittelland.

### 5.3 Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz

Am 30. Juni 2023 hatte des Teilvermögen "GR Immobilien Schweiz" seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	175'193'324.92
Bruttofondsvermögen	238'674'718.62
NIW pro Aktie	109.42
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	1.80
Kapitalgewinnausschüttung	0.00
TER (GAV)	0.91%
TER (MV)	0.99%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	1.53%
Anzahl Liegenschaften	18
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	3.71%
Verschuldungsquote	24.82%
Anlagerendite	1.59%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2023)	CHF 1.81

### 5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

30.06.2021	CHF 1.35
30.06.2022	CHF 1.50
30.06.2023	CHF 1.80

### 5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

30.06.2021	CHF 106.97
30.06.2022	CHF 109.21
30.06.2023	CHF 109.42

### 5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

30.06.2021	308'826 neue aktien
30.06.2022	489'918 neue aktien
30.06.2023	294'630 neue aktien

### 5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

#### Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. Juni 2023:

Kanton	Adresse	Ort
FR	Chemin de la Redoute 11	Villars-sur-Glâne
BE	Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	Münsingen
FR	Rue Frédéric-Chaillet 6	Freiburg
NE	Rue de Saars 2	Neuenburg
BE	Gutenbergstrasse 31	Bern
BE	Kappelenring 18a	Hinterkappelen

#### Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. Juni 2023:

Seit dem Jahresabschluss per 30. Juni 2023 hat kein Verkauf stattgefunden.

## 5.8 Aussichten des Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz

Exklusive des Kaufrechts für ein Wohngrundstück in der Gemeinde Ittigen BE verfügt der GRIS über rund 700 Wohnungen an gut erschlossenen Lagen. Die Projektentwicklungen in Ittigen BE und Freiburg FR sind weiter fortgeschritten. Bei beiden Projekten wird das Ziel verfolgt, im 2025 das Baugesuch einzureichen. Insgesamt können damit rund 60 zusätzliche Wohnungen realisiert werden. Zudem befinden sich in der Akquisitionspipeline weitere attraktive Bestandesobjekte im Kernmarkt Espace Mittelland. Der Fonds profitiert nach wie vor von der gruppeninternen Bewirtschaftung und Instandsetzungen mit effizienten Prozessen.

## 6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

**Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 9) den integrierten Anlagereglement (auf Deutsch).**

Der Jahresbericht per 30. Juni 2023 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

## 7. KONTAKT

### Fondsleitung

<b>Adresse:</b>	Solutions & Funds AG, Schweizergasse 10, 8001 Zürich
<b>Telefon:</b>	+41 (0)44 368 43 00
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:fundprojects@solutionsandfunds.com">fundprojects@solutionsandfunds.com</a>
<b>Website:</b>	<a href="http://www.solutionsandfunds.ch">www.solutionsandfunds.ch</a>

### Depotbank

<b>Adresse:</b>	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
<b>Telefon:</b>	+ 41 (0)21 212 40 96
<b>Fax:</b>	+ 41 (0)21 212 16 56
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:immo.desk@bcv.ch">immo.desk@bcv.ch</a>

## 8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Solutions & Funds AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz wesentlich verändern könnte.

Zürich, den 26. August 2024

Fondsleitung  
**SOLUTIONS & FUNDS AG**

Depotbank  
**BANQUE CANTONALE VAUDOISE**



**Von Graffenried Immobilien SICAV**

**Anlagereglement  
mit Anhang**

## **Definitionen**

<b>Aktionär</b>	Bedeutet Anlegeraktionäre.
<b>Unternehmensaktionär</b>	Bedeutet Unternehmensaktionär.
<b>Aktien</b>	Bedeutet die Anlegeraktien der Von Graffenried Immobilien SICAV.
<b>Unternehmeraktien</b>	Bedeutet die Unternehmeraktien der Von Graffenried Immobilien SICAV.
<b>CHF</b>	Bedeutet Schweizer Franken.
<b>Teilvermögen</b>	Bedeutet Anlegerteilvermögen.
<b>Unternehmerteilvermögen</b>	Bedeutet Unternehmerteilvermögen.
<b>Immobilien-SICAV</b>	Investmentgesellschaft mit variablem Kapital.

## I. Grundlagen

### §1 Firma und Sitz von Gesellschaft, Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter

1. Unter der Firma Von Graffenried Immobilien SICAV besteht eine Gesellschaft in Form einer fremdverwalteten "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) der Art Immobilienfonds (**Immobilien-SICAV**) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 36 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG"), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:
  - Von Graffenried Immobilien SICAV - Unternehmerteilvermögen
  - Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz
2. Sitz der Immobilien-SICAV ist in Bern.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne.
4. Die Immobilien-SICAV überträgt die Administration, inklusive die Vertriebstätigkeit, und die Portfolioverwaltung an die Fondsleitung Solutions & Funds SA, Morges.
5. Die Fondsleitung delegiert die Portfolioverwaltung und den Vertrieb der Immobilien-SICAV an die Privatbank Von Graffenried AG, Bern.
6. Die FINMA hat auf Gesuch der Immobilien-SICAV und der Depotbank die Teilvermögen gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:
  - a) die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts;
  - b) die Pflicht zur tranchenweise Ausgabe im Rahmen von Sacheinlagen;
  - c) die Einschränkung, dass im Falle der Verpfändung von Grundstücken und der Verpfändung von Pfandrechten alle Liegenschaften nur bis zu einem Drittel ihres Verkehrswertes belastet werden dürfen (siehe § 14.2);
  - d) die Pflicht, dass sich die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke verteilen müssen;
  - e) die Pflicht, dass der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 25% des Teilvermögens beträgt;
  - f) die Pflicht, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen; derartige Anlagen sind jedoch Anlagebeschränkungen unterworfen.

Die FINMA hat diese Immobilien-SICAV weiter gemäss Art. 50 Finanzdienstleistungsgesetz vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) von der Prospektpflicht befreit.
7. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Immobilien-SICAV und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit und die neuen Aktien den bestehenden Aktionären der Immobilien-SICAV im Rahmen einer gegen Sacheinlage eingezahlten Kapitalerhöhung vorrangig anzubieten (vgl. § 17.9)

## **II Allgemeine Informationen**

### **§ 2 Das Gesellschaftsverhältnis**

Die Rechtsbeziehungen zwischen den Aktionären und der Immobilien-SICAV werden durch das vorliegende Anlagereglement, die Statuten der Immobilien-SICAV sowie die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung und des Aktienrechts geregelt.

### **§ 3 Aufgaben und Befugnisse der Immobilien-SICAV**

1. Die Immobilien-SICAV darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig

Die Administration darf nur an eine bewilligte Fondsleitung nach Artikel 32 ff. FINIG delegiert werden. Die Administration beinhaltet auch die Vertriebstätigkeit in Bezug auf die Immobilien-SICAV.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

Die Immobilien-SICAV ist für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anlegerinnen und Anleger.

2. Die Immobilien-SICAV und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich der Interessen der Aktionäre. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Immobilien-SICAV kann Teilvermögen mit anderen Teilvermögen von ihr selber oder von einer anderen SICAV i.S.v. Art. 36 ff. KAG gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
4. Die Immobilien-SICAV hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
5. Die Immobilien-SICAV haftet dem Aktionär gegenüber dafür, dass die Immobiliengesellschaften des Teilvermögens die Anforderungen des KAG und des Anlagereglements erfüllen.
6. Die Immobilien-SICAV darf von den Unternehmeraktionären, von ihren Beauftragten sowie den ihr nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen keine Immobilienwerte übernehmen oder ihnen abtreten.
7. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten der Immobilien-SICAV ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung sowie der Depotbank unabhängiger

Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Immobilien-SICAV einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs.1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Immobilien-SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Immobilien-SICAV erwähnt in ihrem Jahresbericht die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

8. Weitere Einzelheiten bezüglich Delegation finden sich in Anhang bzw. Statuten.

#### **§ 4 Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Vermögen der Immobilien-SICAV auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Aktien sowie den Zahlungsverkehr für die Immobilien-SICAV. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen der Immobilien-SICAV beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Immobilien-SICAV, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen kollektiven Kapitalanlagen voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Immobilien-SICAV und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Aktionäre. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte, Dritt- oder Zentralverwahrer:
  - über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

- einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
- die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
- die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Anhang enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- oder Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Aktionäre sind im Anhang über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Immobilien-SICAV das Gesetz, die Statuten (exklusive gesellschaftsrechtliche Bestimmungen) und das Anlagereglement beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Aktien sowie die Anlageentscheide Gesetz, Statuten und Anlagereglement entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Anlagereglements und der Statuten verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Immobilien-SICAV im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragten und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen von der Immobilien-SICAV keine Immobilienwerte übernehmen oder dieser abtreten.
9. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Aktionäre ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten der Immobilien-SICAV ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber, von der Immobilien-SICAV, der Fondsleitung sowie der Depotbank unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Immobilien-SICAV die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## **§ 5 Aktien und Aktienklassen**

1. Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Aktionär ist nicht berechtigt, die Aushändigung einer Aktie bzw. eines Zertifikats zu verlangen.

2. Die Immobilien-SICAV kann gemäss Art. 5 der Statuten Aktienklassen schaffen, aufheben oder vereinigen.
3. Die verschiedenen Aktienklassen können sich insbesondere in Bezug auf Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Hortung von Erträgen, Mindestanlagesumme oder Aktionärskreis unterscheiden.
4. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Aktienklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Aufwendungen, die nicht eindeutig einer Aktienklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Aktienklassen im Verhältnis zum Teilvermögen belastet.
5. Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

## **§ 6 Aktionärskreis**

1. Der Aktionärskreis ist beschränkt auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG. Vorbehalten bleiben entgegenstehende Bestimmungen in den Statuten.  
  
Die Immobilien-SICAV stellt zusammen mit der Depotbank sicher, dass die Aktionäre die Vorgaben in Bezug auf den Aktionärskreis erfüllen.
2. Die Anleger erwerben mit der Zeichnung und der Einzahlung in bar eine Beteiligung an der Immobilien-SICAV und an deren Bilanzgewinn. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziffer 9 vorgenommen werden.
3. Die Immobilien-SICAV kann den Erwerb, das Halten und die Übertragung von Aktien bzw. Aktienklassen für Teilvermögen unter gewissen Bedingungen einschränken oder untersagen. Diese Beschränkungen bzw. die Bedingungen sind im Anhang bzw. in den Statuten näher erläutert.
4. Die Aktionäre erhalten bei der Immobilien-SICAV jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Aktie. Machen die Aktionäre ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Immobilien-SICAV wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Immobilien-SICAV auch darüber jederzeit Auskunft. Die Aktionäre können beim Gericht am Sitz der Immobilien-SICAV verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

### **III Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A Anlagegrundsätze**

##### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Immobilien-SICAV im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Teilvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieses Teilvermögen muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Aktionäre innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.
3. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Aktionäre spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wiederherzustellen.

##### **§ 8 Anlagepolitik**

###### **Teilvermögen**

1. Die Immobilien-SICAV investiert das Vermögen des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz in Immobilienwerte in der Schweiz, hauptsächlich direkt in Wohnhäuser im Espace Mittelland.
2. Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren in den Anlageentscheidprozess beruht (Integrationsansatz).
3. Bei der Umsetzung dieses Ansatzes geht es darum, die Risiken und Chancen der Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen und bei der Verwaltung von Immobilien während ihres gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen. Konkret geht es vorrangig darum, die Nachhaltigkeit bei den vorhandenen Immobilienwerten entsprechend den Möglichkeiten der jeweiligen Immobilie zu optimieren. Nachhaltigkeitsaspekte werden im Einklang mit dem in Ziffer V des Anhangs dargelegten Integrationsansatzes in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen.
4. Immobilien weisen je nach Struktur und Baudatum unterschiedliche Nachhaltigkeitseigenschaften auf. Die Strategie besteht darin, die Gebäude währenddem sie vom Fonds gehalten werden systematisch und schrittweise in Bezug auf Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen zu optimieren. Konkret bedeutet dies, dass Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen und zur Erreichung anerkannter Standards bei Bauprojekten ergriffen werden.
5. Als Anlagen dieses Teilvermögens sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
- Kommerziell genutzte Liegenschaften, wie Geschäftsgebäude, einschliesslich Industrie-, Logistik- und Gewerbegebäude sowie Parkplätze;
- Bauten mit gemischter Nutzung;
- Stockwerkeigentum;



- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; Unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden;
- Bauland und unbebaute Grundstücke, welche in der Bauzone liegen, erschlossen sind, und die mit zeitnahe Start der Projektierung mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden, wobei noch keine Baubewilligung vorliegt; und;
- Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Immobilien-SICAV einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn das Teilvermögen über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

Jedes Gebäude im Sinne von Ziffer 2 Buchstabe a) gilt entweder als Wohnhaus, gemischt genutztes Gebäude oder als Geschäftshaus. Die Leistung des Gebäudes definiert seine Qualifikation nach den folgenden Prozentsätzen:

- Wohnhaus: Gebäude, dessen Rendite auf den Wohnteil 80% oder mehr des Gebäudes ausmacht;
  - Mischbau: ein Gebäude, dessen gewerbliche Rendite mehr als 20%, aber weniger als 60% der Rendite des Gebäudes beträgt; und
  - Geschäftsgebäude: ein Gebäude, dessen Rendite auf den gewerblichen Teil mindestens 60% derjenigen des Gebäudes ausmacht.
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Teilvermögen vereinigt sind.
- c) Anteile an andern Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.  
Die Immobilien-SICAV darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Immobilien-SICAV unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum betroffenen Teilvermögen im Grundbuch eingetragen.

3. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Teilvermögens für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Innerhalb der oben genannten Grenzen sind die Immobilienwerte, in welche die Immobilien-SICAV das Vermögen ihrer Teilvermögen investiert, im Anhang zu diesem Reglement näher spezifiziert.

### **Unternehmerteilvermögen**

5. Es liegt im Ermessen des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV, das Unternehmerteilvermögen bis zur Höhe des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeitrags von CHF 250'000, in namentlich folgende kurzfristige Barmittel oder Wertpapiere zu investieren:
  - Kurzfristige (bis zu einer Laufzeit von zwölf Monaten) Anleihen, Schuldverschreibungen und andere Schuldverschreibungen oder festverzinsliche oder variabel verzinsliche Schuldverschreibungen oder -rechte, die auf CHF lauten;
  - Sicht- oder Termingelder, die auf CHF lauten, bis zu einer Laufzeit von zwölf Monaten bei Banken mit Sitz in der Schweiz.
6. Die Immobilien-SICAV stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Anhang offengelegt.

### **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel**

1. Die Immobilien-SICAV muss zur Sicherstellung ihrer Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Teilvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Teilvermögens sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus zur Rücknahme angemeldeten Aktien.
3. Als kurzfristige festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu höchstens 10 Prozent des Nettovermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Immobilien-SICAV tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate Commitment-Ansatz I**

1. Die Immobilien-SICAV setzt Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zins-, Währungs-, Kredit- und Marktrisiken ein.

- Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, in allfälligen Prospekten und in den wesentlichen Informationen für die Anleger genannten Anlagezielen oder zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.
2. Bei der Risikomessung gelangt der Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz der Derivate übt unter Berücksichtigung der nach diesem Paragraphen notwendigen Deckung weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf.
  3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
    - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
    - b) Credit Default Swaps (CDS);
    - c) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswerts oder einem absoluten Betrag abhängen;
    - d) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswerts abhängt.
  4. Der Einsatz von Derivaten ist in seiner ökonomischen Wirkung entweder einem Verkauf (engagementreduzierendes Derivat) oder einem Kauf (engagementerhöhendes Derivat) eines Basiswerts ähnlich.
  5.
    - a) Bei engagementreduzierenden Derivaten müssen die eingegangenen Verpflichtungen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zugrunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
    - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
      - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
      - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
      - in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
    - c) Die Immobilien-SICAV muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können.
    - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem "Delta" gewichtet werden.
  6. Bei engagementerhöhenden Derivaten muss das Basiswertäquivalent einer Derivatposition dauernd durch geldnahe Mittel gemäss Art. 34 Abs. 5 KKV-FINMA gedeckt sein. Das Basiswertäquivalent berechnet sich bei Futures, Optionen, Swaps und Forwards gemäss Anhang 1 der KKV-FINMA.
  7. Die Immobilien-SICAV hat bei der Verrechnung von Derivatpositionen folgende Regeln zu berücksichtigen:
    - a) Gegenläufige Positionen in Derivaten des gleichen Basiswerts sowie gegenläufige Positionen in Derivaten und in Anlagen des gleichen Basiswerts dürfen miteinander verrechnet werden ungeachtet des Verfalls der Derivate („Netting“), wenn das Derivat-Geschäft einzig zum Zwecke abgeschlossen wurde, um die mit dem erworbenen Derivaten oder Anlagen im Zusammenhang stehenden Risiken zu eliminieren, dabei die

wesentlichen Risiken nicht vernachlässigt werden und der Anrechnungsbetrag der Derivate nach Art. 35 KKV-FINMA ermittelt wird.

- b) Beziehen sich die Derivate bei Absicherungsgeschäften nicht auf den gleichen Basiswert wie der abzusichernde Vermögenswert, so sind für eine Verrechnung, zusätzlich zu den Regeln von Bst. a, die Voraussetzungen zu erfüllen („Hedging“), dass die Derivat-Geschäfte nicht auf einer Anlagestrategie beruhen dürfen, die der Gewinnerzielung dient. Zudem muss das Derivat zu einer nachweisbaren Reduktion des Risikos führen, die Risiken des Derivats müssen ausgeglichen werden, die zu verrechnenden Derivate, Basiswerte oder Vermögensgegenstände müssen sich auf die gleiche Klasse von Finanzinstrumenten beziehen und die Absicherungsstrategie muss auch unter aussergewöhnlichen Marktbedingungen effektiv sein.
  - c) Derivate, die zur reinen Absicherung von Fremdwährungsrisiken eingesetzt werden und nicht zu einer Hebelwirkung führen oder zusätzliche Marktrisiken beinhalten, können ohne die Anforderungen gemäss Bst. b bei der Berechnung des Gesamtengagements aus Derivaten verrechnet werden.
  - d) Gedeckte Absicherungsgeschäfte durch Zinsderivate sind zulässig. Wandelanleihen dürfen bei der Berechnung des Engagements aus Derivaten unberücksichtigt bleiben.
8. Die Immobilien-SICAV kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
- 9.
- a) Die Immobilien-SICAV darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder deren Garant eine hohe Bonität aufzuweisen.
  - b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.
  - c) Ist für ein OTC Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis anhand eines angemessenen und in der Praxis anerkannten Bewertungsmodells gestützt auf den Verkehrswert der Basiswerte, von denen das Derivat abgeleitet ist, jederzeit nachvollziehbar sein. Vor dem Abschluss eines Vertrags über ein solches Derivat sind grundsätzlich konkrete Offerten von mindestens zwei Gegenparteien einzuholen, wobei der Vertrag mit derjenigen Gegenpartei abzuschliessen ist, welche die preislich beste Offerte unterbreitet. Abweichungen von diesem Grundsatz sind zulässig aus Gründen der Risikoverteilung oder wenn weitere Vertragsbestandteile wie Bonität oder Dienstleistungsangebot der Gegenpartei eine andere Offerte als insgesamt vorteilhafter für die Anleger erscheinen lassen. Ausserdem kann ausnahmsweise auf die Einholung von Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien verzichtet werden, wenn dies im besten Interesse der Anleger ist. Die Gründe hierfür sowie der Vertragsabschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
  - d) Die Immobilien-SICAV bzw. der Beauftragte dürfen im Rahmen eines OTC-Geschäfts nur Sicherheiten entgegennehmen, welche die Anforderungen gemäss Art. 51 KKV-FINMA erfüllen. Der Emittent der Sicherheiten muss eine hohe Bonität aufweisen und die Sicherheiten dürfen nicht von der Gegenpartei oder von einer dem Konzern der Gegenpartei angehörigen oder davon abhängigen Gesellschaft begeben sein. Die Sicherheiten müssen hoch liquide sein, zu einem transparenten Preis an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden und mindestens börsentäglich bewertet werden. Die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte müssen bei der Verwaltung der Sicherheiten die Pflichten und Anforderungen gemäss Art. 52 KKV-FINMA erfüllen. Insbesondere müssen sie die Sicherheiten in Bezug auf Länder, Märkte und Emittenten angemessen diversifizieren,

wobei eine angemessene Diversifikation der Emittenten als erreicht gilt, wenn die von einem einzelnen Emittenten gehaltenen Sicherheiten nicht mehr als 20% des Nettoinventarwerts entsprechen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen für öffentlich garantierte oder begebene Anlagen gemäss Art. 83 KKV. Weiter müssen die Immobilien-SICAV bzw. deren Beauftragte die Verfügungsmacht und die Verfügungsbefugnis an den erhaltenen Sicherheiten bei Ausfall der Gegenpartei jederzeit und ohne Einbezug der Gegenpartei oder deren Zustimmung erlangen können. Die erhaltenen Sicherheiten sind bei der Depotbank zu verwahren. Die erhaltenen Sicherheiten können im Auftrag der Immobilien-SICAV bei einer beaufsichtigten Drittverwahrstelle verwahrt werden, wenn das Eigentum an den Sicherheiten nicht übertragen wird und die Drittverwahrstelle von der Gegenpartei unabhängig ist.

10. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Teilvermögens, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Immobilien-SICAV darf für Rechnung des Teilvermögens Kredite aufnehmen.

### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Immobilien-SICAV darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes während fünf Jahren nach der Lancierung nicht übersteigen.

Nach den ersten fünf Jahren darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung der Immobilien-SICAV zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

## **C Anlagebeschränkungen**

### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind während den ersten fünf Jahren auf mindestens fünf Grundstücke zu verteilen. Danach sind die Anlagen auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf während den ersten fünf Jahren nicht mehr als 50% des Teilvermögens betragen. Danach darf der Verkehrswert nicht mehr 25% des Teilvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Immobilien-SICAV folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Vermögen des Teilvermögens:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%; der Anteil von Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung darf höchstens 10% betragen;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a) und b) vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

#### **IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Aktien und Schätzungsexperten**

##### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1.
  - a) Das Teilvermögen weist einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie aus, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben sind, jeweils pro Aktienklasse.
  - b) Der Nettoinventarwert des Teilvermögens wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Aktien, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Immobilien-SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zum Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Immobilien-SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Immobilien-SICAV wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Immobilien-SICAV diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für die Immobilien-SICAV erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

9. Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Teilvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Teilvermögens sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der in diesem Teilvermögen ausgegebenen Aktien. Er wird mathematisch auf CHF 0.01 gerundet.

## **§ 17 Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Immobilien-SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an.

Im Zusammenhang mit Sacheinlagen der Immobilien-SICAV kann auf der tranchenweisen Ausgabe von Aktien verzichtet werden.

Alle Aktien haben zum Zeitpunkt der Erstemission denselben, in der Referenzwährung berechneten Nettoemissionspreis. Vorbehalten bleiben die Rundungen bei Ausgabe von Aktienklassen, die auf unterschiedliche Währungen lauten, und Abweichungen zufolge Devisenkursentwicklungen vor dem Erstausgabebetag.

2. Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen.

Die Immobilien-SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- a) der Aktionär dies im Rahmen des Rücknahmeantrags schriftlich verlangt;
- b) sämtliche Aktionäre, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Ferner stellt die Immobilien-SICAV über eine Bank oder einen Effekthändler (Market Maker) einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Aktien des Teilvermögens sicher. Der Anhang regelt die Einzelheiten.

3. Der Anhang regelt die Einzelheiten für den Umtausch von Aktien in Aktien einer anderen Klasse des Teilvermögens.

4. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Aktien basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Aktie. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Teilvermögen aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Teilvermögen belastet.

5. Die Immobilien-SICAV kann die Ausgabe der Aktien jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Aktien zurückweisen.



6. Die Immobilien-SICAV kann im Interesse der Gesamtheit der Aktionäre die Rückzahlung der Aktien vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Teilvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für das Teilvermögen undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Aktien zurückgegeben werden und dadurch die Interessen der übrigen Aktionäre wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Immobilien-SICAV teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Aktionären mit.
7. Solange die Rückzahlung der Aktien aus den unter Ziff. 6 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Aktien statt.
8. Die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erfolgen grundsätzlich in bar.
9. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Die Immobilien-SICAV ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Immobilien-SICAV entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Immobilien-SICAV erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurs- oder Marktwert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfungsgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

## **V Vergütungen und Nebenkosten**

### **§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre**

1. Bei der Ausgabe von Aktien kann dem Aktionär eine Ausgabekommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertreibern bzw. von anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Aktien kann dem Aktionär eine Rücknahmekommission zugunsten des Unternehmerteilvermögens, der Depotbank und/oder von Vertreibern bzw. von anderen Beauftragten im In- und Ausland von zusammen höchstens 5.00% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Anhang ersichtlich.

### **§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Teilvermögens**

1. Für die Leitung des Teilvermögens und der Immobiliengesellschaft, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf das Teilvermögen stellt die Immobilien-SICAV zulasten des Teilvermögens eine Kommission von jährlich maximal 1.00% seines Nettofondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Teilvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission).

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Teilvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Teilvermögens und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Teilvermögen eine Kommission von jährlich maximal 0.06% des Nettofondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Teilvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre belastet die Depotbank dem Teilvermögen eine Kommission von maximal 0.50% des Bruttobetragtes der Ausschüttung.
4. Für die Auszahlung des Liquidationserlöses im Falle der Auflösung berechnet der Immobilienfonds eine Provision von 1.00% auf alle an die Aktionäre ausgeschütteten Beträge.
5. Die Immobilien-SICAV und die Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Anlagereglements entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen der Teilvermögen;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung der Teilvermögen sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen der Teilvermögen und der Aktionäre;
  - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragungen von Bewilligungsträgern der Kollektivanlage- und Finanzinstitutsgesetzgebung im Handelsregister und entsprechende Änderungen diesbezüglich;
  - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes der Teilvermögen sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Immobilien-SICAV bzw. der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - h) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahresberichte der Teilvermögen;
  - i) Kosten für eine allfällige Eintragung der Teilvermögen bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
  - j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch das Teilvermögen, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Teilvermögens eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Teilvermögens;
  - l) Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV und Kosten für die Haftpflichtversicherung;
  - m) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Aktionärsinteressen durch die Immobilien-SICAV, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
  - n) im Falle der Teilnahme an Sammelklagen im Interesse der Aktionäre die mit ihnen verbundenen Kosten (z.B. Anwaltskosten und Depotbankgebühren). Darüber hinaus werden alle damit verbundenen Verwaltungskosten auch dem Vermögen des betreffenden Teilvermögen erstattet oder belastet, soweit diese Kosten nachweisbar sind und im Rahmen der Veröffentlichung der TER angegeben oder berücksichtigt werden.
6. Zusätzlich haben die Immobilien-SICAV und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Anlagereglements entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien.
  - c) Marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen werden;

- e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger Experten für den Interessen der Anlegerinnen und Anleger dienende Abklärungen;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anlegerinnen und Anleger.
  - g) Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung sowie Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit dem ausserbörslichen Handel der Immobilien-SICAV;
  - h) Notariats-, Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Abwehr von Ansprüchen gegen den Immobilienfonds oder Ansprüchen gegen ihn.
7. Die Immobilien-SICAV kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird;
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 3.00% des Kaufs- oder Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3.00% der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis maximal 5.00% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;
8. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlage zugeschlagen.
9. Die Kosten nach Ziff. 5 Bst. a und Ziff. 6 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
10. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Immobilien-SICAV nach § 19 Anspruch hat.
11. Die Immobilien-SICAV und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Anhang Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien und Rabatte, um die auf den Aktionär entfallenden, dem Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.
12. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen höchstens 1.00% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
13. Erwirbt die Immobilien-SICAV Anteile anderer kollektiven Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Teilvermögen belasten.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Unternehmerteilvermögens ist CHF.
2. Die Rechnungseinheit des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz ist CHF.
3. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.
4. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Immobilien-SICAV einen geprüften Jahresbericht der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens.
5. Das Auskunftsrecht des Aktionärs gemäss Statuten bleibt vorbehalten.

## **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Immobilien-SICAV die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten hat. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Verwendung des Erfolges**

### **§ 22 Verwendung des Erfolges**

1. Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Immobilien-SICAV kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse weniger als 1% des Nettoinventarwertes beträgt und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse pro Aktie weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Immobilien-SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikationen der Immobilien-SICAV**

### **§ 23 Publikationen der Immobilien-SICAV**

1. Publikationsorgan der Immobilien-SICAV sind das im Anhang genannten Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere die von der Generalversammlung beschlossenen und von der Aufsichtsbehörde genehmigten wesentlichen Änderungen der Statuten und des Anlagereglements, unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Beschluss zum Wechsel der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Aktienklassen sowie die Liquidation der Immobilien-SICAV oder des Teilvermögens nach Massgabe der Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind oder welche die Rechte der Aktionäre nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Anhang genannten elektronischen Medien. Die Preise werden mindestens einmal im Jahr publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Anhang festgelegt.
2. Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Anhang und die jeweiligen Jahresberichte können bei der Immobilien-SICAV und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Immobilien-SICAV kann mit Zustimmung der Aktionäre unter Beachtung der Vorschriften der Statuten bzw. der anwendbaren Gesetze, Teilvermögen vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des zu übertragenden Teilvermögens auf das übernehmende Teilvermögen überträgt. Die Aktionäre des übertragenden Teilvermögens erhalten Aktien am übernehmenden Teilvermögen in entsprechender Höhe. Unter Vorbehalt der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen wird das übertragende Teilvermögen auf den Zeitpunkt der Vereinigung ohne Liquidation aufgelöst und die Statuten bzw. das Anlagereglement des übernehmenden Teilvermögens gelten auch für das übertragende Teilvermögen.
2. Teilvermögen können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die Statuten dies vorsehen;
  - b) die entsprechenden Teilvermögen bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechnik, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben.), die dem Teilvermögen oder den Aktionären belastet werden dürfen,

- die Rücknahmebedingungen,
  - die Laufzeit des Teilvermögens und die Voraussetzungen der Auflösung;
- c) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Teilvermögen bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- d) weder den Teilvermögen noch den Aktionären daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Aktien der beteiligten Teilvermögen bewilligen.
  4. Die betroffenen Gesellschaften legen mindestens einen Monat vor der Einladung zur Generalversammlung die beabsichtigten Änderungen der Statuten bzw. des Anlagereglements sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Teilvermögen und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Teilvermögen, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Teilvermögen bzw. die Gesellschaften sowie die Stellungnahmen der zuständigen Prüfgesellschaft gemäss KAG.
  5. Die Prüfgesellschaft des übernehmenden Teilvermögens überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Gesellschaften und der Aufsichtsbehörde.
  6. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und die betroffenen Gesellschaften publizieren den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in ihren Publikationsorganen.
  7. Die Gesellschaft des übernehmenden Teilvermögens erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für das übertragende Teilvermögen ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.
  8. Die vorgenannten Bestimmungen stehen unter Vorbehalt anderweitiger anwendbarer gesetzlicher Bestimmungen.

## **§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

1. Die Gesellschaft kann mit Zustimmung der Depotbank Teilvermögen einer SICAV in vertragliche Anlagefonds nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Teilvermögen zum Zeitpunkt der Umwandlung auf den vertraglichen Anlagefonds übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Teilvermögens erhalten Anteile vertraglicher Anlagefonds mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird das umgewandelte Teilvermögen ohne Liquidation aufgelöst, und der Fondsvertrag des Anlagefonds gilt für die Anleger des umgewandelten Teilvermögens, die Anleger des vertraglichen Anlagefonds werden.
2. Das Teilvermögen darf nur in einen vertraglichen Anlagefonds umgewandelt werden, wenn:
  - a) Das Anlagereglement dies vorsieht und der Fondsvertrag dies ausdrücklich festhält;

- b) Das Teilvermögen und der Anlagefonds von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
- c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
- die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
  - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
  - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
  - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
  - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
  - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
  - das Publikationsorgan.
- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) Dem Anlagefonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
  4. Die Gesellschaft hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Anlagereglements und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für den Umtausch, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Teilvermögen und dem vertraglichen Anlagefonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft der Gesellschaft.
  5. Die Gesellschaft veröffentlicht allfällige Änderungen der Gesellschaft nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Teilvermögens festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
  6. Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds bzw. der Gesellschaft (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der Gesellschaft und der FINMA darüber Bericht.
  7. Die Gesellschaft meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds weiter.



8. Die Gesellschaft oder die Fondsleitung erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht der Gesellschaft bzw. des Anlagefonds und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

## **§ 26 Laufzeit der Immobilien-SICAV oder des Teilvermögens und Auflösung**

1. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen kann durch einen Beschluss der Unternehmensaktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien auf sich vereinigt, aufgelöst werden.
3. Die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn das Teilvermögen spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag des Verwaltungsrates der Immobilien-SICAV erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens CHF 5 Millionen (oder Gegenwert) verfügt.
4. Haben die Unternehmeraktionäre die Auflösung beschlossen, so darf die Immobilien-SICAV bzw. das Teilvermögen unverzüglich liquidiert werden. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens verfügt, so müssen diese im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Aktionäre ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Immobilien-SICAV die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.
5. Nach dem Beschluss über die Auflösung der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens dürfen Aktien der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens weder neu ausgegeben noch zurückgenommen werden.
6. Die Aktionäre haben ein Recht auf einen verhältnismässigen Anteil am Ergebnis der Liquidation. Die Unternehmeraktionäre werden nachrangig befriedigt.
7. Die Immobilien-SICAV gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

## **X Änderung des Anlagereglements**

### **§ 27 Änderung des Anlagereglements**

1. Die Generalversammlung der Aktionäre der Immobilien-SICAV bzw. des Teilvermögens ist gemäss Art. 18 der Statuten für eine Änderung des Anlagereglements zuständig, sofern diese nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist oder die Rechte der Aktionäre berührt oder nicht ausschliesslich formeller Natur ist.
2. Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Änderungen des Anlagereglements werden gemäss § 23 publiziert. In der Publikation bzw. der Mitteilung informiert die Immobilien-SICAV die Anleger darüber, auf welche Änderungen des Anlagereglements sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

## **XI Haftung**

### **§ 28 Haftung**

1. Das Teilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf dieses Teilvermögen offen zu legen.
2. Die Haftung des gesamten Gesellschaftsvermögens im Rahmen von Art. 55 und Art. 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

## **XII Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 29 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

1. Die Immobilien-SICAV untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014 sowie dem Schweizerischen Obligationenrecht.

Alle Rechtsstreitigkeiten über Gesellschaftsangelegenheiten werden durch die ordentlichen Gerichte am Sitz der Immobilien-SICAV beurteilt. Vorbehalten bleiben die Rechtsbehelfe der Aktionäre an die Aufsichtsbehörde gemäss der Kollektivanlagengesetzgebung.

2. Für die Auslegung des Anlagereglements ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Das vorliegende Anlagereglement wurde per 23. Oktober 2023 von der GV und per 26. Oktober 2023 von der Aufsichtsbehörde genehmigt.
4. Das vorliegende Anlagereglement ersetzt das Anlagereglement vom 12. Juli 2023.
5. Bei der Genehmigung des Anlagereglements prüft die FINMA nur die Bestimmungen im Sinne von Art. 35a Abs. 1 lit. a bis g KKV und überprüft deren Einhaltung.

Bern, 23. Oktober 2023

## Anhang

### Teilvermögen der Von Graffenried Immobilien SICAV

Die in diesem Anhang enthaltenen Informationen sind in Verbindung mit dem vollständigen Wortlaut des Anlagereglements der Von Graffenried Immobilien SICAV zu lesen.

#### I. Allgemeine Informationen über die Immobilien-SICAV

Sitz und Adresse	Von Graffenried Immobilien SICAV c/o Privatbank Von Graffenried AG Spitalgasse 3 3001 Bern
Verwaltungsrat	Herr Stephan Wintsch (Präsident) Herr Christoph Zubler Herr Roger Müller
Fondsleitung	Solutions & Funds SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Vermögensverwalter	Privatbank Von Graffenried AG Spitalgasse 3 3001 Bern
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1003 Lausanne
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1202 Genève
Schätzungsexperten	CBRE (Geneva) SA mit Hauptverantwortlichen: Herr Julian Slickers Herr Sönke Thiedemann  Jones Lang LaSalle AG mit Hauptverantwortlichen: Herr Daniel Schneider Herr Wieland Schwarz

Die Von Graffenried Immobilien SICAV ist eine Gesellschaft in der Form einer fremdverwalteten "Investmentgesellschaft mit variablem Kapital" (SICAV) der Art Immobilienfonds (Immobilien-SICAV) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 36 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 ("KAG"), der in die folgenden Teilvermögen unterteilt ist:

- Von Graffenried Immobilien SICAV - Unternehmerteilvermögen
- Von Graffenried Immobilien SICAV - GR Immobilien Schweiz

Der ausschliessliche Zweck der Immobilien-SICAV ist die gemeinsame Anlage von Kapital gemäss den Statuten. Die Immobilien-SICAV verfügt über ein Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Das Kapital ist unterteilt in Unternehmeraktien und Anlegeraktien. Jedes Anlegerteilvermögen haftet ausschliesslich für seine eigenen Verbindlichkeiten. In Verträgen mit Dritten ist die Beschränkung der Haftung auf das jeweilige Teilvermögen offen zu legen. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie subsidiär für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung für das gesamte Gesellschaftsvermögen nach Art. 55 und 100 OR bleibt jedoch vorbehalten.

Gemäss Artikel 5 der Statuten kann die Immobilien-SICAV Aktienklassen anlegen, aufheben oder vereinigen. Das Teilvermögen ist derzeit nicht in Aktienklassen unterteilt.

Die Aktienklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer andern Aktienklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Aktienklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

Zu weiteren Informationen, insbesondere über die Struktur der Gesellschaft, ihrer Teilvermögen, ihrer Aktien oder Aktienart und die Aufgaben der Organe, wird auf die Statuten und das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder eines ihrer Teilvermögen wird durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, der mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien umfassen muss, in Liquidation gebracht oder aufgelöst.

## II. Administration und Delegation an die Fondsleitung

Die Immobilien-SICAV ist eine extern verwaltete SICAV. Die Administration, Vermögensverwaltung und der Vertrieb der Immobilien-SICAV wird an Solutions & Funds SA, Morges, als Fondsleitung delegiert.

Seit Mai 2020 beträgt das gezeichnete Aktienkapital der Fondsleitung CHF 6.1 Millionen. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das Aktienkapital der Fondsleitung wird von einer diversifizierten Gruppe von professionellen Akteuren aus dem Finanz-, Immobilien- und Vermögensverwaltungssektor gehalten.

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung besteht derzeit aus den folgenden Mitgliedern:

- |                     |                |   |
|---------------------|----------------|---|
| ▪ Michel Dominicé   | Präsident      | Senior Partner Dominicé & Co. – Asset Management  |
| ▪ Michel Abt        | Vize-Präsident | Partner FBT Avocats SA  |
| ▪ Nathalie Feingold | Mitglied       | Unabhängige Verwaltungsrätin und Mitglied strategischer Ausschüsse von Technologieunternehmen |
| ▪ Arno Kneubühler   | Mitglied       | Geschäftsführer Procimmo SA   |

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| ▪ Andreea-Bianca Stefanescu | CEO                      |
| ▪ Violaine Augustin-Moreau  | COO                      |
| ▪ Steven Wicki              | Head Business & Products |

Vorbehaltlich der nicht übertragbaren Aufgaben des Verwaltungsrates und der Generalversammlung kann die Immobilien-SICAV ihre Verwaltung an die Fondsleitung delegieren. Sie ist damit als Verwaltungsorgan für die vom KAG und der KKV vorgeschriebenen allgemeinen Verwaltungsaufgaben verantwortlich, nämlich Risikomanagement, Gestaltung des internen Kontrollsystems (IKS) und Compliance (Art. 64 Abs. 1 lit. f KKV). Darüber hinaus delegiert die Immobilien-SICAV die folgenden weiteren Aufgaben an die Fondsleitung:

- die Investitionsentscheidungen
- die Berechnung des Nettoinventarwertes
- die Erstellung der Konten;
- die Erstellung des Jahresberichts;
- die Durchführung von Immobilientransaktionen;
- den Betrieb des IT-Systems;
- die Festlegung von Ausgabe- und Rücknahmepreisen;
- sonstige administrative und logistische Aufgaben (Steuererklärungen für die Immobilien-SICAV und ihre Teilfonds, Quellensteuererstattungen usw.);
- Rechts- und Steuerberatung in dem von der Immobilien-SICAV geforderten Umfang.

Ein zwischen der Immobilien-SICAV und der Fondsleitung abgeschlossener Vertrag regelt die genauen Bedingungen für die Ausführung des Mandats. Insbesondere ist die Fondsleitung berechtigt, bestimmte Aufgaben an Dritte zu delegieren. Die Fondsleitung haftet gegenüber der Immobilien-SICAV für alle Handlungen oder Unterlassungen der unterbeauftragten Dritten wie für eigenes Handeln.

### **III. Vermögensverwalter**

Die Fondsleitung delegiert die Vermögensverwaltung weiter an die Privatbank von Graffenried AG, Bern, als bewilligte Bank und Effektenhändlerin ("Vermögensverwalter"). Zudem delegiert die Fondsleitung an den Vermögensverwalter die operative Geschäftsführung und die Verantwortung für die Zusammenarbeit mit den für die Schätzungen verantwortlichen unabhängigen Immobilienexperten.

Die Privatbank Von Graffenried AG wurde am 02. Februar 1979 als Aktiengesellschaft gegründet und ist eine von vier Gruppengesellschaften der sich im Familienbesitz befindenden Von Graffenried Gruppe. Als klassischer Vermögensverwaltungsspezialist bietet die Privatbank Von Graffenried AG individuelle Anlagelösungen für private und institutionelle Kunden an. Somit ist sie spezialisiert auf die Konstruktion von Kundenportfolios mit den Anlagekategorien Aktien, festverzinsliche Anlagen und Immobilien, inklusive der damit einhergehenden Selektion der Anlageinstrumente. Über die Schwestergesellschaft Von Graffenried AG Liegenschaften bestehen direkte Kontakte zu Immobilienspezialisten aus den Bereichen Bewirtschaftung, Architektur, Beratung und Bewertung.

### **IV. Anlageziel**

Das Anlageziel des Teilvermögens GR Immobilien Schweiz besteht hauptsächlich darin, die langfristige Substanz der Immobilien und die angemessene Verteilung ihrer Erträge zu erhalten, indem ein stabiles und dynamisch verwaltetes Portfolio von Immobilienwerten geschaffen wird. Zu diesem Zweck erwirbt das Teilvermögen Immobilien mit guten Renditechancen.

### **V. Anlagepolitik**

Um das Anlageziel zu erreichen, wird das Teilvermögen schweizweit sowohl in Wohnimmobilien, in gewerbliche Immobilien und in gemischt genutzte Immobilien investieren.

Ziel ist es, dem Anleger ein Schweizer Immobilien-Asset-Allokationsvehikel zur Verfügung zu stellen, das in seiner geografischen und sektoralen Ausrichtung flexibel an die Situation der Märkte und deren Perspektiven angepasst ist. Das Portfolio wird hauptsächlich auf den Espace Mittelland beschränkt sein.

Der Immobilienfonds verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren beruht (**Integrationsansatz**). Bei der Umsetzung dieses Ansatzes geht es darum, die Risiken und Chancen der Nachhaltigkeit bei Anlageentscheidungen und bei der Verwaltung von Immobilien während ihres gesamten Lebenszyklus zu berücksichtigen. Konkret geht es vorrangig darum, die Nachhaltigkeit bei den vorhandenen Vermögenswerten entsprechend den Möglichkeiten der jeweiligen Immobilie zu optimieren.

Immobilien weisen je nach Struktur und Baudatum unterschiedliche Nachhaltigkeitseigenschaften auf. Die Strategie besteht darin, die Gebäude währenddem sie vom Fonds gehalten werden systematisch und schrittweise in Bezug auf Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen zu optimieren. Konkret bedeutet dies, dass Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Dekarbonisierung der wichtigsten Energiequellen und zur Erreichung anerkannter Standards bei Bauprojekten ergriffen werden.

Um für jede Immobilie die zu ergreifenden Massnahmen zu bestimmen, führt der Vermögensverwalter einerseits beim Erwerb von Immobilien und andererseits bei der Verwaltung bestehender Gebäude eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte der Immobilie durch. Er erstellt nach dem Erwerb einen Aktionsplan, in dem das Verbesserungspotenzial ermittelt wird, welches während der Lebensdauer des Gebäudes umgesetzt wird.

Je nach den individuellen Merkmalen der Gebäude werden zur Erreichung des Ziels bei der Dekarbonisierungsstrategie insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- Kontinuierlicher Ersatz von Heizungen durch effizientere Modelle oder Anschluss von Gebäuden an Fernwärme
- Stufenweiser Einbau von Photovoltaikanlagen
- Analyse der verschiedenen erneuerbaren Energien mit dem Ziel, in Massnahmen zur Energieeinsparung und vor allem zur Weiterverfolgung der vom Bundesrat definierten Strategie 2050 zu investieren.

Bei Gesamtanierungen werden Massnahmen zur Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassung und Analyse des Energieverbrauchs ergriffen. Weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltern durchgeführt.

Der Vermögensverwalter misst die Ergebnisse der durchgeführten Massnahmen und die Fortschritte bei der Nachhaltigkeitsentwicklung mit Hilfe von mit der Verwaltung der Liegenschaften beauftragten Dritten sowie von anderen, sorgfältig ausgewählten externen Dienstleistern. Die Verbrauchsdaten werden von den Gemeinden oder Kantonen zur Verfügung gestellt.

Die Schlüsselindikatoren für die Nachhaltigkeit des Portfolios werden einmal jährlich vom Vermögensverwalter berechnet. Sie dienen der Überwachung des Fortschritts bei der Erreichung der angestrebten Ziele der Nachhaltigkeitspolitik.

Die vom Vermögensverwalter beurteilten Schlüsselindikatoren sind:

- Abdeckungsgrad (Massgebliche Fläche fertige Bauten  $m^2$  / Gesamtfläche der fertigen Bauten  $m^2$ )
- Energieträgermix
- Energieintensität (KWH/ $m^2$ )
- Treibhausgasemissionen (kg CO<sub>2</sub>- EQ/kWh)
- Intensität von Treibhausgasemissionen (kg CO<sub>2</sub> - EQ/ $m^2$ )

Diese Schlüsselindikatoren werden vom Vermögensverwalter überprüft, um eventuelle Fehler zu ermitteln. Die Entwicklung der AMAS-Kennzahlen und der Strategie wird jeweils im Rahmen des Jahresberichts veröffentlicht. Das Dokument ist auf der Website des Vermögensverwalters abrufbar.

Das Teilvermögen investiert hauptsächlich in Immobilien und andere Wertpapiere, die nach dem Anlagereglement zulässig sind. Das Teilvermögen hält hauptsächlich direkt gehaltene Immobilien.

Das Teilvermögen ist berechtigt, sein Vermögen in der Schweiz in die folgenden Immobilienwerte zu investieren:

- A. Wohnhäuser im Sinne der Definition von Wohngebäuden
- B. Gebäude für die ausschliessliche oder überwiegende gewerbliche Nutzung (einschliesslich Industrie-, Logistik-, Parkplatz- und Handwerksnutzung). Der gewerblich genutzte Teil des Gebäudes gilt als überwiegend, wenn sein Ertrag mindestens 60% der Erträge des Gebäudes entspricht (Gewerbegebäude);
- C. gemischt genutzte Gebäude, sowohl Wohn- als auch Geschäftshäuser;
- D. Stockwerkeigentum;
- E. Bauland (einschliesslich Abbruchobjekte) und Gebäude im Bau sowie Bauland und unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung;
- F. Baurechtsgrundstücke (einschliesslich Bauten und Baudienstbarkeiten).

Darüber hinaus kann die Immobilien-SICAV in Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, deren alleiniger Zweck der Erwerb und die Veräusserung oder die Vermietung und das vollständige Pachten ihrer Immobilien ist, sowie in Forderungen gegen diese Gesellschaften investieren, sofern die Immobilien-SICAV mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und ihrer Stimmen hält.

## **VI. Wesentliche Risiken des Fonds**

Das Teilvermögen unterliegt den folgenden wesentlichen Risiken: Abhängigkeit von der Konjunktorentwicklung, Änderungen des Angebots und der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt, begrenzte Liquidität auf dem Schweizer Immobilienmarkt insbesondere bei grossen Immobilienprojekten, Abweichung der Kapitalmarktzinsen von den Hypothekarzinsen, subjektive Einschätzung der Gebäude, Risiken in Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden, Umweltrisiken (z. B. kontaminierte Standorte), physische Risiken (Erdbebenrisiko, Naturkatastrophe usw.), Risiken des Klimawandels (zwingende politische Massnahmen, illiquide Vermögenswerte, Bewertungsrisiken, fehlende Taxonomie in der Schweiz usw.), Unsicherheit über die Entwicklung der Wettbewerbssituation auf dem Immobilienmarkt, Gesetzesänderungen und Änderungen bei Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Erhöhung der Aktienkurse nicht auf eine ähnliche Entwicklung in der Zukunft hindeutet.

### Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds halbjährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Insbesondere hat die Fondsleitung folgende Risiken identifiziert und entsprechende Massnahmen vorgesehen: Indirekte Immobilienanlagen über Immobilienfonds ermöglichen es, in den Immobilienmarkt zu investieren. Kauf- und Verkaufstransaktionen von Immobilien können sehr lange dauern, in der Regel mehrere Monate. Dennoch trägt der Anleger immer ein gewisses Liquiditätsrisiko, da die Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage (die Anteile des Fonds) eingeschränkt ist. Das Liquiditätsrisiko bedeutet, dass sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Insbesondere ihre Verpflichtungen im Rahmen von Bau- und/oder Renovierungsprojekten oder Rücknahmeanträge von Fondsanteilen seitens der Anleger. Die verschiedenen Mittel, die der Fondsleitung und ihrem Vermögensverwalter zur Verfügung stehen, sind hauptsächlich die folgenden:

1. Verpfändung und Sicherungsübereignung der Grundstücke bis zu einem Drittel des Verkehrswertes;
2. die Verwendung der im Rahmen der laufenden Verwaltung erwirtschafteten liquiden Mittel;
3. der Verkauf von Immobilien;
4. die Durchführung von Kapitalerhöhungen;

## 5. die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen

Die Fondsleitung und der Vermögensverwalter haben eine regelmässige Überwachung des Liquiditätsrisikomanagements eingerichtet und prüfen dies mithilfe von halbjährlichen Stresstests. Die Überwachung des Liquiditätsrisikos basiert auf der Berücksichtigung verschiedener Szenarien, die die Faktoren des Liquiditätsrisikos für die Aktiva und Passiva des Fonds identifizieren und die Auswirkungen dieser Szenarien unter normalen Marktbedingungen sowie unter Krisen- oder Stressbedingungen simulieren. In Bezug auf die Aktiva geht es darum, die Liquidität der Immobilien zu schätzen: Wie viele Immobilien können innerhalb eines bestimmten Zeithorizonts (in der Regel sechs Monate oder ein Jahr, unter Berücksichtigung von Vorankündigungen von Rücknahmen) zu einem akzeptablen Preis verkauft werden. Bei den Passiven geht es darum, den Verpflichtungen nachzukommen, die der Fonds eingegangen ist, insbesondere beim Bau oder der Renovierung von Gebäuden oder zur Erfüllung von Rücknahmeanträgen für Anteile oder auch bei Fälligkeiten der Hypothekendarlehen.

Der Erwerb von Bauland und unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung kann mit grösseren Unsicherheiten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht verbunden sein, namentlich in Bezug auf Planungskosten und Baubewilligungsverfahren. Im Vergleich zum Erwerb von Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung kann es länger dauern, bis das Grundstück überbaut und seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt wird. Im schlechtesten Fall kann ein geplantes Bauprojekt nicht realisiert werden.

Verschiedene Faktoren können berücksichtigt werden, um die Auswirkungen auf die Aktiva und Passiva des Fonds zu simulieren: die Veränderung der Mieteinnahmen, die Veränderung der Zinssätze, eine Immobilienkrise, das Agio/Disagio, falls zutreffend.

### Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit

Die Einhaltung der Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik wird im Rahmen des Risikomanagements sowohl auf Ebene der Fondsleitung als auch des Vermögensverwalters / der Immobilien-SICAV regelmässig überprüft. Aktuell gibt es keine einheitliche Definition von Nachhaltigkeit in der Schweiz ("Nachhaltigkeits-Taxonomie"). Die angewendeten Nachhaltigkeitskriterien bergen die Gefahr, dass sie nicht mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeits-Taxonomie übereinstimmen. Der Vermögensverwalter steuert die Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere die Risiken des Klimawandels und die Risiken der Nachhaltigkeitspolitik. Mit dem Klimawandel können potenzielle finanzielle Risiken resultieren. Klimabezogene finanzielle Risiken lassen sich in drei Kategorien einteilen.

1. Risiken des Klimawandels: Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.
2. Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik: Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben und durch die Vermögensverwalterin stichprobenweise geprüft. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das Risiko fehlerhafter Daten. Diese Risiken werden durch die stichprobenweise Prüfung durch die Vermögensverwalterin minimiert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.
3. Management der physischen Risiken: Physische Risiken, wie das Hochwasserrisiko oder das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb



beurteilt und erforderlichenfalls durch geeignete Massnahmen, wie die Versicherung solcher Ereignisse, vermindert.

## I. Profil des typischen Aktionärs

Der Aktionärskreis beschränkt sich auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 – 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

Dieses Teilvermögen eignet sich für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie ein regelmässiges Einkommen anstreben. Den Aktionären ist bewusst, dass während der ersten ca. drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) wohl kein regelmässiges Einkommen erzielt werden kann.

## II. Aktien

Art der Aktien:           Namenaktien  
Valoren-Nr.:           50267979  
ISIN-Nr.:               CH0502679795  
Referenzwährung:      Schweizer Franken (CHF)

## III. Ausgabe, Rücknahme und Umtausch von Aktien sowie Handel

Vergleiche § 17 und § 18 des Anlagereglements.

Angaben über die Ermittlung und Verwendung des Erfolges sowie über die Häufigkeit der Auszahlungen gemäss Verteilungspolitik (vgl. § 22 des Anlagereglements).

Der ausserbörsliche Handel wird durch die Banque Cantonale Vaudoise auf wöchentlicher Basis sichergestellt.

Die Depotbank meldet der Fondsleitung systematisch alle Zeichnungs- und Rücknahme- sowie Kauf- und Verkaufsaufträge, unterhält eine Kontaktstelle für die Anlegerinnen und Anleger und führt ein Verzeichnis der Aufträge, die ihr übermittelt werden. In Zusammenarbeit mit der Fondsleitung, dem allfälligen Market Maker und den Marktintermediären setzt die Depotbank alles daran (best effort), um eine den geltenden Normen entsprechende technische Abwicklung sowie eine gute Ausführung der verschiedenen erhaltenen Aufträge zu gewährleisten.

Kontaktperson für die Depotbank

Immo Desk               [immo.desk@bcv.ch](mailto:immo.desk@bcv.ch)               Telefon: 021 212 40 96

Preispublikationen erfolgen: Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch))

Publikationsorgan: schweizerisches Handelsamtsblatt ([www.shab.ch](http://www.shab.ch))

## IV. Depotbank

Die Immobilien-SICAV hat die Banque Cantonale Vaudoise zur Depotbank ernannt. Die Bank wurde am 19. Dezember 1845 durch Beschluss des Grossen Rates des Kantons Waadt gegründet. Sie ist eine Aktiengesellschaft des öffentlichen Rechts.

Der Sitz und die Geschäftsleitung befinden sich an der Place St-François 14 in Lausanne (Schweiz). Sie kann Tochtergesellschaften, Zweigniederlassungen, Agenturen und Vertretungen haben.

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als "Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA" im Sinne der §§ 1471 - 1474 U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, "FATCA") registriert.

Die Depotbank kann die Verwahrung des Fondsvermögens einem Dritten oder einem Zentralverwahrer im In- und Ausland übertragen, sofern eine angemessene Verwahrung gewährleistet ist. Bei Finanzinstrumenten darf ihre Verwahrung nur einem Dritten oder einem Zentralverwahrer übertragen werden, welcher einer Aufsicht unterstellt sind. Eine Ausnahme hiervon ist die obligatorische Verwahrung an einem Ort, an dem eine Übertragung an einen der Aufsicht unterstellte Dritten oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, insbesondere aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder der Bedingungen des Anlageprodukts.

Im Falle der Übertragung der Aufgabenerfüllung an einen Dritten haftet die Depotbank für den von diesem verursachten Schaden, es sei denn, sie kann nachweisen, dass sie die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt bei der Auswahl, Instruktion und Aufsicht angewandt hat.

## **V. Informationen über Dritte**

### **Zahlstelle**

Die Zahlstellenfunktion wird von der Depotbank wahrgenommen.

### **Prüfgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers SA ist aus aufsichtsrechtlichen Gründen und in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsrecht als Prüfgesellschaft der Immobilien-SICAV tätig.

### **Schätzungsexperten**

Die Immobilien-SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Geneva) SA, in Genf und Jones Lang LaSalle AG, in Zürich als Schätzungsexperten beauftragt. Die CBRE (Geneva) SA und die Jones Lang LaSalle AG zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung für Schweizer Immobilienfonds aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der CBRE (Geneva) SA und der Jones Lang LaSalle AG abgeschlossener Vertrag.

Innerhalb der CBRE (Geneva) SA wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:

- Herr Julian Slickers, Bewertungsexperte SVIT, Teamleiter Valuation & Advisory CBRE, Basel
- Herr Sönke Thiedemann, Leiter der Schätzungsabteilung, Uetikon am See

Innerhalb der Jones Lang LaSalle AG wurden folgende Hauptverantwortlichen beauftragt:

- Herr Daniel Schneider, Immobilienbewerter, Rüslikon
- Herr Wieland Schwarz, Immobilienbewerter, Zürich

## **VI. Steuern**

### **Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch; AIA)**

Dieser Anlagefonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

### **US-Quellensteuer**

Alle Anleger haben für US-Steuerzwecke ein entsprechendes W-8 Formular einzureichen (z.B. W-8BEN-E). Auf Verlangen ist das W-8 Formular in periodischen Abständen zu erneuern (im Allgemeinen alle 3 Jahre). Sollten sich die im W-8 Formular gemachten Angaben eines Anlegers ändern, so hat dieser auch ohne Aufforderung und unverzüglich ein aktualisiertes W-8 Formular einzureichen. Die Anleger anerkennen, dass ihre Identität gegenüber Fondsleitung, Depotbank und Behörden (einschliesslich Steuerbehörden im In- und Ausland) sowie gegenüber sonstigen, steuerlich relevanten Gegenparteien (z.B. Broker) offengelegt werden kann.

### **FATCA**

Der Anlagefonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered deemed compliant FFI im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.»

Bern, 23. Oktober 2023



**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK

VON GRAFFENRIED  
IMMOBILIEN SICAV  
JAHRESBERICHT



2023





3	Vorwort des Präsidenten
4	Organisation
6	Mitteilung
7	Bericht der Fondsmanager
10	ESG-Bericht
13	Portfolio
26	Teilvermögen Anlegeraktionäre
40	Teilvermögen Unternehmensaktionäre
43	Gesamtvermögen der SICAV
47	Bericht der Revisionsstelle
50	Kontakt Daten

# Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Investorinnen und Investoren  
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich sehr, Ihnen per 30. Juni 2023 den dritten Jahresbericht unseres Immobilienfonds «GR Immobilien Schweiz» vorzulegen.

Der Fokus unseres Portfolios liegt weiterhin auf gut erschlossenen Lagen im Espace Mittelland. Der Anteil an reinen Wohnliegenschaften liegt mit 92 % immer noch hoch. Alle Objekte werden gruppenintern durch die Von Graffenried AG Liegenschaften bewirtschaftet.

Im dritten Geschäftsjahr ist GR Immobilien Schweiz kräftig gewachsen. Ende 2022 wurde ein attraktives Portfolio mit fünf Liegenschaften in den Städten Freiburg und Thun sowie in Urtenen-Schönbühl akquiriert. Weiter konnte in Bellach bei Solothurn ein Grundstück mit einem baubewilligten Wohnbauprojekt für Alterswohnen erworben werden. Das Minergie-Eco zertifizierte Gebäude wird im Jahr 2025 bezugsbereit sein. Insgesamt befinden sich per Ende des dritten Geschäftsjahres neu 18 Liegenschaften im GR Immobilien Schweiz. Zwölf Objekte befinden sich im Kanton Bern, fünf im Kanton Freiburg und eines im Kanton Solothurn.

Im zweiten Quartal 2023 konnten wir in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich die dritte Kapitalerhöhung durchführen. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 30. Juni 2023 auf CHF 238,7 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von 62 % entspricht. Der zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Betrag konnte auf CHF 1.80 gesteigert werden. Im Quervergleich mit anderen kotierten und nicht kotierten Immobilienfonds hat «GR Immobilien Schweiz» eine sehr gute Wertentwicklung erbracht. Die Performance seit Bestehen des Fonds beläuft sich auf erfreuliche 21.99 %.

Wir bedanken uns herzlich bei unseren Investorinnen und Investoren und bei unseren Geschäftspartnern für Ihren Beitrag zum Wachstum von GR Immobilien Schweiz im dritten Geschäftsjahr.

Stephan Wintsch

Präsident des Verwaltungsrates



«**DAS GESAMT-  
FONDSVERMÖGEN  
BELÄUFT SICH PER  
30. JUNI 2023 AUF  
CHF 238,7 MIO., WAS  
GEGENÜBER DEM  
VORJAHR EINEM  
ZUWACHS VON 62 %  
ENTSPRICHT.**»

**Stephan Wintsch**  
— VR-Präsident Von Graffenried  
Immobilien SICAV

# Organisation

## **Von Graffenried Immobilien SICAV:**

Investmentgesellschaft mit  
variablem Kapital (SICAV)  
nach Schweizer Recht mit  
externer Verwaltung, der  
Kategorie « Immobilienfonds »,  
ausschliesslich für qualifizierte  
Anleger im Sinne von Art. 10  
Abs. 3 KAG.

## Personen hinter dem Fonds

**Stephan Wintsch**  
Präsident  
Verwaltungsrat GR SICAV

**André Nussbaumer**  
Fondsmanager / Anlagekomitee

**Roger Müller**  
Unabhängiges Mitglied  
Verwaltungsrat GR SICAV

**Luca Degiorgi**  
Fondsmanager / Anlagekomitee

**Christoph Zubler**  
Verwaltungsrat GR SICAV

**Alex Bangerter**  
Anlagekomitee

**Simon Wyss**  
Anlagekomitee

Gründungsjahr

# 2020

## Institutionen hinter dem Fonds

**Privatbank  
Von Graffenried AG**  
Vermögensverwaltung

**Solutions & Funds SA**  
Fondsleitung

**Pricewaterhouse-  
Coopers AG**  
Revisionsstelle

**Banque Cantonale  
Vaudoise (BCV)**  
Depotbank

**Von Graffenried AG  
Liegenschaften**  
Immobilienverwaltung

**CBRE (Genève) SA**  
Herr Julian Slickers  
Herr Sönke Thiedemann  
Schätzungsexperten

**Jones Lang LaSalle  
(Schweiz) AG, Zürich**  
Herr Daniel Schneider  
Herr Wieland Schwarz  
Schätzungsexperten









# Mitteilung

## Änderungen des Anlagereglements

---

Die Solutions & Funds SA, als Fondsleitung für die Von Graffenried Immobilien SICAV der Kategorie «Immobilienfonds» und ausschliesslich für qualifizierte Anleger bestimmt, informiert die Anleger über die Änderungen im Anlagereglement.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat bei der Jones Lang LaSalle AG, Zürich Herr Wieland Schwarz Herrn Mariano Parra als für das Schätzungsmandat verantwortliche Personen ersetzt. Bei der CBRE (Geneva) SA hat Herr Julian Slickers Frau Isabelle Nesme als für das Schätzungsmandat verantwortliche Personen ersetzt.

Des Weiteren wurden diverse redaktionelle Änderungen im Anlagereglement mit Anhang und in den Statuten der Von Graffenried Immobilien SICAV vorgenommen, um insbesondere die Umbenennung der Solutions & Funds SA (bisher: SOLUFONDS SA) anzupassen. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat am 7. Juli 2023 die vom Verwaltungsrat beschlossenen und am 5. Dezember 2022 publizierten Änderungen des Anlagereglements genehmigt. Das Anlagereglement tritt am 12. Juli 2023 in Kraft und ersetzt das Anlagereglement vom 11. August 2022.

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat am 26. April 2023 die vom Verwaltungsrat beantragte Reduktion der Prüfkadenz genehmigt. Ab dem Prüfwahljahr 2023/2024 findet die Aufsichtsprüfung inskünftig alle zwei Jahre statt.

# Bericht der Fondsmanager

Der Immobilienfonds GR Immobilien Schweiz verzeichnete auch in seinem dritten Geschäftsjahr ein erfreuliches Wachstum. Die Anzahl Liegenschaften wurde mit Zukäufen in Bern, Ostermundigen, Blumenstein, Thun, Urtenen-Schönbühl, Freiburg und Bellach auf insgesamt 18 Objekte erhöht. Der Fonds besteht per 30. Juni 2023 aus 589 Wohnungen (davon 35 im Bau) und generiert einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 7.42 Mio. Das Portfolio verteilt sich auf die Kantone Bern (12 Liegenschaften), Freiburg (5 Liegenschaften) und Solothurn (1 Projekt im Bau). Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die zweite Sanierungsetappe der Liegenschaft an der Bondelistrasse in Wabern erfolgreich abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen der ersten beiden Etappen sind vermietet. Zudem konnte bereits mit der dritten und letzten Sanierungsetappe gestartet werden. In Bellach hat GR Immobilien Schweiz ein Grundstück mit baubewilligtem Projekt erworben. Bis im Jahr 2025 werden in Nachbarschaft zum neuen Pflegezentrum Hofgarten 35 Mietwohnungen, eine Kita und ein Coiffeurgeschäft gebaut. Das Interesse an den altersgerechten Wohnungen ist bei älteren Personen sowie auch bei Angehörigen aus dem Umfeld des Pflegezentrums erfreulich gross. Bei der Überbauung an der Route Joseph-Chaley in Freiburg wurde die Projektierung für den Neubau des Parkings und von zusätzlichen Wohnungen angestossen. In einem Workshopverfahren mit der Stadt Freiburg werden die städtebauliche Setzung untersucht und die Gebäudedimensionen definiert. Auch in Ittigen wurde die Projektierung für die Baulandparzelle an der Zulligerstrasse gestartet. Nach der Auswahl des Architekturbüros werden für das Grundstück ein Bauprojekt ausgearbeitet und das Baugesuch eingereicht. Hier sollen rund 35 neue Wohnungen an attraktiver Wohnlage entstehen.

## Zukauf im dritten Geschäftsjahr: Bern BE, Mehrfamilienhaus Werkgasse 49 und 51

GR Immobilien Schweiz konnte per 1. September 2022 17 Wohnungen in einem zusammengebauten Mehrfamilienhaus an der Werkgasse in Bern übernehmen. Die Wohnungen sind gesanert, weisen aber immer noch den Altbau-Charme einer Liegenschaft aus den 50er-Jahren auf. Der Europaplatz mit Einkaufsmöglichkeiten und sehr guten ÖV-Verbindungen kann zu Fuss in knapp 5 Minuten erreicht werden. Sämtliche Wohnungen sind vermietet. Die Wohnüberbauung wird mit dem Aufschwung in Bern-West noch attraktiver werden.

## Zukauf im dritten Geschäftsjahr: Ostermundigen BE, Mehr- familienhaus Grubenstrasse 18

Gemeinsam mit den Liegenschaften an der Werkgasse konnte GR Immobilien Schweiz per 1. September 2022 ein saniertes Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen an der Grubenstrasse 18 in Ostermundigen erwerben. Das Mehrfamilienhaus ist ruhig gelegen. Die Busstation und die gute örtliche Infrastruktur in Ostermundigen können zu Fuss in kurzer Zeit erreicht werden. Die Liegenschaft verfügt über eine neue Heizanlage mit Wärmepumpe.

## Zukauf im dritten Geschäftsjahr: Blumenstein BE, Mehrfamilienhäuser Lilienweg 1, 2 und 3

Anlässlich einer konkursamtlichen Versteigerung hat GR Immobilien Schweiz am 30. November 2022 den Zuschlag für drei Mehrfamilienhäuser in Blumenstein erhalten. Die Objekte wurden 2015 erstellt und verfügen über einen Fernwärmeanschluss und eine Photovoltaikanlage. Blumenstein liegt im Umland von Thun in ländlicher Umgebung. Die anfänglichen Leerstände konnten bereits reduziert werden. Die Gemeinde profitiert von der grossen Wohnungsnachfrage in der Region Thun. Der Zuschlag erfolgte deutlich unter dem Schätzwert. Die Liegenschaft generiert eine attraktive Nettorendite.



## Zukauf im dritten Geschäftsjahr: Portfolio Thun BE, Urtenen-Schönbühl BE und Freiburg FR

Per Mitte Dezember 2022 wurde ein Wohnportfolio einer Versicherungsgesellschaft übernommen, das mit zentralen Standorten und gut instand gehaltenen Liegenschaften überzeugt. Die Objekte mit insgesamt 150 Wohnungen liegen in Thun, Urtenen-Schönbühl und Freiburg. Der Nettoertrag der Liegenschaften beläuft sich auf rund CHF 2.1 Mio.; die annualisierten Nettorenditen liegen zwischen 3.19 % und 4.13 %.

## Zukauf im dritten Geschäftsjahr: Bellach SO, Wohnbauprojekt mit 35 Wohnungen

Zum Ende des Geschäftsjahres konnte im Juni 2023 das erste Objekt im Kanton Solothurn akquiriert werden. Das Grundstück mit baubewilligtem Projekt ist Teil einer grösseren Arealbebauung und wird gleichzeitig mit dem benachbarten Pflegezentrum Hofgarten der Stiftung FOMASO erstellt. Die Überbauung wird nach Fertigstellung Minergie-ECO zertifiziert. Neben 35 altersgerechten Wohnungen beherbergt der Wohnturm auch eine Kita und einen Coiffeursalon. Die entsprechenden Mietverträge sind bereits abgeschlossen. Das Objekt wird einen prognostizierten Nettoertrag von rund CHF 570'000 generieren.

## Dritte Kapitalerhöhung per 23. Juni 2023

Aufgrund des starken Portfoliozuwachses, der attraktiven Akquisitionspipeline und des anstehenden Investitionsbedarfs wurde per 23. Juni 2023 die dritte Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt. Erfreulicherweise konnte die Investorenbasis auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld wiederum erweitert werden. Insgesamt wurden 294'630 neue Aktien zum Emissionspreis von CHF 112.39 ausgegeben. Mit dem Erlös von rund CHF 33 Mio. wurde primär die Fremdfinanzierungsquote reduziert. Damit ist die Grundlage geschaffen, dass der Immobilienfonds weiterhin gesund wachsen kann und stetig attraktive Immobilien und Projekte akquiriert werden können.





## Pipeline der Akquisitionen / Wachstumsstrategie des Fonds

Die Strategie zielt unverändert auf eine konservative Ausrichtung des Fonds mit Fokus auf den Werterhalt. Die Wachstumsziele konnten aufgrund des erfreulichen Wachstumsvolumens im vergangenen Geschäftsjahr leicht erhöht werden. Zurzeit streben wir ein Fondsvolumen von rund CHF 400 bis 500 Mio. ab dem fünften Geschäftsjahr an. GR Immobilien Schweiz prüft aktuell mehrere Bestandes- und Wohnbauprojekte. Auch hier liegt der Fokus nach wie vor auf Liegenschaften im Espace Mittelland. Das Aufspüren geeigneter Kaufobjekte erweist sich im derzeitigen Marktumfeld als anspruchsvoll. Trotz gestiegener Zinsen sind die Verkaufspreise auf hohem Niveau geblieben. Dennoch wollen wir das Fondsvolumen weiterhin kontrolliert ausbauen und dabei auf hochwertige Objekte an guten Lagen setzen. Die guten Lagequalitäten der bereits erworbenen Bestandesliegenschaften bestätigen uns in dieser Vorgehensweise. Die Performance von GR Immobilien Schweiz beträgt seit Bestehen des Fonds (39 Monate) erfreulich hohe 21,99 % gegenüber einer Performance von 4,07 % beim Vergleichsindex SPI Real Estate Funds TR.

## Gremien und Geschäftspartner

Die Zusammenarbeit und Unterstützung durch die Fondsleitung (Solutions & Funds SA, Morges), die Bewirtschaftung (Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern), die Schätzungsexperten (CBRE (Geneva) SA, Genf) und Jones Lang LaSalle (Schweiz) AG, Zürich), die Depotbank (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne) und die Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG, Zürich) gestaltete sich sehr gut. Auch in diesem Berichtsjahr konnte das Vertrauensverhältnis ausgebaut und gegenseitig vom jeweiligen umfangreichen Know-how profitiert werden. Wir sind zuversichtlich, dass sich der Immobilienfonds in dieser Zusammensetzung weiter erfolgreich entwickeln wird.

Bern, im September 2023

André Nussbaumer

Luca Degiorgi





# ESG-Bericht

## Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz

Gebäude sind einer der wichtigsten Treiber für die weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Verbrauch von natürlichen Ressourcen. Zudem bietet der Gebäudebestand Lebens- und Arbeitsraum für die Gesellschaft und prägt den öffentlichen Raum massgebend.

GR Immobilien Schweiz berücksichtigt die Nachhaltigkeit von Immobilien bereits im Akquisitionsprozess als integrierten Bestandteil. Unser Fokus liegt auf gut erschlossenen Lagen nahe zur Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Neben dem Standort spielen bei der Gebäudeanalyse auch der energetische Zustand der Gebäude und die Wärme-/Kälteerzeugung eine wichtige Rolle. Im Kaufprüfungsprozess wird das Verbesserungspotenzial abgeschätzt und im Kaufentscheid berücksichtigt. Ein älteres Gebäude mit fossiler Energiegewinnung und grossem Aufwertungspotenzial schliesst damit im Akquisitionsprozess nicht zwingend schlechter ab als ein effizientes neueres Gebäude mit geringem Potenzial.

Unser Neubauprojekt in Bellach wird nach Fertigstellung Minergie-ECO zertifiziert sein. Dabei wird neben dem Minergie-Baustandard speziell auf die Themen «Gesundheit» und «Bauökologie» geachtet. Im Anforderungskatalog sind 80 Kriterien enthalten, die Aspekte wie Raumklima, Schallschutz, Materialisierung, graue Energie und nachhaltige Gebäudekonzepte abdecken. Das Dach des Gebäudes wird vollständig mit einer Photovoltaikanlage bestückt und in der Einstellhalle wird die Grundinstallation für E-Ladestationen vorgesehen. Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt durch das lokale Fernwärmenetz gemeinsam mit dem benachbarten Pflegezentrum Hofgarten.


Wir sind auch weiterhin bestrebt, unseren Gebäudepark sukzessive auf ein höheres energetisches Niveau zu bringen. Dafür laufen bei verschiedenen Liegenschaften Abklärungen bezüglich einer erneuerbaren Wärmeenergieerzeugung oder einer energetischen Sanierung. Als Grundlage lassen wir dazu jeweils einen Gebäudeenergieausweis (GEAKplus) erstellen, der geeignete Massnahmen für energetische Verbesserungen aufzeigt.

Bis Ende 2023 können wir die Totalsanierung der Liegenschaften an der Bondelistrasse 50 - 54 in Wabern/Köniz abschliessen. Durch Wärmedämmungen, einer effizienteren Wärmeverteilung, der Installation einer Photovoltaikanlage sowie neuen Fenstern erreichen die Liegenschaften neu die GEAK Effizienzklasse B. Die Instandsetzung der Wohnungen erfolgt in bewohntem Zustand. Die Mietzinserhöhungen sind moderat. Damit bleibt erschwinglicher und attraktiver Wohnraum an guter städtischer Lage erhalten. Die Zufriedenheit der Mieterschaft konnte mittels einer schriftlichen Umfrage bestätigt werden.



GR Immobilien Schweiz investiert in einem erheblichen Umfang in klein geschnittene, zahlbare Wohnungen in städtischem Umfeld. Die durchschnittliche Wohnung der Portfolios weist 3 Zimmer auf und kostet netto CHF 1'213 pro Monat. Wir erachten es als wesentlich, dass zahlbarer Wohnraum an städtischen Lagen erhalten bleibt (Social Responsibility) und versuchen, ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Energieeffizienz, Mietpreisgestaltung und Rendite für die Anlegerschaft zu finden. Dabei verfolgt die Privatbank Von Graffenried AG als Fondspromotor eine glaubwürdige Unternehmensführung, die sich unter anderem durch Zurückhaltung bei Kommissionen und Gebühren charakterisieren lässt.

GR Immobilien Schweiz erfasst und publiziert seit dieser Berichtsperiode die Umweltkennzahlen gemäss dem Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 31. Mai 2022. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden anhand der KBOB-Ökobilanzdaten, Publikation vom 20. Juli 2023, berechnet. Die Erfassungsperioden überschneiden sich alle mindestens drei Monate mit dem Berichtsjahr. Da acht Objekte erst im Berichtsjahr erworben wurden und sich die Liegenschaft an der Bondelistrasse in Köniz in einer Totalsanierung befindet, liegt der Abdeckungsgrad mit rund 50 % noch tief.

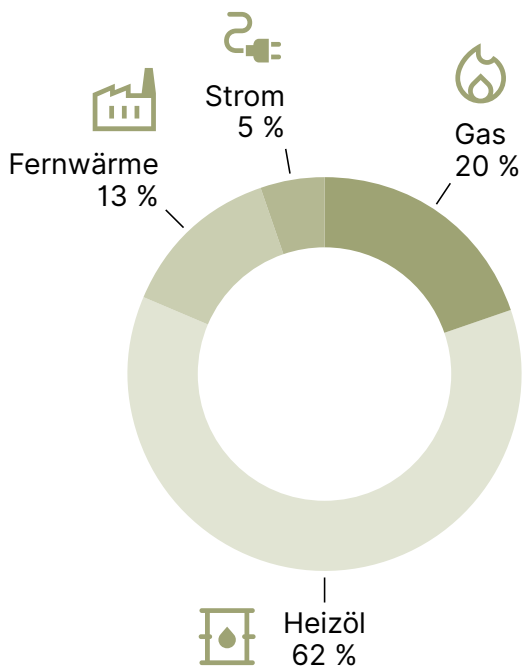


«WIR SETZEN UNS DAFÜR EIN, DASS UNSER GEBÄUDEPARK SUKZESSIVE EIN **BESSERES ENERGETISCHES NIVEAU** ERREICHT.»

# ESG-Bericht (ungeprüft)

## Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz

### Energiemix



Abdeckungsgrad

**48,3 %**

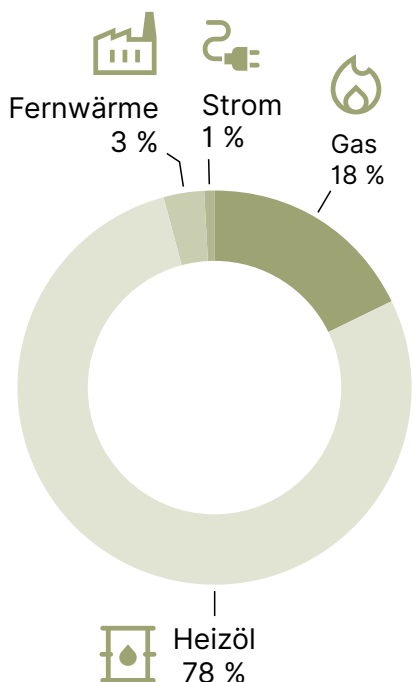
Energieverbrauch

**120,2 kW/m<sup>2</sup>**

Treibhausgasemissionen

**30,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**

### Treibhausgasemissionen



Vermietbare Fläche  
von fertig gestellten Gebäuden

**34'014 m<sup>2</sup>**

Massgebliche  
vermietbare Fläche

**12'221 m<sup>2</sup>**

# PORTFOLIO



# Standorte



100 %  
Espace Mittelland

## Strategische Ausrichtung

### Angestrebtes Fondsvolumen im Jahr 5

▲ CHF 400 bis 500 Mio.

### Angestrebte Anzahl Objekte im Jahr 5

▲ 30 bis 40 Objekte

► **Werterhalt**

► **Regelmässige Kapitalerhöhungen**

► **Konservative Ausrichtung**

► **Regionaler Fokus auf Espace Mittelland**

## Portfolio Kennzahlen

### Wohnungen per 30. Juni 2023

589 Wohnungen

*(35 Wohnungen im Bau)*

### Region

100 % Espace Mittelland

### Nutzungsart

92 % Wohnen

### Verkehrswert

CHF 233.72 Mio.

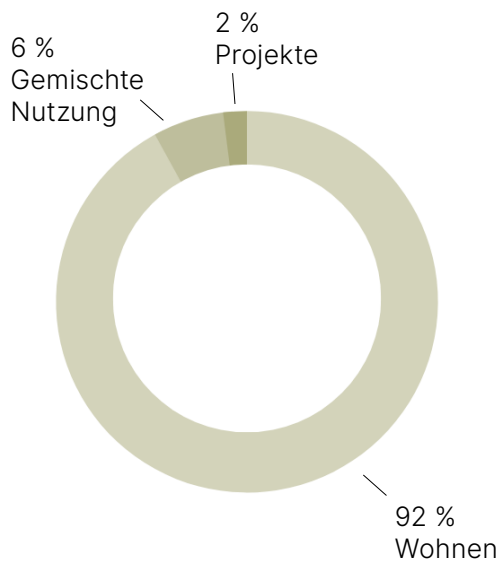
### Nettoertrag

CHF 6.98 Mio.

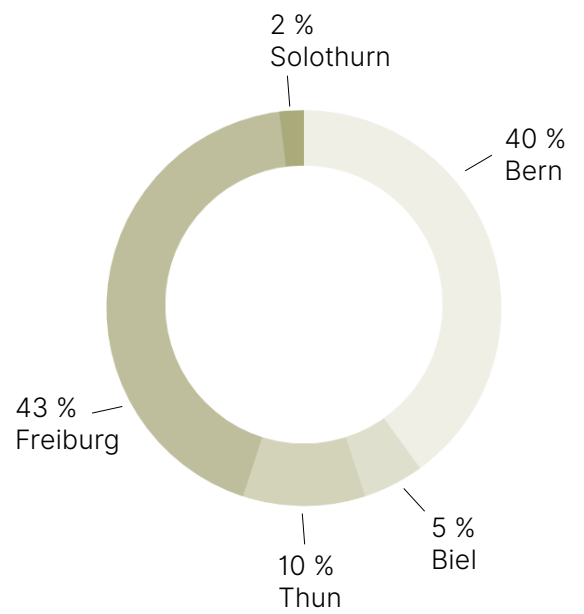
### Nettorendite annualisiert

3.37 %

## Aufteilung nach Nutzungsart



## Aufteilung nach Region



## Bellach, Grederstrasse 66



Bis im Jahr 2025 werden in direkter Nachbarschaft zum neuen Pflegeheim «Zentrum Hofgarten» 35 Mietwohnungen, eine Kita und ein Coiffeurgeschäft gebaut. Die Bewohnerinnen und Bewohner der 28 2.5-Zimmer und der sieben 3.5- Zimmer Wohnungen werden bei Bedarf Dienstleistungen aus dem Pflegezentrum in Anspruch nehmen können. Zum Projekt gehören 24 Einstellhallenplätze in Miteigentum. Das Dach wird mit einer Photovoltaikanlage bestückt und das Gebäude erhält nach Fertigstellung das Minergie-ECO-Zertifikat.

**Nutzung**

▲ Wohnen

**Wohnungen**

▲ 35  
*im Bau*

**Nettoertrag (Prognose)**

▲ ca. CHF 570'000  
*p. a.*

**Nettorendite (Prognose)**

▲ 3.55 %  
*annualisiert*

## Bern, Untermattweg 56



Das Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen befindet sich in Bern-Bethlehem. In unmittelbarer Nähe entstehen in den nächsten Jahren attraktive Arbeitsplätze und hochwertige Wohnquartiere. Zum Objekt gehört ein Anteil an einer gemeinsamen Einstellhalle.

**Nutzung**

▲ Wohnen

**Wohnungen**

▲ 11

**Nettoertrag**

▲ ca. CHF 110'000  
*p. a.*

**Nettorendite**

▲ 3.27 %  
*annualisiert*

## Bern, Werkgasse 49, 51



Die Werkgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Europaplatz und dementsprechend in einem aufstrebenden Quartier. Die beiden Hauseingänge führen zu kompakt geschnittenen Wohnungen vom Studio bis zur 4.5-Zimmer Wohnung.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 17

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 248'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 2.96 %  
annualisiert

## Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c



Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen befindet sich an einer ruhigen Nebenstrasse der Durchfahrtsachse Bözingenstrasse. Das Zentrum von Biel, öffentlicher Verkehr und Schulen befinden sich in naher Distanz. Die Entwicklung der Stadt Biel dürfte weiterhin positiv sein mit der Stärkung der Kernindustrien, mit gesunden Stadtfinanzen und mit der verbesserten Verkehrsanbindung. Die meisten Wohnungen der erworbenen Liegenschaft sind in den letzten Jahren saniert worden.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 18

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 197'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.58 %  
annualisiert



## Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3



Blumenstein liegt in grüner Umgebung in der Agglomeration von Thun. Die Überbauung aus dem Jahre 2015 konnte im Rahmen einer konkursamtlichen Versteigerung akquiriert werden. In den drei Gebäuden sind moderne 3.5- bis 6.5-Zimmer Wohnungen unterschiedlicher Grössen zu finden.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 21	▲ ca. CHF 386'000 <small>p. a.</small>	▲ 3.93 % <small>annualisiert</small>

## Freiburg, Boulevard de Pérolles 20



Das Gebäude ist Teil einer historischen Blockrandbebauung. Im Erdgeschoss beherbergt die Liegenschaft ein Verkaufsgeschäft und eine Confiserie mit Tea-Room. Die Stadtwohnungen in den Obergeschossen sind grosszügig geschnitten und bieten attraktive Grundrisse. Die Lage in der Innenstadt überzeugt zudem mit Infrastruktur für den täglichen Bedarf in Gehdistanz und einem erstklassigen Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Gemischte Nutzung	▲ 16	▲ ca. CHF 276'000 <small>p. a.</small>	▲ 3.28 % <small>annualisiert</small>

## Freiburg, Route du Châtelet 8



Der Wohnturm liegt am Rande des attraktiven Beaumont-Quartiers, unmittelbar neben der Schulanlage Vignettaz. Obschon das Gebäude in eine grüne Umgebung eingebettet ist, kann der Bahnhof gut zu Fuss erreicht werden. Die 3.5- und 4.5-Zimmer Wohnungen bieten eine schöne Aussicht über die angrenzenden Quartiere.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 64

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 788'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.48 %  
annualisiert

## Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15



Hier konnten zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 96 Wohnungen und ein Grundstück mit einem Parking erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich im Schönberg-Quartier mit nahe gelegener Busstation, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die meisten Wohnungen wurden in den letzten Jahren bereits saniert. Der Ersatz der beiden Öl-Heizungen ist in naher Zukunft geplant.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 96

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 844'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.18 %  
annualisiert



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



Die 38 Wohnungen am Bimerweg befinden sich an ruhiger Wohnlage etwas oberhalb des Zentrums von Jegenstorf. Die Häuser weisen keinen Lift und keine Tiefgarage auf. Dafür überzeugen die Wohnungen mit günstigen Mieten und einer attraktiven Wohnlage mit Fernsicht.

**Nutzung**

▲ Wohnen

**Wohnungen**

▲ 38

**Nettoertrag**

▲ ca. CHF 386'000  
p. a.

**Nettorendite**

▲ 3.16 %  
annualisiert

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



Die ganze Gebietsentwicklung im Quartier Ancienne Papeterie ist sehr attraktiv. Eine städtische Buslinie führt vom Bahnhof Freiburg direkt ins Quartier. In unmittelbarer Nachbarschaft entstehen ein Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten und eine ärztliche Versorgung. Das alte Zentrum von Marly mit Schulen und Infrastruktur ist zu Fuss in 5 Minuten zu erreichen. Die Überbauung ist klimaneutral ausgestaltet und wird mit dem «One Planet Living»-Label zertifiziert.

**Nutzung**

▲ Wohnen

**Wohnungen**

▲ 55

**Nettoertrag**

▲ ca. CHF 797'000  
p. a.

**Nettorendite**

▲ 3.28 %  
annualisiert



## Nidau, Beundenring 19, 21



Die beiden Mehrfamilienhäuser verfügen über 12 Wohnungen und erzielen einen jährlichen Nettoertrag von CHF 189'000. Die Wohnungen weisen zweckmässige Grundrisse auf und liegen direkt an der Landwirtschaftszone. Trotzdem sind S-Bahn-Station und das Zentrum von Nidau zu Fuss rasch erreichbar.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 12

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 189'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.68 %  
annualisiert

## Ostermundigen, Grubenstrasse 18



Das Wohnhaus ist Teil einer Zeilenbebauung nahe des Ortskerns von Ostermundigen. Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie auch der öffentliche Verkehr sind in Gehdistanz erreichbar.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 8

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 108'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.06 %  
annualisiert

## Steffisburg, Bahnhofstrasse 29



Die Liegenschaft weist 12 Wohnungen auf und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Das Quartier ist verkehrsfrei und die meisten Wohnungen verfügen über eine gute Bergsicht. Schulen, Einkauf und öffentlicher Verkehr befinden sich in Gehdistanz.

**Nutzung**

▲ Wohnen

**Wohnungen**

▲ 12

**Nettoertrag**

▲ ca. CHF 179'000  
p. a.

**Nettorendite**

▲ 3.53 %  
annualisiert

## Thun, Aarestrasse 34



Die Liegenschaft ist Teil des Aarezentrums und direkt damit verbunden. Das gemischt genutzte Gebäude beherbergt neben den fünf Wohnungen verschiedene Gewerbe- und Praxisräumlichkeiten. Die Lage direkt neben der Einkaufsgasse Bälliz ist attraktiv und beliebt.

**Nutzung**

▲ Gemischte Nutzung

**Wohnungen**

▲ 5

**Nettoertrag**

▲ ca. CHF 163'000  
p. a.

**Nettorendite**

▲ 4.13 %  
annualisiert



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



Die 3- und 4-Zimmer Wohnungen verteilen sich auf sechs Baukörper entlang des Tulpenwegs. Das Quartier liegt direkt angrenzend an die Naherholungs- und Landwirtschaftszone. Dennoch sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn in Gehdistanz erreichbar.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 58

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 716'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.41 %  
annualisiert

## Thun, Gurnigelstrasse 23



Das Wohnhaus liegt im Thuner Westquartier, in unmittelbarer Nähe zu den Schulanlagen Pestalozzi und Progymmatte. Die 3- und 4-Zimmer Wohnungen sind aufgrund der ruhigen Lage nahe dem Stadtzentrum sehr beliebt.

### Nutzung

▲ Wohnen

### Wohnungen

▲ 7

### Nettoertrag

▲ ca. CHF 98'000  
p. a.

### Nettorendite

▲ 3.19 %  
annualisiert

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



Die per 1. September 2021 erworbene Liegenschaft mit 20 Wohnungen befindet sich an schöner Hang- und Aussichtslage oberhalb des Zentrums. Eine Busstation und ein Quartier-Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Schulen und das Zentrum von Villars sind in 15 Minuten zu Fuss oder per Bus erreichbar.

**Nutzung**  
▲ Wohnen

**Wohnungen**  
▲ 20

**Nettoertrag**  
▲ ca. CHF 265'000  
p. a.

**Nettorendite**  
▲ 3.65 %  
annualisiert

## Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54



Die Liegenschaft befindet sich an einer sehr guten Lage direkt am Stadtrand von Bern. Tramstation, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Liegenschaft wird in drei Etappen von 2021 bis 2023 in teilbewohntem Zustand saniert, wobei die erste Etappe erfolgreich abgeschlossen ist. Die Qualität der Wohnungen wird dadurch massiv verbessert und die energetische Situation um mehrere Klassen gesteigert.

**Nutzung**  
▲ Wohnen

**Wohnungen**  
▲ 96

**Nettoertrag (nach Sanierung)**  
▲ ca. CHF 1.5 Mio.  
(mit Potenzial)

**Nettorendite (nach Sanierung)**  
▲ 3.25 %  
annualisiert

**Von Graffenried Immobilien SICAV**

**TEILVERMÖGEN  
ANLEGERAKTIONÄRE**

## Kennzahlen (1/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Gesamtfondsvermögen in CHF	238'674'718.62	146'936'062.55	95'575'141.84
Nettofondsvermögen in CHF	175'193'324.92	142'673'548.15	87'343'130.11
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten in CHF	229'610'000.00	140'405'000.00	76'882'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) in CHF	4'105'000.00	0.00	0.00

Nettoinventarwert pro Anteil in CHF	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen in CHF	Ausschüttung des Kapitalgewinns pro Anteil in CHF	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil in CHF	Gesamtausschüttung in CHF
<b>30.06.2021</b>					
106.97	816'531	87'343'130	0.00	1.35	1.35
<b>30.06.2022</b>					
109.21	1'306'449	142'673'548	0.00	1.50	1.50
<b>30.06.2023</b>					
109.42	1'601'079	175'193'320	0.00	1.80	1.80



## Kennzahlen (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021 <sup>2</sup>
Mietausfallrate <sup>1</sup>	3,71 %	2,24 %	0,41 %
Fremdfinanzierungsquote	24,82 %	0,00 %	7,15 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	60,86 %	50,10 %	52,50 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0,91 %	0,94 %	0,99 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	0,99 %	0,94 %	1,46 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,53 %	3,55 %	5,95 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,66 %	3,81 %	4,82 %
Ausschüttungsrendite	1,55 %	1,33 %	1,24 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	82,58 %	94,83 %	71,36 %
Agio/Disagio	6,01 %	3,47 %	1,90 %
Anlagerendite	1,59 %	3,40 %	6,97 %

## Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	Seit Bestehen des Fonds
Von Graffenried Immobilien SICAV	5,03 %	6,47 %	9,09 %	21,99 %
SXI Real Estate® Funds TR	-0,74 %	-14,41 %	22,49 %	4,07 %

<sup>1</sup> Die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen sind nicht berücksichtigt.

<sup>2</sup> überlanges Geschäftsjahr (31.03.2020 - 30.06.2021)



# Vermögensrechnung

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2023		30.06.2022	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	1'455'641.91	CHF	5'326'928.28
<b>Grundstücke</b> , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	215'905'000.00	CHF	140'405'000.00
Gemischte Bauten	CHF	13'705'000.00	CHF	0.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	4'105'000.00	CHF	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>233'715'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>140'405'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'504'076.71	CHF	1'204'134.27
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>238'674'718.62</b>	<b>CHF</b>	<b>146'936'062.55</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b> , aufgeteilt in:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	45'450'000.00	CHF	0.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	4'075'537.70	CHF	3'143'771.38
<b>Langfristige Verbindlichkeiten:</b>				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	12'565'000.00	CHF	0.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>176'584'180.92</b>	<b>CHF</b>	<b>143'792'291.17</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'390'856.00	CHF	1'118'743.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>175'193'324.92</b>	<b>CHF</b>	<b>142'673'548.17</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>01.07.2022 - 30.06.2023</b>		<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>	
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	142'673'548.17	CHF	87'343'130.11
Ausschüttung	CHF	1'959'673.50	CHF	1'102'316.85
Saldo aus dem Anteilverkehr	CHF	31'815'964.22	CHF	51'505'079.34
Gesamterfolg	CHF	2'663'486.03	CHF	4'927'655.57
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>CHF</b>	<b>175'193'324.92</b>	<b>CHF</b>	<b>142'673'548.17</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>01.07.2022 - 30.06.2023</b>		<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'306'449		816'531
Anzahl ausgegebene Anteile		294'630		489'918
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>1'601'079</b>		<b>1'306'449</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>109.42</b>	<b>CHF</b>	<b>109.21</b>



# Erfolgsrechnung (1/2)

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
<b>Ertrag</b>				
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	6'402'472.68	CHF	3'481'337.50
Sonstige Erträge	CHF	153'982.08	CHF	6'505.14
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	2'353.60
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	646'369.18	CHF	622'195.86
<b>Total Erträge:</b>	<b>CHF</b>	<b>7'202'823.94</b>	<b>CHF</b>	<b>4'112'392.10</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	705'717.68	CHF	12'231.65
Unterhalt und Reparaturen	CHF	606'416.98	CHF	216'938.70
<b>Liegenschaftenverwaltung:</b>				
Liegenschaftsaufwand	CHF	413'349.03	CHF	333'750.96
Liegenschaftssteuern	CHF	186'049.00	CHF	133'616.00
Verwaltungsaufwand	CHF	256'673.40	CHF	137'402.35
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF	42'239.05	CHF	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	266'343.00	CHF	287'711.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	81'072.00	CHF	102'622.50
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>				
an die Fondsleitung	CHF	931'583.18	CHF	677'745.76
an die Depotbank	CHF	71'660.25	CHF	52'134.30
Ausschüttungskommission	CHF	4'899.18	CHF	2'755.79
Sonstiger Aufwand	CHF	147'061.67	CHF	89'051.01
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>3'713'064.42</b>	<b>CHF</b>	<b>2'045'960.02</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>3'489'759.52</b>	<b>CHF</b>	<b>2'066'432.08</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	CHF	0.00	CHF	0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>3'489'759.52</b>	<b>CHF</b>	<b>2'066'432.08</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	-554'160.49	CHF	3'399'274.49
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-272'113.00	CHF	-538'051.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>2'663'486.03</b>	<b>CHF</b>	<b>4'927'655.57</b>

## Erfolgsrechnung (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	549'119.25	CHF	442'360.67
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>CHF</b>	<b>4'038'878.77</b>	<b>CHF</b>	<b>2'508'792.75</b>
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	2'881'942.20	CHF	1'959'673.50
Ausschüttung des Kapitalgewinns	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausserordentliche Ausschüttung	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>CHF</b>	<b>2'881'942.20</b>	<b>CHF</b>	<b>1'959'673.50</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>				
Ordentlicher Ertrag	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Kapitalgewinn	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>1'156'936.57</b>	<b>CHF</b>	<b>549'119.25</b>



# Immobilieninventar (1/2)

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

### Wohnbauten

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>	Leerstände gesamt <sup>2</sup>
BE	Bern, Untermattweg 56	CHF 3'200'408	CHF 3'450'000	CHF 125'955	3,54 %
BE	Bern, Werkgasse 49, 51	CHF 8'702'704	CHF 9'400'000	CHF 216'782	9,79 %
BE	Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c	CHF 5'914'310	CHF 5'850'000	CHF 225'137	5,45 %
BE	Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	CHF 12'391'170	CHF 11'430'000	CHF 466'343	2,27 %
BE	Nidau, Beundenring 19, 21	CHF 5'870'353	CHF 5'730'000	CHF 229'752	0,67 %
BE	Steffisburg, Bahnhofstrasse 29	CHF 5'343'689	CHF 5'535'000	CHF 212'303	0,91 %
BE	Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54	CHF 41'228'214	CHF 45'560'000	CHF 1'337'569	0,00 %
BE	Ostermundigen, Grubenstrasse 18	CHF 3'869'782	CHF 3'800'000	CHF 94'635	10,70 %
BE	Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	CHF 22'906'526	CHF 23'210'000	CHF 421'988	4,28 %
BE	Thun, Gurnigelstrasse 23	CHF 3'031'338	CHF 2'950'000	CHF 61'944	0,00 %
BE	Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3	CHF 8'031'010	CHF 10'330'000	CHF 237'858	14,75 %
FR	Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15	CHF 25'117'434	CHF 24'920'000	CHF 1'020'228	3,84 %
FR	Freiburg, Route du Châtelet 8	CHF 24'823'981	CHF 25'385'000	CHF 457'995	2,73 %
FR	Marly, Rue des Frères Lumières 31, 33, 37	CHF 30'010'913	CHF 30'075'000	CHF 679'432	0,00 %
FR	Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13	CHF 8'411'999	CHF 8'280'000	CHF 331'196	0,76 %
<b>Total</b>		<b>CHF 208'853'831</b>	<b>CHF 215'905'000</b>	<b>CHF 6'119'117</b>	

<sup>1</sup> Vom 01.07.2022 - 30.06.2023

<sup>2</sup> Per 30.06.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen nicht berücksichtigt.

# Immobilieninventar (2/2)

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

### Gemischte Bauten

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>		Leerstände gesamt <sup>2</sup>
FR	Freiburg, Boulevard de Pérolles 20	CHF	9'392'435	CHF	9'025'000	CHF	168'782	0,00 %
BE	Thun, Aarestrasse 34	CHF	4'621'970	CHF	4'680'000	CHF	114'575	2,04 %

### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>		Leerstände gesamt <sup>2</sup>
SO	Bellach, Grederstrasse 25	CHF	4'048'550	CHF	4'105'000	CHF	0	0,00 %

### Zusammenfassung

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen <sup>1</sup>		Leerstände gesamt <sup>2</sup>
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	CHF	208'853'831	CHF	215'905'000	CHF	6'119'116	2,85 %
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	CHF	14'014'404	CHF	13'705'000	CHF	283'357	0,67 %
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	4'048'550	CHF	4'105'000	CHF	0.00	
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>226'916'785</b>	<b>CHF</b>	<b>233'715'000</b>	<b>CHF</b>	<b>6'402'473</b>	<b>2,81 %</b>

Kein Mieter hat einen Anteil von über 5 % am Gesamtmietertrag.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

<sup>1</sup>Vom 01.07.2022 - 30.06.2023

<sup>2</sup>Per 30.06.2023 sind die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen nicht berücksichtigt.

# Aufstellung der Käufe und Verkäufe

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

### Wohnbauten

#### Käufe

Ktn.	Ort/Adresse	Datum <sup>1</sup>	Kaufpreis
BE	Bern, Werkgasse 49, 51	01.09.2022	CHF 8'400'000.00
BE	Ostermundigen, Grubenstrasse 18	01.09.2022	CHF 3'750'000.00
BE	Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3	30.11.2022	CHF 7'751'000.00
BE	Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	13.12.2022	CHF 22'307'000.00
BE	Thun, Aarestrasse 34	13.12.2022	CHF 4'501'000.00
BE	Thun, Gurnigelstrasse 23	13.12.2022	CHF 2'952'000.00
FR	Freiburg, Boulevard de Pérolles 20	13.12.2022	CHF 23'800'000.00
FR	Freiburg, Route du Châtelet 8	13.12.2022	CHF 9'005'000.00

#### Grundstücke / Projekte

SO	Bellach, Grederstrasse 66	29.06.2023	CHF 14'910'000.00*
----	---------------------------	------------	--------------------

\*Grundstück und TU-Werkpreis

#### Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

<sup>1</sup>Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.



# Hypothekarschulden im Detail (1/2)

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

### Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)

Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 30.06.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
2,10 %	30.06.2023	31.08.2023	CHF 0.00	CHF 3'900'000	CHF 0.00	CHF 3'900'000
2,13 %	16.06.2023	15.09.2023	CHF 0.00	CHF 15'000'000	CHF 0.00	CHF 15'000'000
1,58 %	13.12.2022	13.12.2023	CHF 0.00	CHF 5'000'000	CHF 0.00	CHF 5'000'000
2,28 %	23.06.2023	22.12.2023	CHF 0.00	CHF 4'150'000	CHF 0.00	CHF 4'150'000
2,37 %	23.06.2023	22.03.2024	CHF 0.00	CHF 8'300'000	CHF 0.00	CHF 8'300'000
1,61 %	13.12.2022	13.06.2024	CHF 0.00	CHF 5'000'000	CHF 0.00	CHF 5'000'000
2,45 %	23.06.2023	24.06.2024	CHF 0.00	CHF 4'100'000	CHF 0.00	CHF 4'100'000
0,30 %	15.08.2022	16.09.2022	CHF 0.00	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000	CHF 0.00
0,30 %	17.08.2022	16.09.2022	CHF 0.00	CHF 12'368'788	CHF 12'368'788	CHF 0.00
0,78 %	16.09.2022	16.12.2022	CHF 0.00	CHF 13'668'700	CHF 13'668'700	CHF 0.00
1,20 %	30.11.2022	01.03.2023	CHF 0.00	CHF 7'951'000	CHF 7'951'000	CHF 0.00
1,21 %	13.12.2022	13.01.2023	CHF 0.00	CHF 20'00'000	CHF 20'00'000	CHF 0.00
1,27 %	13.12.2022	13.03.2022	CHF 0.00	CHF 20'00'000	CHF 20'00'000	CHF 0.00
1,40 %	16.12.2022	16.06.2023	CHF 0.00	CHF 15'00'000	CHF 15'00'000	CHF 0.00
1,42 %	13.01.2023	13.04.2023	CHF 0.00	CHF 20'00'000	CHF 20'00'000	CHF 0.00
1,41 %	01.03.2023	03.04.2023	CHF 0.00	CHF 7'951'000	CHF 7'951'000	CHF 0.00
1,82 %	13.03.2023	23.06.2023	CHF 0.00	CHF 20'00'000	CHF 20'00'000	CHF 0.00
1,82 %	03.04.2023	03.05.2023	CHF 0.00	CHF 7'951'000	CHF 7'951'000	CHF 0.00
1,88 %	13.04.2023	23.06.2023	CHF 0.00	CHF 21'00'000	CHF 21'00'000	CHF 0.00
1,84 %	03.05.2023	23.06.2023	CHF 0.00	CHF 7'951'000	CHF 7'951'000	CHF 0.00
<b>2,10 %<sup>1</sup></b>			<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 220'291'488</b>	<b>CHF 174'841'488</b>	<b>CHF 45'450'000</b>

## Hypothekarschulden im Detail (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

### Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)

Zinssatz	Aufnahme- datum	Verfalls- datum	Kapital per 30.06.2022	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 30.06.2023
1,65 %	13.12.2022	13.12.2024	CHF 0.00	CHF 5'000'000	CHF 0.00	CHF 5'000'000
1,73 %	13.12.2022	12.12.2025	CHF 0.00	CHF 3'565'000	CHF 0.00	CHF 3'565'000
1,79 %	13.12.2022	14.12.2026	CHF 0.00	CHF 4'000'000	CHF 0.00	CHF 4'000'000
<b>1,72 %<sup>1</sup></b>			<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 12'565'000</b>	<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 12'565'000</b>
<b>2,01 %<sup>1</sup></b>		<b>0,92<sup>2</sup></b>	<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 58'015'000</b>	<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 58'015'000</b>

<sup>1</sup>Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

<sup>2</sup> Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).



# Angaben zu den effektiven Entschädigungen Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

## Entschädigung der Fondsleitung

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Verwaltungskommission	1,00 %	0,65 %
Ausgabekommission	5,00 %	2,01 %
Rücknahmekommission	5,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	0,91 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	4,01 %
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3,00 %	N/A

## Entschädigung der Depotbank

	Maximalsatz	Effektiver Satz
Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0,06 %	0,05 %
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50 %	0,25 %
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	N/A	N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften: **CHF 0.00**

## Anhang

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

---

### Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

---

### Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

---

### Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

---

### Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

---

### Informationen zu Derivaten

Der Fonds hält keine Derivate.

## Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow» Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

# Methode von CBRE AG

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

---

### Methode der CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow» - Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf den erbrachten Nettoerträgen bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem Jahr 11 ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,34 % und 2,91 %.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2,57 %.

### Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

### Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.



**Von Graffenried Immobilien SICAV**

**TEILVERMÖGEN  
UNTERNEHMENS-  
AKTIONÄRE**

# Bilanz

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Unternehmensaktionäre

### Teilvermögen Unternehmensaktionäre

	30.06.2023		30.06.2022	
<b>Aktiven</b>				
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000.00</b>
<b>Passiven</b>				
Aktienkapital	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
<b>Total Passiven</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>250'000.00</b>

### Veränderung der Anzahl der Aktien

	01.07.2022 30.06.2023	01.07.2021 30.06.2022
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	0
Anzahl ausgegebene Aktien	0	2'500
Anzahl zurückgenommene Aktien	0	0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>
<b>Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Periode</b>	<b>CHF 100.00</b>	<b>CHF 100.00</b>

**Aktionäre, die mehr als 5 % der Aktien halten:**

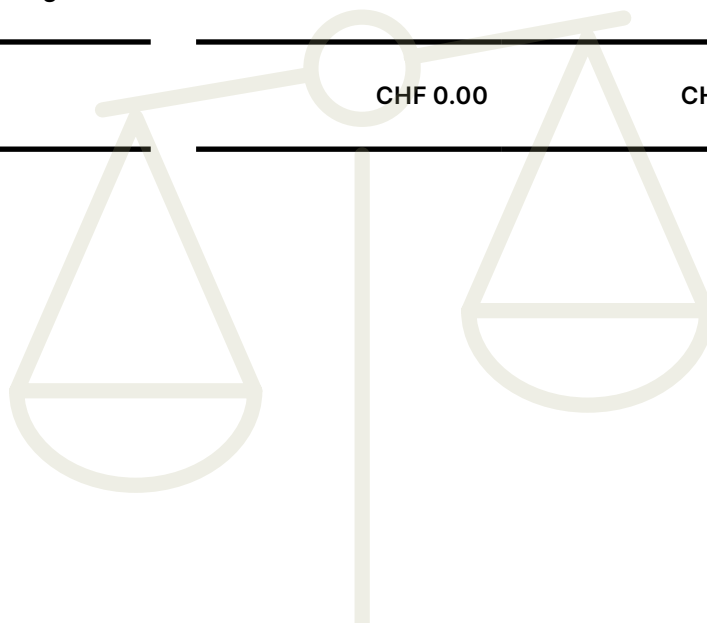
**Aktienanteil 100 %**

Privatbank Von Graffenried AG  
Spitalgasse 3  
3001 Bern

# Erfolgsrechnung

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Unternehmensaktionäre

Teilvermögen Unternehmensaktionäre	01.07.2022 30.06.2023	01.07.2021 30.06.2022
<b>Ertrag</b>		
Total Erträge abzüglich	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Nettoertrag</b>	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Gesamterfolg</b>	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	CHF 0.00	CHF 0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	CHF 0.00	CHF 0.00



**Von Graffenried Immobilien SICAV**

# **GESAMTVERMÖGEN**



# Vermögensrechnung

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	30.06.2023		30.06.2022	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	1'705'641.91	CHF	5'576'928.28
<b>Grundstücke</b> , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	215'905'000.00	CHF	140'405'000.00
Gemischte Bauten	CHF	13'705'000.00	CHF	0.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	4'105'000.00	CHF	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>CHF</b>	<b>233'715'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>140'405'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'504'076.71	CHF	1'204'134.27
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>238'924'718.62</b>	<b>CHF</b>	<b>147'186'062.55</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten:</b>				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	45'450'000.00	CHF	0.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	4'075'537.70	CHF	3'143'771.38
<b>Langfristige Verbindlichkeiten:</b>				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	12'565'000.00	CHF	0.00
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>88'173'822.11</b>	<b>CHF</b>	<b>144'042'291.17</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'390'856.00	CHF	1'118'743.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>CHF</b>	<b>175'443'324.92</b>	<b>CHF</b>	<b>142'923'548.17</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		<b>01.07.2022 - 30.06.2023</b>		<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>
<b>Teilvermögen Anlegeraktionäre</b>				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'306'449		816'531
Anzahl ausgegebene Anteile		294'630		489'918
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>1'601'079</b>		<b>1'306'449</b>
<b>Veränderung der Anzahl der Anteile</b>		<b>01.07.2022 - 30.06.2023</b>		<b>01.07.2021 - 30.06.2022</b>
<b>Unternehmensaktionäre</b>				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Anzahl ausgegebene Anteile		0		0
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
<b>Stand am Ende des Rechnungsjahres</b>		<b>2'500</b>		<b>2'500</b>

# Erfolgsrechnung (1/2)

## Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
<b>Ertrag</b>				
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	6'402'472.68	CHF	3'481'337.50
Sonstige Erträge	CHF	153'982.08	CHF	6'505.14
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	2'353.60
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	646'369.18	CHF	622'195.86
<b>Total Erträge</b>	<b>CHF</b>	<b>7'202'823.94</b>	<b>CHF</b>	<b>4'112'392.10</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	705'717.68	CHF	12'231.65
Unterhalt und Reparaturen	CHF	606'416.98	CHF	216'938.70
<b>Liegenschaftsverwaltung:</b>				
Liegenschaftsaufwand	CHF	413'349.03	CHF	333'750.96
Liegenschaftssteuern	CHF	186'049.00	CHF	133'616.00
Verwaltungsaufwand	CHF	256'673.40	CHF	137'402.35
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF	42'239.05	CHF	0.00
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	266'343.00	CHF	287'711.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	81'072.00	CHF	102'622.50
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>				
an die Fondsleitung	CHF	931'583.18	CHF	677'745.76
an die Depotbank	CHF	71'660.25	CHF	52'134.30
Ausschüttungskommission	CHF	4'899.18	CHF	2'755.79
Sonstige Aufwand	CHF	147'061.67	CHF	89'051.01
<b>Total Aufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>3'713'064.42</b>	<b>CHF</b>	<b>2'045'960.02</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>3'489'759.52</b>	<b>CHF</b>	<b>2'066'432.08</b>
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	CHF	0.00	CHF	0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>3'489'759.52</b>	<b>CHF</b>	<b>2'066'432.08</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	-554'160.49	CHF	3'399'274.49
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	-272'113.00	CHF	-538'051.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>CHF</b>	<b>2'663'486.03</b>	<b>CHF</b>	<b>4'927'655.57</b>

## Erfolgsrechnung (2/2)

# Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
<b>Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	549'119.25	CHF	442'360.67
Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Betrag</b>	<b>CHF</b>	<b>4'038'878.77</b>	<b>CHF</b>	<b>2'508'792.75</b>
<b>Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag</b>				
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	2'881'942.20	CHF	1'959'673.50
Ausschüttung des Kapitalgewinns	CHF	0.00	CHF	0.00
Ausserordentliche Ausschüttung	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag</b>	<b>CHF</b>	<b>2'881'942.20</b>	<b>CHF</b>	<b>1'959'673.50</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>				
Ordentlicher Ertrag	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Kapitalgewinn	CHF	0.00	CHF	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>CHF</b>	<b>1'156'936.57</b>	<b>CHF</b>	<b>549'119.25</b>



# Bericht der Revisionsstelle (1/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien SICAV,  
Bern

## Bericht der Revisionsstelle zu den Jahresrechnungen 2022 / 2023

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Von Graffenried Immobilien SICAV – bestehend aus dem Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 30. Juni 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 4, 6, 27 bis 46 des Jahresberichts) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

# Bericht der Revisionsstelle (2/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien, Bern

## Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörigen Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

# Bericht der Revisionsstelle (3/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien, Bern

---

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögens der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli

Joachim Fink

Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Zürich, 26. September 2023

---

## Kontakt Daten



### Adresse

Privatbank Von Graffenried AG  
Spitalgasse 3  
Postfach  
3001 Bern



### Telefon

031 320 52 22



### Webseite

[www.graffenried-bank.ch](http://www.graffenried-bank.ch)

---

## Ansprechpersonen

### **Dr. André Nussbaumer, Fondsmanager Immobilien**

Tel. 031 320 52 03

E-Mail: [andre.nussbaumer@graffenried-bank.ch](mailto:andre.nussbaumer@graffenried-bank.ch)

### **Luca Degiorgi, Fondsmanager Immobilien**

Tel. 031 320 52 07

E-Mail: [luca.degiorgi@graffenried-bank.ch](mailto:luca.degiorgi@graffenried-bank.ch)





**VON GRAFFENRIED**  
PRIVATBANK