



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	Kontaktdaten

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

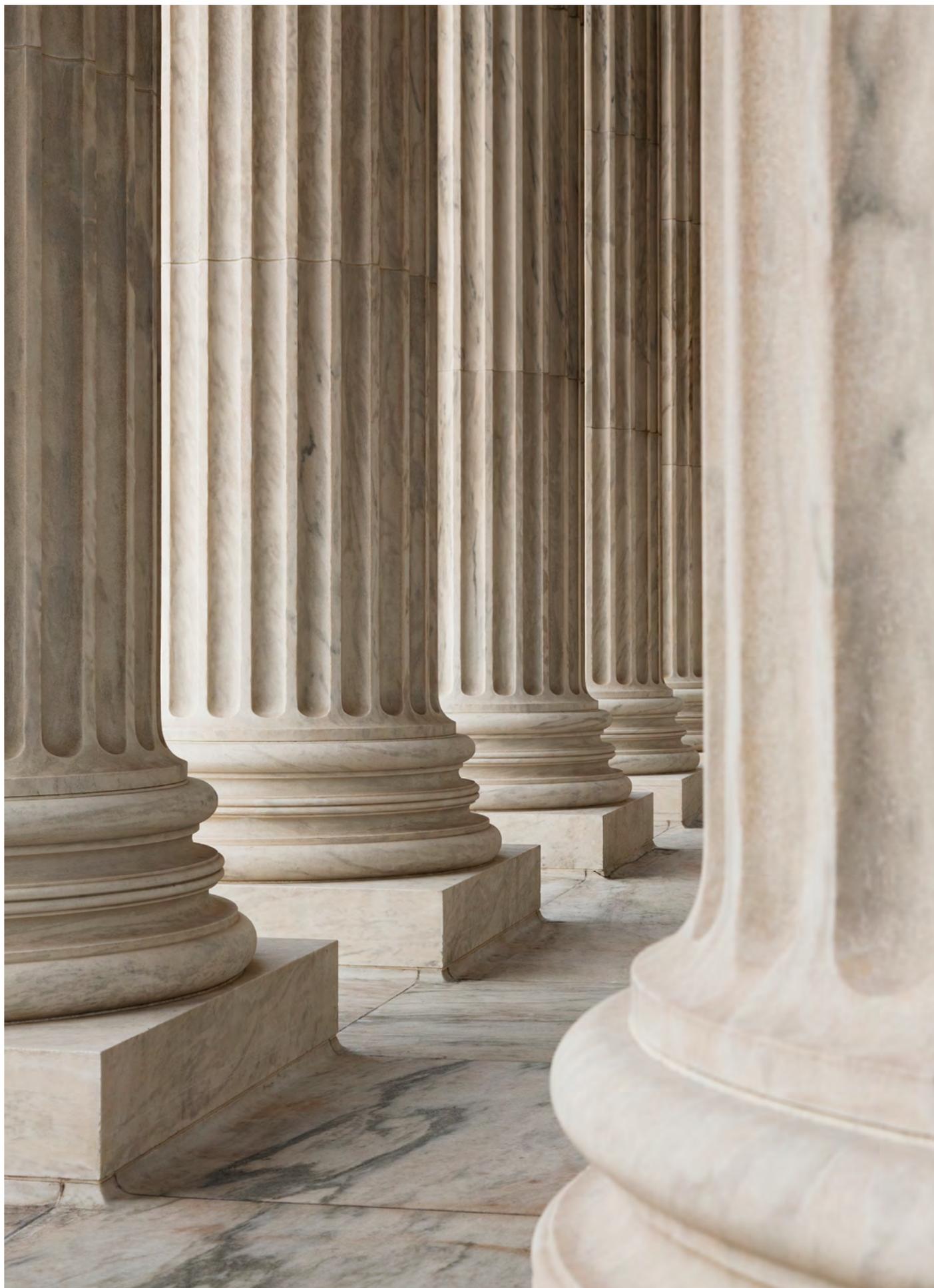
**Banque Cantonale
Vaudoise (BCV)**
Depotbank

**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 CO₂-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 Wärmeenerzeugung 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 Wärmeenerzeugung 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.

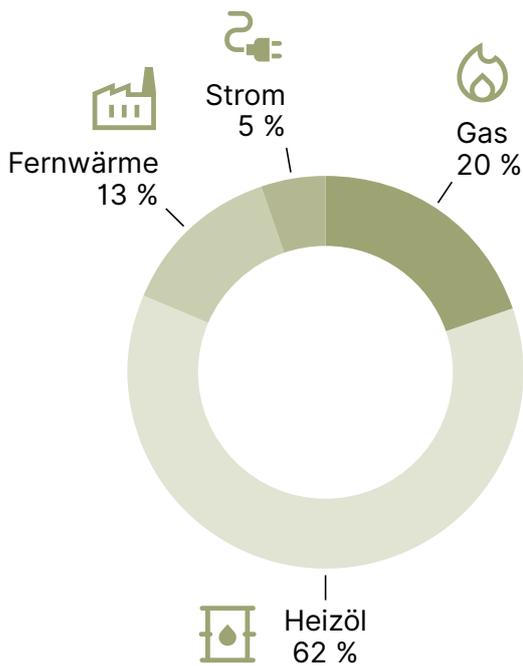
GR Immobilien Schweiz erfasst und publiziert seit dieser Berichtsperiode die Umweltkennzahlen gemäss dem Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 31. Mai 2022. Die CO₂-Emissionen werden anhand der KBOB-Ökobilanzdaten, Publikation vom 20. Juli 2023, berechnet. Die Erfassungsperioden 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 %

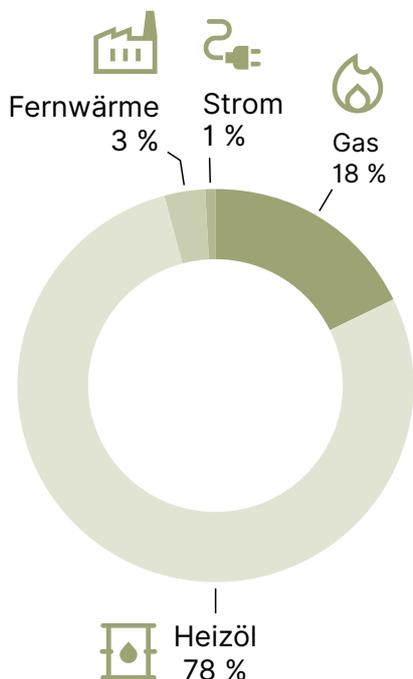
Energieverbrauch

120,2 kW/m²

Treibhausgasemissionen

30,7 kg CO₂/m²

Treibhausgasemissionen



Vermietbare Fläche
von fertig gestellten Gebäuden

34'014 m²

Massgebliche
vermietbare Fläche

12'221 m²

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.

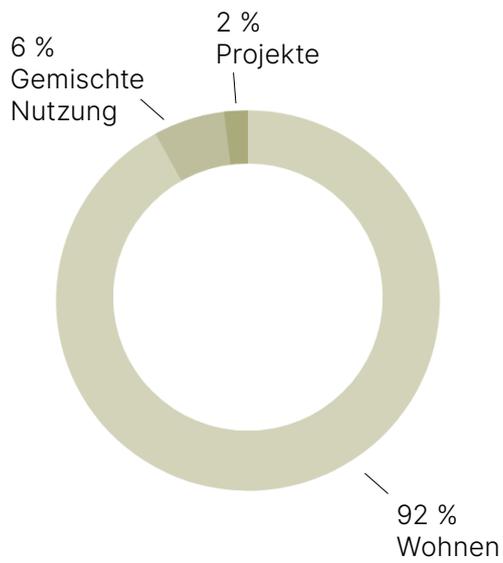
Nettoertrag

CHF 6.98 Mio.

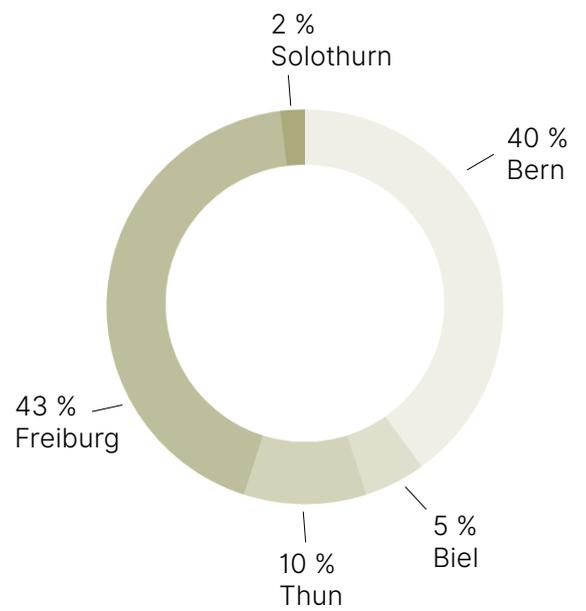
Nettorendite annualisiert

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 Aussichts- 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
30.06.2021					
106.97	816'531	87'343'130	0.00	1.35	1.35
30.06.2022					
109.21	1'306'449	142'673'548	0.00	1.50	1.50
30.06.2023					
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 ²
Mietausfallrate ¹	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 %

¹ Die Leerstände aufgrund von Neubauten und Renovationen sind nicht berücksichtigt.

² 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
Grundstücke, 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
Total Grundstücke	CHF	233'715'000.00	CHF	140'405'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'504'076.71	CHF	1'204'134.27
Gesamtfondsvermögen	CHF	238'674'718.62	CHF	146'936'062.55
Kurzfristige Verbindlichkeiten, 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
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	12'565'000.00	CHF	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	176'584'180.92	CHF	143'792'291.17
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'390'856.00	CHF	1'118'743.00
Nettofondsvermögen	CHF	175'193'324.92	CHF	142'673'548.17
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
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
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF	175'193'324.92	CHF	142'673'548.17
Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'306'449		816'531
Anzahl ausgegebene Anteile		294'630		489'918
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		1'601'079		1'306'449
Nettoinventarwert pro Aktie	CHF	109.42	CHF	109.21

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
Ertrag				
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
Total Erträge:	CHF	7'202'823.94	CHF	4'112'392.10
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
Liegenschaftsverwaltung:				
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
Reglementarische Vergütungen:				
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
Total Aufwand	CHF	3'713'064.42	CHF	2'045'960.02
Nettoertrag	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	CHF	0.00	CHF	0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF	0.00	CHF	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
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
Gesamterfolg	CHF	2'663'486.03	CHF	4'927'655.57

Erfolgsrechnung (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
Verwendung des Erfolges				
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
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	4'038'878.77	CHF	2'508'792.75
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag				
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
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF	2'881'942.20	CHF	1'959'673.50
Vortrag auf neue Rechnung				
Ordentlicher Ertrag	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Kapitalgewinn	CHF	0.00	CHF	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25



Immobilieninventar (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Wohnbauten

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
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 %
Total		CHF 208'853'831	CHF 215'905'000	CHF 6'119'117	

¹ Vom 01.07.2022 - 30.06.2023

² 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 ¹		Leerstände gesamt ²
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 ¹		Leerstände gesamt ²
SO	Bellach, Grederstrasse 25	CHF	4'048'550	CHF	4'105'000	CHF	0	0,00 %

Zusammenfassung

	Gestehungskosten		Verkehrswert		Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹		Leerstände gesamt ²
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	
Total	CHF	226'916'785	CHF	233'715'000	CHF	6'402'473	2,81 %

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.

¹Vom 01.07.2022 - 30.06.2023

²Per 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 ¹	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.

¹Datum 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
2,10 %¹			CHF 0.00	CHF 220'291'488	CHF 174'841'488	CHF 45'450'000

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
1,72 %¹			CHF 0.00	CHF 12'565'000	CHF 0.00	CHF 12'565'000
2,01 %¹		0,92²	CHF 0.00	CHF 58'015'000	CHF 0.00	CHF 58'015'000

¹Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² 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	
Aktiven				
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Total Aktiven	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Passiven				
Aktienkapital	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Total Passiven	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00

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
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'500	2'500
Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Periode	CHF 100.00	CHF 100.00

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
Ertrag		
Total Erträge abzüglich	CHF 0.00	CHF 0.00
Nettoertrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Realisierter Erfolg	CHF 0.00	CHF 0.00
Gesamterfolg	CHF 0.00	CHF 0.00
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Vortrag auf neue Rechnung	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
Grundstücke , 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
Total Grundstücke	CHF	233'715'000.00	CHF	140'405'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	3'504'076.71	CHF	1'204'134.27
Gesamtfondsvermögen	CHF	238'924'718.62	CHF	147'186'062.55
Kurzfristige Verbindlichkeiten:				
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
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	12'565'000.00	CHF	0.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	88'173'822.11	CHF	144'042'291.17
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'390'856.00	CHF	1'118'743.00
Nettofondsvermögen	CHF	175'443'324.92	CHF	142'923'548.17
Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022
Teilvermögen Anlegeraktionäre				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'306'449		816'531
Anzahl ausgegebene Anteile		294'630		489'918
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		1'601'079		1'306'449
Veränderung der Anzahl der Anteile		01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022
Unternehmensaktionäre				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Anzahl ausgegebene Anteile		0		0
Anzahl zurückgenommene Anteile		0		0
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'500		2'500

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
Ertrag				
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
Total Erträge	CHF	7'202'823.94	CHF	4'112'392.10
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
Liegenschaftsverwaltung:				
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
Reglementarische Vergütungen:				
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
Total Aufwand	CHF	3'713'064.42	CHF	2'045'960.02
Nettoertrag	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
Realisierte Kapitalgewinne bzw. -verluste	CHF	0.00	CHF	0.00
Steuern auf Kapitalgewinne	CHF	0.00	CHF	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	3'489'759.52	CHF	2'066'432.08
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
Gesamterfolg	CHF	2'663'486.03	CHF	4'927'655.57

Erfolgsrechnung (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2022 - 30.06.2023		01.07.2021 - 30.06.2022	
Verwendung des Erfolges				
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
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	4'038'878.77	CHF	2'508'792.75
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag				
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
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF	2'881'942.20	CHF	1'959'673.50
Vortrag auf neue Rechnung				
Ordentlicher Ertrag	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Kapitalgewinn	CHF	0.00	CHF	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25



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

Ansprechpersonen

Dr. André Nussbaumer, Fondsmanager Immobilien

Tel. 031 320 52 03

E-Mail: andre.nussbaumer@graffenried-bank.ch

Luca Degiorgi, Fondsmanager Immobilien

Tel. 031 320 52 07

E-Mail: luca.degiorgi@graffenried-bank.ch



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK