



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

VON GRAFFENRIED
IMMOBILIEN SICAV
JAHRESBERICHT





3	Vorwort des Präsidenten
4	Organisation
6	Mitteilung
7	Bericht der Fondsmanager
10	ESG-Bericht
13	Portfolio
27	Teilvermögen Anlegeraktionäre
42	Teilvermögen Unternehmensaktionäre
45	Gesamtvermögen der SICAV
49	Bericht der Revisionsstelle
52	Kontakt Daten

Vorwort des Präsidenten

Geschätzte Investorinnen und Investoren
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich sehr, Ihnen per 30. Juni 2024 den vierten Jahresbericht unseres Immobilienfonds «GR Immobilien Schweiz» vorzulegen.

Wir konnten an unserem Fokus auf gut erschlossene Lagen im Espace Mittelland festhalten. Der Anteil an reinen Wohnliegenschaften ist mit 93 % leicht angestiegen. Nach wie vor werden alle Objekte gruppenintern durch die Von Graffenried AG Liegenschaften bewirtschaftet. Bei den Freiburger Liegenschaften unterstützt uns seit 2024 die lokale Gestina SA bei der technischen Bewirtschaftung.

Auch im vierten Geschäftsjahr ist GR Immobilien Schweiz weiter gewachsen. Im vierten Quartal 2023 konnten wir ein Wohnhaus mit 23 Wohnungen in Villars-sur-Glâne erwerben und im ersten Quartal 2024 ein Wohngebäude mit 24 Wohnungen in Münsingen. Beide Objekte überzeugen durch ihre guten Lagen und einen erfreulichen Vermietungsstand. Mit diesem Zuwachs befinden sich per Ende des vierten Geschäftsjahres neu 20 Liegenschaften im GR Immobilien Schweiz. Davon liegen 13 Objekte im Kanton Bern, sechs im Kanton Freiburg und eines im Kanton Solothurn.

Das Bauprojekt in Bellach für 35 neue Wohnungen schreitet erfreulich voran. Die Erstvermietung ist angelaufen und die Wohnungen werden im Frühling 2025 bezogen werden können. Weiter bietet die Akquisitionspipeline einen erfreulichen Ausblick. Für das neue Geschäftsjahr konnten bereits fünf neue Liegenschaften in unserem Kernmarkt angebunden werden, darunter das erste reine Kommerzobjekt in der Stadt Bern.

Wir bedanken uns herzlich bei unseren Investorinnen und Investoren sowie bei unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen und die Unterstützung für das Wachstum von GR Immobilien Schweiz im vierten Geschäftsjahr.

Stephan Wintsch

Präsident des Verwaltungsrates



«**DAS GESAMT-FONDSVERMÖGEN BELÄUFT SICH PER 30. JUNI 2024 AUF CHF 259.5 MIO., WAS GEGENÜBER DEM VORJAHR EINEM ZUWACHS VON 8,7 % 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.

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

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
Immobilienbewirtschaftung

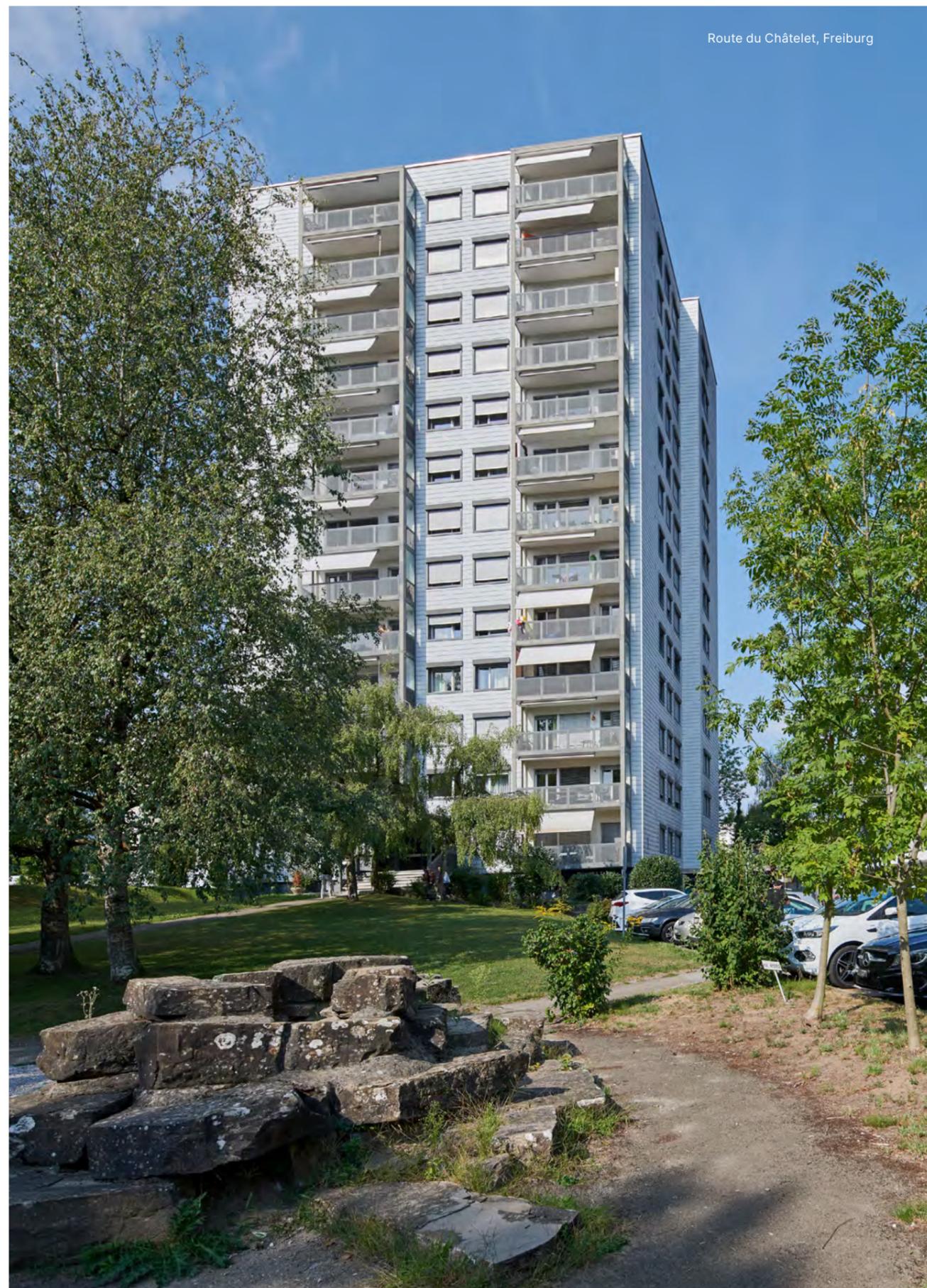
CBRE (Genève) SA
Herr Julian Slickers
Herr Sönke Thiedemann
Schätzungsexperten

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

Gründungsjahr

2020

Route du Châtelet, Freiburg



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 Anlegerinnen und Anleger über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung.

Am 25. Oktober 2023 hat die FINMA die von der Fondsleitung und der Depotbank eingereichten Änderungen des Anlagereglements mit Anhang genehmigt, wie sie am 26. Oktober 2023 auf Swissfunddata publiziert wurden.

Die neuen Fondsdokumente sind per 26. Oktober 2023 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Befreiung von Vorschriften, Anlagepolitik (Nachhaltigkeit und zugelassene Grundstücke) und Risikoverteilung. Die Details zu dieser und weiteren Änderungen sind dem entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom Oktober 2023 zu entnehmen.

Kapitalerhöhung

Per 20. September 2024 wurden 295'492 Anteilsscheine zum Zeichnungspreis von CHF 112.14 ausgegeben.

Bericht der Fondsmanager

Der Immobilienfonds GR Immobilien Schweiz verzeichnete auch in seinem vierten Geschäftsjahr ein erfreuliches Wachstum. Die Anzahl Liegenschaften wurde mit Zukäufen in Münsingen und Villars-sur-Glâne auf insgesamt 20 Objekte erhöht. Der Fonds besteht per 30. Juni 2024 aus 636 Wohnungen (davon 35 im Bau) und generiert einen jährlichen Ertrag von über CHF 8.0 Mio. Das Portfolio verteilt sich auf die Kantone Bern (13 Liegenschaften), Freiburg (6 Liegenschaften) und Solothurn (1 Projekt im Bau). Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die dritte und letzte Sanierungsetappe der Liegenschaft an der Bondelistrasse in Wabern erfolgreich abgeschlossen werden. Sämtliche Wohnungen wurden in kurzer Zeit vermietet. Beim Bauprojekt in Bellach wurden die Rohbauarbeiten abgeschlossen und mit dem Innenausbau begonnen. Ab Herbst 2024 können die Musterwohnungen besichtigt werden, der Bezug ist im Mai 2025 geplant. Das Interesse an den altersgerechten Wohnungen ist bei älteren Personen sowie bei Angehörigen aus dem Umfeld des Pflegezentrums erfreulich gross. Bei der Überbauung an der Route Joseph-Chaley in Freiburg wurde die Entwicklung eines Neubauprojektes auf dem heutigen Parking-Grundstück weitergeführt. Mit der Stadt konnte ein Workshopverfahren erfolgreich abgeschlossen werden. Nun laufen die Vorbereitungen, um den Planungsprozess fortzuführen und die Baueingabe vorzubereiten. Auch in Ittigen konnte die Entwicklung der Baulandparzelle an der Zulligerstrasse weitergeführt werden. Mit einer Bauvoranfrage bei der kommunalen Baubehörde wird die nötigen Planungssicherheit hergestellt, um danach das Bauprojekt ausarbeiten zu können.

Zukauf im vierten Geschäftsjahr: Villars-sur-Glâne FR, Mehrfamilienhaus Chemin de la Redoute 11

GR Immobilien Schweiz konnte per Ende Dezember 2023 am Chemin de la Redoute 11 in Villars-sur-Glâne 23 Wohnungen übernehmen. Die 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen sind teilweise saniert und die Liegenschaft ist vollvermietet. Die Lage direkt neben dem Kantonsspital Freiburg überzeugt mit einem sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr und das Strassennetz. Zudem befinden sich Schulen und Infrastruktur für den täglichen Bedarf in Gehdistanz.

Zukauf im vierten Geschäftsjahr: Münsingen BE, Mehrfamilienhaus Hohniesenweg 13-19

Per 1. März 2024 erwarb GR Immobilien Schweiz eine Liegenschaft mit 24 Wohnungen am Hohniesenweg in Münsingen. Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind eher klein geschnitten und haben alle einen Balkon in Richtung Süden. Die Liegenschaft wurde 1993 totalsaniert, ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und weist eine thermische Solaranlage auf. Der Standort überzeugt mit der Nähe zum Bahnhof und zum Dorfzentrum von Münsingen. Weiter profitieren die Bewohnenden mit dem Belpberg, dem Parkbad und der Aare von attraktiven Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Zukauf nach Ende des vierten Geschäftsjahres: Freiburg FR, Mehrfamilienhaus Rue Frédéric-Chaillet 6

GR Immobilien Schweiz hat per 1. Juli 2024 an der Rue Frédéric-Chaillet 6 ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten übernommen. Die Stadtwohnungen weisen 3.5 und 4.5 Zimmer auf und liegen in Gehdistanz zum Bahnhof Freiburg. Die Liegenschaft hat Baujahr 1951, wurde 2004 saniert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Im laufenden Jahr konnte das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.



Zukauf nach Ende des vierten Geschäftsjahres: Neuenburg NE, Mehrfamilienhaus Rue des Saars 2

Mit dem Erwerb der Liegenschaft in Neuenburg konnte ein weiterer Kanton aus dem Fokusgebiet Espace Mittelland erschlossen werden. Das Objekt an der Rue des Saars 2 liegt an aussichtsreicher Lage direkt hinter dem Hafen Nid-du-Crô und weist einen breiten Wohnungsmix von insgesamt 40 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf. Neben der Seesicht überzeugt die Liegenschaft nach der Gesamtsanierung von 2006 aufgrund des gepflegten Zustands und der zentralen Lage unmittelbar neben dem öffentlichen Verkehr und dem Einkaufszentrum Maladière.

Zukauf nach Ende des vierten Geschäftsjahres: Hinterkappelen BE, Mehrfamilienhaus Kappelenring 18a

Mitten in unserem Kernmarkt konnten wir das Mehrfamilienhaus mit 18 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen erwerben. Die Liegenschaft ist mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen und liegt in Gehdistanz zum beliebten Naherholungsraum Wohlensee. Das Objekt wurde 2006 gesamtsaniert und präsentiert sich in einem guten Zustand.

Zukauf nach Ende des vierten Geschäftsjahres: Bern BE, Geschäftshaus Gutenbergstrasse 31

Im fünften Geschäftsjahr werden wir unser erstes Kommerzobjekt übernehmen können. Die Liegenschaft an der Gutenbergstrasse 31 in Bern liegt in Bahnhofsnähe und bietet auf sechs Etagen attraktive Büro- und Praxisflächen. Die denkmalgeschützte Liegenschaft beinhaltet rund 1'000 m² vermietbare Fläche und ist vollvermietet.

Zukauf nach Ende des vierten Geschäftsjahres: Oberhofen BE, Mehrfamilienhaus Alpenstrasse 23-23e

In der Region Thun konnte im attraktiven Oberhofen am Thunersee eine Liegenschaft mit vier 2.5-Zimmer-, 14 3.5-Zimmer und zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen erworben werden. Die Liegenschaft liegt nahe dem Dorfkern und die Bewohnenden geniessen Sicht auf die Berglandschaft und den Thunersee. Das Objekt ist teilsaniert und befindet sich in einem guten Zustand.



Pipeline der Akquisitionen und Wachstumsstrategie des Fonds

Die Strategie zielt unverändert auf eine konservative Ausrichtung des Fonds mit Fokus auf den Werterhalt ab. Das Wachstumsziel strebt weiterhin ein Fondsvolumen von rund CHF 350 - 400 Mio. nach dem fünften Geschäftsjahr an. GR Immobilien Schweiz prüft laufend attraktive Bestandes- und Wohnbauprojekte. Auch hier liegt der Fokus unverändert auf Liegenschaften im Espace Mittelland. Das Aufspüren geeigneter Kaufobjekte erweist sich im derzeitigen Marktumfeld als anspruchsvoll. Dennoch wollen wir das Fondsvolumen weiterhin kontrolliert ausbauen und dabei auf hochwertige Objekte an zentralen 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 (Gründung 2020) erfreulich hohe 26,01 % gegenüber einer Performance von 15,15 % beim Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR.

Im letzten Geschäftsjahr hat uns die FINMA die Genehmigung erteilt, dass bis zu 10 % des Fondsvolumens in unbebaute Grundstücke ohne Baubewilligung investiert werden können. Damit wird der Bereich der Projektentwicklung weiter gefördert und passende Investitionsmöglichkeiten können gesucht und umgesetzt werden.

Gremien und Geschäftspartner

Der Verwaltungsrat der Von Graffenried Immobilien SICAV hat im vierten Geschäftsjahr insgesamt vier Sitzungen und mehrere Telefonkonferenzen durchgeführt. Die Kaufgeschäfte wurden jeweils vom Anlagekomitee zuhanden des Verwaltungsrats vorbereitet.

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 konnten die Vertrauensverhältnisse 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 2024

André Nussbaumer und 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 von 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.

Bis Ende 2023 konnten 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 erfolgte in bewohntem Zustand. Die Mietzinserhöhungen wurden moderat ausgestaltet. Damit bleibt erschwinglicher und attraktiver Wohnraum an guter städtischer Lage erhalten.

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 oder 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 Wärmeerzeugung erfolgt durch das lokale Fernwärmenetz gemeinsam mit dem benachbarten Pflegezentrum Hofgarten.

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

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.

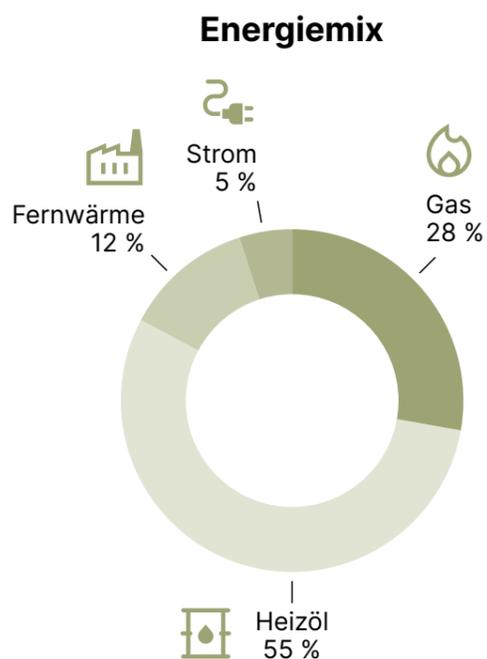
GR Immobilien Schweiz erfasst und publiziert seit der letzten Berichtsperiode die Umweltkennzahlen gemäss dem Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 31. Mai 2022. Die CO₂-Emissionen werden anhand dem REIDA CO₂e-Report vom 16. August 2023 (Version 1.2 final), berechnet. Die Erfassungsperioden überschneiden sich alle mindestens drei Monate mit dem Berichtsjahr. Der Abdeckungsgrad konnte von der letzten Berichtsperiode zur aktuellen von rund 50 % auf über 90 % gesteigert werden. Trotz langfristiger Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren beruht, qualifiziert sich der Fonds nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.



Grederstrasse, Bellach

«DER **ABDECKUNGSGRAD** KONNTE VON DER LETZTEN BERICHTSPERIODE ZUR AKTUELLEN **VON RUND 50 % AUF ÜBER 90 % GESTEIGERT WERDEN.**»

ESG-Bericht (ungeprüft) Nachhaltigkeit im GR Immobilien Schweiz



Abdeckungsgrad

92,0 %

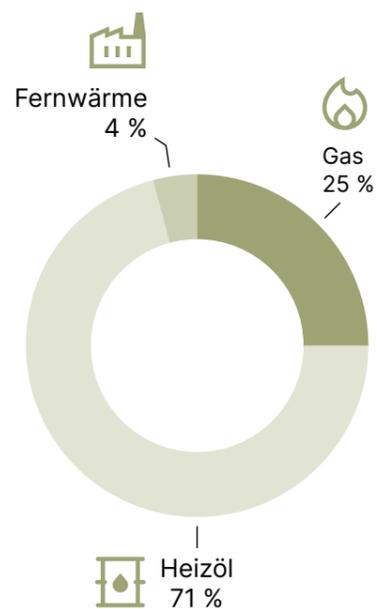
Energieverbrauch

125,5 kW/m²

Treibhausgasemissionen

24,46 kg CO₂/m²

Treibhausgasemissionen



Vermietbare Fläche
von fertig gestellten Gebäuden

34'014 m²

Massgebliche
vermietbare Fläche

31'307 m²

PORTFOLIO

Standorte



100 %
Espace Mittelland

Strategische Ausrichtung

Angestrebtes Fondsvolumen nach dem Jahr 5

▲ CHF 350 - 400 Mio.

Angestrebte Anzahl Objekte nach dem Jahr 5

▲ 30 Objekte

- ▶ **Werterhalt**
- ▶ **Regelmässige Kapitalerhöhungen**
- ▶ **Konservative Ausrichtung**
- ▶ **Regionaler Fokus auf Espace Mittelland**

Portfolio Kennzahlen

Wohnungen per 30. Juni 2024

636 Wohnungen
(35 Wohnungen im Bau)

Region

100 % Espace Mittelland

Nutzungsart

93 % Wohnen

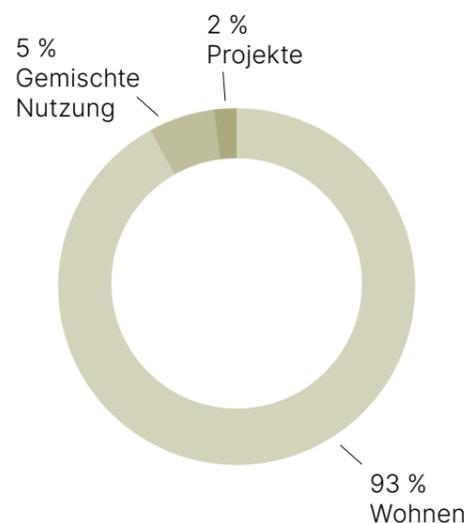
Verkehrswert

CHF 252.09 Mio.

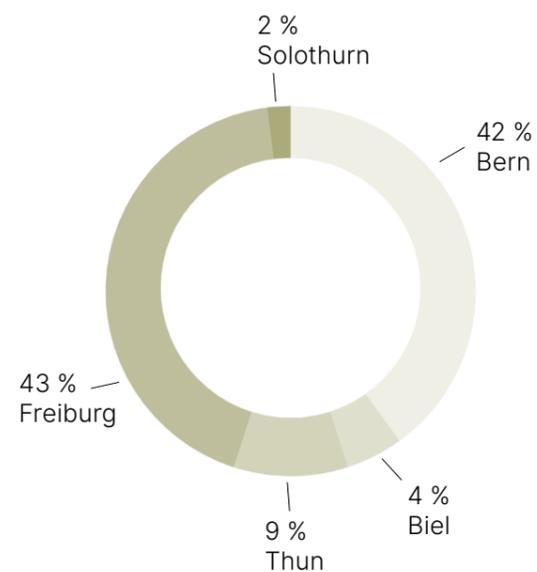
Nettorendite annualisiert

3,53 %

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	Wohnungen	Nettoertrag (Prognose)	Nettorendite (Prognose)
▲ Wohnen	▲ 35 <small>im Bau</small>	▲ ca. CHF 575'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,57 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 11	▲ ca. CHF 114'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,34 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 17	▲ ca. CHF 253'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,10 % <small>annualisiert</small>

Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3



Blumenstein liegt in grüner Umgebung in der Agglomeration von Thun. Die Überbauung aus dem Jahr 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 393'000 <small>p. a.</small>	▲ 3.98 % <small>annualisiert</small>

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 der Nähe. 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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 18	▲ ca. CHF 190'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,81 % <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 298'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,43 % <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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 64	▲ ca. CHF 806'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,59 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 96	▲ ca. CHF 878'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,35 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 38	▲ ca. CHF 350'000 <small>p. a.</small>	▲ 3.53 % <small>annualisiert</small>

Köniz (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 wurde von 2021 bis 2023 in teilbewohntem Zustand totalsaniert. Die Qualität der Wohnungen wurde dadurch massiv verbessert und die Gesamtenergiebilanz konnte auf die Kategorie B angehoben werden.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 96	▲ ca. CHF 1'498'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,44 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 55	▲ ca. CHF 949'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,42 % <small>annualisiert</small>

Münsingen, Hohniesenweg 13-19



Das Gebäude mit vier Hauseingängen befindet sich nahe dem Bahnhof und des Ortskerns von Münsingen. Die 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen sind eher klein geschnitten und haben alle einen Balkon in Richtung Süden. Die Liegenschaft wurde 1993 totalsaniert, ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und weist eine thermische Solaranlage auf.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 24	▲ ca. CHF 261'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,48 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 12	▲ ca. CHF 189'000 <small>p. a.</small>	▲ 3.81 % <small>annualisiert</small>

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 befinden sich in Gehdistanz.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 8	▲ ca. CHF 109'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,16 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 12	▲ ca. CHF 177'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,60 % <small>annualisiert</small>

Thun, Gurnigelstrasse 23



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

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 7	▲ ca. CHF 100'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,18 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Gemischte Nutzung	▲ 5	▲ ca. CHF 189'000 <small>p. a.</small>	▲ 4,33 % <small>annualisiert</small>

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 befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn in Gehdistanz.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 58	▲ ca. CHF 751'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,61 % <small>annualisiert</small>

Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11



Die Liegenschaft liegt direkt neben dem Kantonsspital Freiburg und ist bestens ans Verkehrsnetz angebunden. In Gehdistanz befinden sich Schulen sowie Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Das Objekt beinhaltet einen breiten Mix aus 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen.

Nutzung	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 23	▲ ca. CHF 314'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,88 % <small>annualisiert</small>

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	Wohnungen	Nettoertrag	Nettorendite
▲ Wohnen	▲ 20	▲ ca. CHF 270'000 <small>p. a.</small>	▲ 3,70 % <small>annualisiert</small>

Von Graffenried Immobilien SICAV

TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE

Kennzahlen (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2024	30.06.2023
Gesamtfondsvermögen in CHF	259'544'156.72	238'674'718.62
Nettofondsvermögen in CHF	174'915'234.19	175'193'324.92
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten in CHF	242'190'000.00	229'610'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland) in CHF	9'900'000.00	4'105'000.00

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	175'193'324.92	0.00	1.80	1.80
30.06.2024					
109.25	1'601'079	174'915'234.19	0.00	2.70	2.70

Kennzahlen (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietausfallrate	3,23 %	3,71 %
Fremdfinanzierungsquote	31,15 %	24,82 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64,88 %	60,86 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (GAV))	0,72 %	0,91 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF (MV))	0,96 %	0,99 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,49 %	1,53 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,60 %	1,66 %
Ausschüttungsrendite	2,29 %	1,55 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	105,44 %	82,58 %
Agio/Disagio	8,01 %	6,01 %
Anlagerendite	1,51 %	1,59 %

Von Graffenried Immobilien SICAV Performance

	30.06.2024	30.06.2023	Seit Bestehen des Fonds
Von Graffenried Immobilien SICAV	3,30 %	5,03 %	26,01 %
SXI Real Estate® Funds TR	10,65 %	-0,74 %	15,15 %

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

Vermögensrechnung

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	30.06.2024		30.06.2023	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	2'231'504.04	CHF	1'455'641.91
Grundstücke , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	228'290'000.00	CHF	215'905'000.00
Gemischte Bauten	CHF	13'900'000.00	CHF	13'705'000.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	9'900'000.00	CHF	4'105'000.00
Total Grundstücke	CHF	252'090'000.00	CHF	233'715'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'222'652.68	CHF	3'504'076.71
Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	259'544'156.72	CHF	238'674'718.62
Kurzfristige Verbindlichkeiten , aufgeteilt in:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	42'450'000.00	CHF	45'450'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	4'869'772.53	CHF	4'075'537.70
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	36'065'000.00	CHF	12'565'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	176'159'384.19	CHF	176'584'180.92
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'244'150.00	CHF	1'390'856.00
Nettofondsvermögen	CHF	174'915'234.19	CHF	175'193'324.92
Veränderung des Nettofondsvermögens	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	CHF	175'193'324.92	CHF	142'673'548.17
Ausschüttung	CHF	2'881'942.20	CHF	1'959'673.50
Saldo der Bewegungen von Anteilen	CHF	0.00	CHF	31'815'964.22
Gesamterfolg	CHF	2'603'851.47	CHF	2'663'486.03
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	CHF	174'915'234.19	CHF	175'193'324.92
Anzahl Anteile im Umlauf	01.07.2023 - 30.06.2024	01.07.2022 - 30.06.2023		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'601'079		1'306'449
Anzahl ausgegebene Anteile		0		294'630
Stand am Ende des Rechnungsjahres	1'601'079	1'601'079		
Nettoinventarwert pro Anteil	CHF	109.25	CHF	109.42

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023	
Ertrag				
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	1'005.91	CHF	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	8'814'350.15	CHF	6'402'472.68
Sonstige Erträge	CHF	61'157.89	CHF	153'982.08
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF	18'320.45	CHF	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	0.00	CHF	646'369.18
Total Erträge:	CHF	8'894'834.40	CHF	7'202'823.94
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	1'365'478.55	CHF	705'717.68
Unterhalt und Reparaturen	CHF	863'208.52	CHF	606'416.98
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand	CHF	417'661.85	CHF	413'349.03
Liegenschaftssteuern	CHF	215'304.00	CHF	186'049.00
Verwaltungsaufwand	CHF	346'235.45	CHF	256'673.40
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF	0.00	CHF	42'239.05
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	151'569.00	CHF	266'343.00
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	CHF	60'620.50	CHF	81'072.00
Reglementarische Vergütungen:				
an die Fondsleitung	CHF	1'140'325.08	CHF	931'583.18
an die Depotbank	CHF	87'717.32	CHF	71'660.25
Ausschüttungskommission	CHF	7'204.86	CHF	4'899.18
Sonstiger Aufwand	CHF	139'684.99	CHF	147'061.67
Total Aufwand	CHF	4'795'010.12	CHF	3'713'064.42
Nettoertrag	CHF	4'099'824.28	CHF	3'489'759.52
Realisierter Erfolg	CHF	4'099'824.28	CHF	3'489'759.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	-1'642'678.81	CHF	-554'160.49
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	146'706.00	CHF	-272'113.00
Gesamterfolg	CHF	2'603'851.47	CHF	2'663'486.03

¹ Der Schätzungsaufwand beträgt CHF 23'985.00 und der Aufwand für die statuarische Revision CHF 36'635.50.

Erfolgsrechnung (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

	01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023	
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag	CHF	4'099'824.28	CHF	3'489'759.52
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	5'256'760.85	CHF	4'038'878.77
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag				
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	4'322'913.30	CHF	2'881'942.20
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF	4'322'913.30	CHF	2'881'942.20
Vortrag auf neue Rechnung				
Ordentlicher Ertrag	CHF	933'847.55	CHF	1'156'936.57
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	933'847.55	CHF	1'156'936.57



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 3'550'000	CHF 129'827	0,95 %
BE	Bern, Werkgasse 49, 51	CHF 8'702'704	CHF 9'220'000	CHF 284'765	2,30 %
BE	Biel, Bözingenstrasse 26b, 26c	CHF 6'019'509	CHF 5'740'000	CHF 223'558	3,23 %
BE	Jegenstorf, Bimerweg 5, 11, 13, 17, 21, 25	CHF 12'466'736	CHF 10'620'000	CHF 460'953	3,66 %
BE	Nidau, Beundenring 19, 21	CHF 5'957'485	CHF 5'130'000	CHF 209'845	5,08 %
BE	Steffisburg, Bahnhofstrasse 29	CHF 5'343'689	CHF 5'410'000	CHF 214'017	0,18 %
BE	Wabern, Bondelistrasse 50, 52, 54	CHF 44'688'184	CHF 46'290'000	CHF 1'496'158	1,90 %
BE	Ostermundigen, Grubenstrasse 18	CHF 3'869'782	CHF 3'710'000	CHF 115'446	12,10 %
BE	Urtenen-Schönbühl, Tulpenweg 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	CHF 22'913'520	CHF 22'590'000	CHF 885'156	0,64 %
BE	Thun, Gurnigelstrasse 23	CHF 3'031'338	CHF 2'940'000	CHF 124'560	0,00 %
BE	Blumenstein, Lilienweg 1, 2, 3	CHF 8'031'010	CHF 10'530'000	CHF 455'609	4,51 %
BE	Münsigen, Hohniesenweg 13, 15, 17, 19	CHF 7'681'024	CHF 7'690'000	CHF 106'194	1,03 %
FR	Freiburg, Route Joseph-Chaley 13, 15	CHF 25'257'357	CHF 24'000'000	CHF 1'053'873	1,16 %
FR	Freiburg, Route du Châtelet 8	CHF 24'823'981	CHF 25'430'000	CHF 931'244	2,00 %
FR	Marly, Rue des Frères Lumières 31, 33, 37	CHF 30'126'894	CHF 29'400'000	CHF 1'045'700	9,98 %
FR	Villars-sur-Glâne, Route du Bugnon 11, 13	CHF 8'411'999	CHF 7'750'000	CHF 332'148	0,26 %
FR	Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11	CHF 8'332'425	CHF 8'290'000	CHF 198'184	5,62 %
Total		CHF 228'859'975	CHF 228'290'000	CHF 8'267'236	

¹Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024²Per 30.06.2024 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 9'090'000	CHF 319'284	3,85 %
BE	Thun, Aarestrasse 34	CHF 4'623'294	CHF 4'810'000	CHF 227'830	1,43 %

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Ktn.	Ort/Adresse	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
SO	Bellach, Grederstrasse 25	CHF 4'058'760	CHF 9'900'000	CHF 0	0,00 %

Zusammenfassung

	Gestehungskosten	Verkehrswert	Erzielte Brutto- mieteinnahmen ¹	Leerstände gesamt ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	CHF 228'859'975	CHF 228'290'000	CHF 8'267'236	3,25 %
Gemischte Bauten einschliesslich Stockwerkeigentum	CHF 14'015'729	CHF 13'900'000	CHF 547'114	2,86 %
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF 4'058'760	CHF 9'900'000	CHF 0.00	0,00 %
Total	CHF 246'934'464	CHF 252'090'000	CHF 8'814'350	3,23 %

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

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

¹ Vom 01.07.2023 bis 30.06.2024

² Per 30.06.2024 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	Kaufpreis
FR	Villars-sur-Glâne, Chemin de la Redoute 11	31.12.2023	CHF 8'001'000.00
BE	Münsingen, Hohniesenweg 13-19	01.03.2024	CHF 7'501'000.00

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023/2024 fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

Nach dem Bilanzstichtag durchgeführte Käufe

Ktn.	Ort/Adresse	Datum Verur- kundung	Datum Eigentums- übertragung im Grundbuch	Kaufpreis
FR	Fribourg, Rue Frédéric-Chaillet 6	23.04.2024	01.07.2024	CHF 5'309'000.00
NE	Neuchâtel, Rue des Saars 2	04.07.2024	02.09.2024	CHF 11'100'000.00
BE	Bern, Gutenbergstrasse 31	31.07.2024	31.07.2024	CHF 8'150'000.00
BE	Hinterkappelen, Kappelenring 18a	22.08.2024	02.09.2024	CHF 8'701'000.00
BE	Oberhofen, Alpenstrasse 23-23e	23.08.2024	31.12.2024	CHF 9'701'000.00

Hypothekarschulden im Detail (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

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

Zinssatz	Aufnahme- datum	Verfalls- datum	Kapital per 30.06.2023 in CHF	Aufgenommen in CHF	Zurückbezahlt in CHF	Kapital per 30.06.2024 in CHF
2,10 %	30.06.2023	31.08.2023	3'900'000	0.00	3'900'000	0.00
2,13 %	16.06.2023	15.09.2023	15'000'000	0.00	15'000'000	0.00
2,18 %	15.09.2023	16.10.2023	0.00	15'000'000	15'000'000	0.00
2,19 %	31.08.2023	30.11.2023	0.00	3'900'000	3'900'000	0.00
1,58 %	13.12.2022	13.12.2023	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
2,28 %	23.06.2023	22.12.2023	4'150'000	0.00	4'150'000	0.00
2,13 %	16.10.2023	16.01.2024	0.00	10'000'000	10'000'000	0.00
2,12 %	30.11.2023	29.02.2024	0.00	3'900'000	3'900'000	0.00
2,37 %	23.06.2023	22.03.2024	8'300'000	0.00	8'300'000	0.00
2,09 %	01.03.2024	22.03.2024	0.00	1'500'000	1'500'000	0.00
2,13 %	08.03.2024	22.03.2024	0.00	500'000	500'000	0.00
1,89 %	22.03.2024	22.04.2024	0.00	4'300'000	4'300'000	0.00
2,13 %	25.10.2023	25.04.2024	0.00	3'000'000	3'000'000	0.00
1,61 %	13.12.2022	13.06.2024	5'000'000	0.00	5'000'000	0.00
2,45 %	23.06.2023	24.06.2024	4'100'000	0.00	4'100'000	0.00
1,68 %	24.06.2024	24.07.2024	0.00	4'100'000	0.00	4'100'000
2,05 %	22.02.2024	22.08.2024	0.00	4'000'000	0.00	4'000'000
2,09 %	29.02.2024	30.08.2024	0.00	3'900'000	0.00	3'900'000
1,90 %	22.04.2024	13.09.2024	0.00	4'300'000	0.00	4'300'000
1,90 %	25.04.2024	13.09.2024	0.00	3'000'000	0.00	3'000'000
1,89 %	13.06.2024	20.09.2024	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
2,03 %	22.12.2023	23.09.2024	0.00	4'150'000	0.00	4'150'000
1,92 %	22.03.2024	23.09.2024	0.00	4'000'000	0.00	4'000'000

Hypothekarschulden im Detail (2/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

1,65 %	13.12.2022	13.12.2024	5'000'000	0.00	0.00	5'000'000
1,94 %	16.01.2024	16.01.2025	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
1,90 %¹			50'450'000	79'550'000	87'550'000	42'450'000

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

Zinssatz	Aufnahme- datum	Verfalls- datum	Kapital per 30.06.2023 in CHF	Aufgenommen in CHF	Zurückbezahlt in CHF	Kapital per 30.06.2024 in CHF
2,10 %	16.10.2023	16.10.2025	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
1,73 %	13.12.2022	12.12.2025	3'565'000	0.00	0.00	3'565'000
1,84 %	28.12.2023	29.12.2025	0.00	3'000'000	0.00	3'000'000
1,83 %	16.01.2024	16.01.2026	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
1,82 %	22.02.2024	23.02.2026	0.00	3'500'000	0.00	3'500'000
1,74 %	22.03.2024	23.03.2026	0.00	2'000'000	0.00	2'000'000
1,79 %	13.12.2022	14.12.2026	4'000'000	0.00	0.00	4'000'000
1,76 %	28.12.2023	28.12.2027	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
1,81 %	13.12.2023	13.12.2028	0.00	5'000'000	0.00	5'000'000
1,84 %¹			7'565'000	28'500'000	0.00	36'065'000
1,87 %¹		1,19²	58'015'000	108'050'000	87'550'000	78'515'000

¹ Durchschnittlicher 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 %	N/A
Rücknahmekommission	5,00 %	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3,00 %	0,81 %
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	5,00 %	3,93 %
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

Anhang (1/2) Von Graffenried Immobilien SICAV – Teilvermögen Anlegeraktionäre

Zahlungsverpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zahlungsverpflichtungen

Der Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften beträgt für den Kauf der Liegenschaft an der Rue Frédéric-Chaillet 6 in Fribourg CHF 5'309'000.-.

Eventualverbindlichkeit

Am 16. August 2022 wurde der Kaufvorvertrag für die Liegenschaft «Zulligerstrasse 14» in Ittigen unterzeichnet. Die Von Graffenried SICAV wird vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen und die Liegenschaft zum vertraglich definierten Kaufpreis erwerben, wenn bis zum 31. Dezember 2025 eine rechtskräftige Verfügung des zuständigen Regierungsstatthalteramtes vorliegt, wonach das Vertragsobjekt nicht dem bürgerlichen Bodenrecht (resp. dem BGGB) unterliegt und zusätzlich eine rechtskräftige Baubewilligung für den Bau von neuen Wohnungen auf dem Vertragsobjekt erteilt worden ist. Es wurde eine Anzahlung geleistet, die vollumfänglich zurück bezahlt werden wird, wenn der Kauf auf Grund der zwei genannten Bedingungen nicht zustande kommen sollte. Der Kaufpreis nach Abzug der Anzahlung würde CHF 10'000'000 betragen.

Anhang (2/2)

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 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 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2,46 % und 2,99 %.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2,70 %.

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

	30.06.2024		30.06.2023	
Aktiven				
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	250'379.36	CHF	250'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	204.29	CHF	0.00
Total Aktiven	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00

Passiven				
Aktienkapital	CHF	250'000.00	CHF	250'000.00
Nettoertrag	CHF	583.65	CHF	0.00
Total Passiven	CHF	250'583.65	CHF	250'000.00

Veränderung der Anzahl der Aktien

	01.07.2023 30.06.2024	01.07.2022 30.06.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'500	2'500
Stand am Ende des Rechnungsjahres	2'500	2'500

Nettoinventarwert pro Aktie am Ende der Periode	CHF	100.23	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	01.07.2023 30.06.2024	01.07.2022 30.06.2023
Ertrag	CHF 583.65	CHF 0.00
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen		
Total Erträge abzüglich	CHF 583.65	CHF 0.00
Total Aufwand	CHF 0.00	CHF 0.00
Nettoertrag	CHF 583.65	CHF 0.00
Realisierter Erfolg	CHF 583.65	CHF 0.00
Gesamterfolg	CHF 583.65	CHF 0.00
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	CHF 583.65	CHF 0.00
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF 583.65	CHF 0.00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF 0.00	CHF 0.00
Vortrag auf neue Rechnung Ordentlicher Ertrag	CHF 583.65	CHF 0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 583.65	CHF 0.00

Von Graffenried Immobilien SICAV

GESAMTVERMÖGEN

Vermögensrechnung

Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	30.06.2024		30.06.2023	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	CHF	2'481'883.40	CHF	1'705'641.91
Grundstücke , aufgeteilt in:				
Wohnbauten	CHF	228'290'000.00	CHF	215'905'000.00
Gemischte Bauten	CHF	13'900'000.00	CHF	13'705'000.00
Bauland, einschl. Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	CHF	9'900'000.00	CHF	4'105'000.00
Total Grundstücke	CHF	252'090'000.00	CHF	233'715'000.00
Sonstige Vermögenswerte	CHF	5'222'856.97	CHF	3'504'076.71
Gesamtfondsvermögen abzüglich	CHF	259'794'740.37	CHF	238'924'718.62
Kurzfristige Verbindlichkeiten:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	42'450'000.00	CHF	45'450'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	CHF	4'869'772.53	CHF	4'075'537.70
Langfristige Verbindlichkeiten:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	CHF	36'065'000.00	CHF	12'565'000.00
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	CHF	176'409'967.84	CHF	176'834'180.92
Geschätzte Liquidationssteuern	CHF	1'244'150.00	CHF	1'390'856.00
Nettofondsvermögen	CHF	175'165'817.84	CHF	175'443'324.92
Anzahl Anteile im Umlauf				
		01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023
Teilvermögen Anlegeraktionäre				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		1'601'079		1'306'449
Anzahl ausgegebene Anteile		0		294'630
Stand am Ende des Rechnungsjahres		1'601'079		1'601'079
Veränderung der Anzahl der Anteile				
		01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023
Unternehmensaktionäre				
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		2'500		2'500
Stand am Ende des Rechnungsjahres		2'500		2'500

Erfolgsrechnung (1/2)

Von Graffenried Immobilien SICAV – Gesamtvermögen

	01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023	
Ertrag				
Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	CHF	1'589.56	CHF	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	CHF	8'814'350.15	CHF	6'402'472.68
Sonstige Erträge	CHF	61'157.89	CHF	153'982.08
Auflösung von Ertragsausfall-Rückstellungen	CHF	18'320.45	CHF	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	0.00	CHF	646'369.18
Total Erträge abzüglich:	CHF	7'202'823.94	CHF	4'112'392.10
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	CHF	1'365'478.55	CHF	705'717.68
Unterhalt und Reparaturen	CHF	863'208.52	CHF	606'416.98
Liegenschaftsverwaltung:				
Liegenschaftsaufwand	CHF	417'661.85	CHF	413'349.03
Liegenschaftssteuern	CHF	215'304.00	CHF	186'049.00
Verwaltungsaufwand	CHF	346'235.45	CHF	256'673.40
Rückstellungen für mögliche Ertragsausfälle	CHF	0.00	CHF	42'239.05
Steuern auf Einkommen und Vermögen	CHF	60'620.50	CHF	81'072.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	CHF	81'072.00	CHF	102'622.50
Reglementarische Vergütungen:				
an die Fondsleitung	CHF	1'140'325.08	CHF	931'583.18
an die Depotbank	CHF	87'717.32	CHF	71'660.25
Ausschüttungskommission	CHF	7'204.86	CHF	4'899.18
Sonstige Aufwand	CHF	139'684.99	CHF	147'061.67
Total Aufwand	CHF	4'795'010.12	CHF	3'713'064.42
Nettoertrag	CHF	4'100'407.93	CHF	3'489'759.52
Realisierter Erfolg	CHF	4'100'407.93	CHF	3'489'759.52
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	CHF	-1'642'678.81	CHF	-554'160.49
Liquidationssteuern (Veränderung)	CHF	146'706.00	CHF	-272'113.00
Gesamterfolg	CHF	2'604'435.12	CHF	2'663'486.03

Erfolgsrechnung (2/2)

**Von Graffenried Immobilien SICAV –
Teilvermögen Anlegeraktionäre**

	01.07.2023 - 30.06.2024		01.07.2022 - 30.06.2023	
Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag	CHF	4'100'407.93	CHF	3'489'759.52
Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	CHF	1'156'936.57	CHF	549'119.25
Zur Verteilung verfügbarer Betrag	CHF	5'257'344.50	CHF	4'038'878.77
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag				
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	CHF	4'322'913.30	CHF	2'881'942.20
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	CHF	4'322'913.30	CHF	2'881'942.20
Vortrag auf neue Rechnung				
Ordentlicher Ertrag	CHF	934'431.20	CHF	1'156'936.57
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	934'431.20	CHF	1'156'936.57



Bericht der Revisionsstelle (1/3)

an die Generalversammlung der Von Graffenried Immobilien SICAV,
Bern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen**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 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 4, 6, 28 bis 48 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, 23. September 2024

Kontaktdaten



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