Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

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

Emissionsprospekt

vom 15. Oktober 2026

Ausgabe neuer Aktien

Zeichnungsfrist:	Vom 26. Oktober bis zum 13. November 2026, 12.00 Uhr
Bezugsverhältnis:	5 bisherige Aktien (5 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie des Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz
Zeichnungspreis:	**CHF 114.13** pro neuer Aktie (Nettoinventarwert zzgl. 2.5% Ausgabekommission, inkl. 0.5% Verwässerungsschutz)
Liberierung:	20. November 2026
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges
Depotbank:	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Vermögensverwaltung und Vertrieb:	Privatbank Von Graffenried AG, Bern
Schätzungsexperten:	CBRE (Geneva) SA, Genf Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Prüfgesellschaft:	PricewaterhouseCoopers SA, Genf
Valorennummer/ISIN:	50 267 979 / CH0502679795

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

INHALT

INHALT 2
1. WICHTIGER HINWEIS 4
2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS.. 5
Allgemeines 5
U.S.A., U.S. persons 5
3. Wesentliche Risiken des Fonds 5
Liquiditätsrisikomanagement 6
Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit 6
4. ZEICHNUNGSANGEBOT 7
4.1 Ausgegebene Aktien 7
4.2 Zeichnungsfrist 7
4.3 Bezugsverhältnis 7
4.4 Zeichnungspreis 7
4.5 Ausübung der Bezugsrechte 7
4.6 Nicht ausgeübte Bezugsrechte 8
4.7 Bezugsrechtshandel 8
4.8 Freie Zeichnung 8
4.9 Zuteilung 8
4.10 Liberierungsdatum 8
4.11 Verkaufsrestriktionen 8
4.12 Verbriefung 8
4.13 Dividendenberechtigung 8
4.14 Handel der Aktien 9
4.15 Verwendung des Emissionserlöses 9
4.16 Force Majeure 9
5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV – GR IMMOBILIEN SCHWEIZ 9
5.1 Gründung der Immobilien-SICAV 9
5.2 Administration und Delegation an die Fondsleitung 9
5.3 Vermögensverwalter 9
5.4 Schätzungsexperten 9
5.5 Prüfgesellschaft 9
5.6 Anlegerkreis 9
5.7 Profil des typischen Anlegers 9
5.8 Anlageziel, Anlagepolitik und Nachhaltigkeit 10
5.9 Steuern 11
5.10 Aktien 11
5.11 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien 11
5.12 Vergütungen und Nebenkosten 12
5.13 Rechnungsjahr 12
5.14 Verwendung der Erträge 12
5.15 Kennzahlen des Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz 13
5.16 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren 13
5.17 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren 13
5.18 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren 13
5.19 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss 13
5.20 Aussichten des Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz 14
5.21 Bekanntmachungen 14
6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE 14

7. KONTAKT 14
Fondsleitung 14
Depotbank 14
Für die Zeichnung der Aktien: 14
VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES EMISSIONSPROSPEKTS 15

1. WICHTIGER HINWEIS

Der vorliegende Emissionsprospekt, zusammen mit den Statuten und dem Anlagereglement mit Anhang der Von Graffenried Immobilien SICAV sowie allfälligen weiteren Anhängen bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Aktien der Von Graffenried Immobilien SICAV im Rahmen der in diesem Emissionsprospekt beschriebenen Emission.

Potenzielle Anleger werden gebeten, das Anlagereglement mit Anhang sorgfältig zu lesen.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Gemäss Art. 48 FIDLEG bildet der Emissionsprospekt mit integriertem Anlagereglement einer SICAV den Prospekt im Sinne des FIDLEG. Das Anlagereglement der Von Graffenried Immobilien SICAV wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt. Von der Prospektpflicht wurde die Von Graffenried Immobilien SICAV gemäss § 1 Ziff. 6 des Anlagereglements in Anwendung von Art. 50 FIDLEG befreit.

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

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

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

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

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

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

Dieser Emissionsprospekt enthält ein Angebot zur Zeichnung von GRIS-Aktien und kann einen Werbecharakter aufweisen. Der Emissionsprospekt stellt jedoch keine Anlageberatung oder -empfehlung dar.

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

2. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

Die GRIS-Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 ff. und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG gezeichnet werden.

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

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

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

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

3. Wesentliche Risiken des Fonds

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

Liquiditätsrisikomanagement

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

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

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

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

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

Risiken in Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit

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

1. Risiken des Klimawandels: Die Risiken des Klimawandels werden mittels einer Strategie gesteuert, die darauf abzielt, die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands zu verbessern oder in neue Bau- oder Gebäudeprojekte zu investieren, die den neuesten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Um dies zu erreichen, setzt die Immobilien-SICAV eine Politik um, die Nachhaltigkeitsaspekte sowohl beim Erwerb der Immobilien als auch bei der Verwaltung der bestehenden Immobilien mithilfe von Optimierungs- und Renovierungsmassnahmen und mithilfe von Performanceindikatoren, die zuvor aufgeführt sind, berücksichtigt.
2. Risiken aufgrund der Nachhaltigkeitspolitik: Die Daten, die zur Messung der Ziele oder zur Bewertung der Immobilien benötigt werden, werden hauptsächlich von Drittdienstleistern erhoben und durch die Vermögensverwalterin strichprobenweise geprüft. Die mit diesem Prozess verbundenen Risiken sind also im Wesentlichen das Risiko der Abhängigkeit von Drittunternehmen, das Risiko der Einstellung der Zusammenarbeit mit dem Drittunternehmen und das Risiko fehlerhafter Daten. Diese Risiken werden durch die

stichprobenweise Prüfung durch die Vermögensverwalterin minimiert. Darüber hinaus kann jede Änderung des regulatorischen Rahmens, wie die immer strengeren Umweltgesetze, erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb, die Kosten und die Rentabilität der Immobilien-SICAV haben.

3. Management der physischen Risiken: Physische Risiken, wie das Hochwasserrisiko oder das Vorhandensein von Radon oder schädlichen Stoffen auf dem Grundstück und im Gebäude (z. B. Asbest) werden beim Erwerb beurteilt und falls erforderlich durch geeignete Massnahmen, wie die Versicherung solcher Ereignisse, vermindert.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

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

maximal 462'677 Aktien.

Die genaue Anzahl der auszugebenden Aktien ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Es wird ein Emissionsvolumen von mindestens CHF 50 Mio. angestrebt.

Die neuen Aktien werden den jetzigen Aktionärinnen und Aktionären zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 26. Oktober bis 13. November 2026, 12.00 Uhr.

Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

4.3 Bezugsverhältnis

5 bisherige GRIS-Aktien (5 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen GRIS-Aktie.

Die Anzahl der neuen Aktien wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 462'677 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 114.13** pro neuer GRIS-Aktie.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Anlagereglement festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 4 des Anlagereglements des Von Graffenried Immobilien SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 30. Juni 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten per 30. Juni 2026 erstellten sowie von den mandatierten Experten bewerteten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 30. Juni 2026 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 30. Juni 2026 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden, und unter Abzug der am 30. Oktober 2026 zu bezahlenden Dividende unter Vorbehalt der Genehmigung der Dividendenausschüttung durch die Generalversammlung am 23. Oktober 2026. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission beträgt 2.50% (inkl. 0.5% Verwässerungsschutz).

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Anlagereglement zzgl. Ausgabekommission. Die Ausgabekommission von 2.5% wird im Rahmen von 0.5% dem Hauptfondskonto zugeführt.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Aktien gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

4.6 Nicht ausgeübte Bezugsrechte

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

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

4.7 Bezugsrechtshandel

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

4.8 Freie Zeichnung

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

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

In diesem Rahmen wird der pro Aktie zu bezahlende Preis dem Ausgabepreis von CHF 114.13 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) entsprechen.

4.9 Zuteilung

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, so werden die verbleibenden Aktien proportional im Verhältnis der von diesen Anlegern und Anlegerinnen eingereichten Zeichnungen zugeteilt.

Die Zuteilung erfolgt am 13. November 2026. Über die Zuteilung entscheidet die Fondsleitung.

4.10 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktien erfolgt am 20. November 2026.

4.11 Verkaufsrestriktionen

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

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

4.12 Verbriefung

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

4.13 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026-2027, das am 30. Juni 2027 endet.

4.14 Handel der Aktien

Die Von Graffenried Immobilien SICAV stellt über eine Bank oder einen Effektenhändler (Market Maker) den regelmässigen ausserbörslichen Handel der alten und neuen Aktien sicher.

4.15 Verwendung des Emissionserlöses

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

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

4.16 Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Datum der Liberierung aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission von neuen Aktien zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV – GR IMMOBILIEN SCHWEIZ

5.1 Gründung der Immobilien-SICAV

Die Von Graffenried Immobilien SICAV wurde am 26. Februar 2020 mit Sitz in Bern gegründet und von der FINMA erstmals am 26. Februar 2020 bewilligt. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin AG.

5.2 Administration und Delegation an die Fondsleitung

Die Von Graffenried Immobilien SICAV ist eine fremdverwaltete SICAV. Die Administration, die Vermögensverwaltung und der Vertrieb der Von Graffenried Immobilien SICAV wurden an die Solutions & Funds AG, als Fondsleitung delegiert.

5.3 Vermögensverwalter

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

5.4 Schätzungsexperten

Die Von Graffenried Immobilien SICAV hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- CBRE (Geneva) AG: Hauptverantwortliche Oliver Specker und Sönke Tiedemann
- Jones Lang LaSalle AG: Hauptverantwortliche Daniel Schneider und Wieland Schwarz

5.5 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers SA mit Sitz in Genf.

5.6 Anlegerkreis

Der Aktionärskreis der Von Graffenried Immobilien SICAV beschränkt sich auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3 bis 5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

5.7 Profil des typischen Anlegers

Die Von Graffenried Immobilien SICAV-Aktien eignen sich für Aktionäre mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie ein regelmässiges Einkommen anstreben.

5.8 Anlageziel, Anlagepolitik und Nachhaltigkeit

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

Um das Anlageziel zu erreichen, wird das Teilvermögen GRIS schweizweit, hauptsächlich im Espace Mittelland, sowohl in Wohnimmobilien, in gewerbliche Immobilien und in gemischt genutzte Immobilien investieren.

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

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

Trotz langfristiger Nachhaltigkeitspolitik, die auf dem Ansatz der Integration nachhaltiger Faktoren beruht, qualifiziert sich der Fonds nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug.

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

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

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

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

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

Der Vermögensverwalter misst die Ergebnisse der durchgeführten Massnahmen und die Fortschritte bei der Nachhaltigkeitsentwicklung mit Hilfe von mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften beauftragten Dritten sowie von anderen, sorgfältig ausgewählten externen Dienstleistern. Die Verbrauchsdaten werden anhand der durch die Energiewerke verrechneten Energiemengen erhoben.

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

Die vom Vermögensverwalter beurteilten Schlüsselindikatoren sind:

- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

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

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

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

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

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

5.9 Steuern

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

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

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

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb von Aktien der Von Graffenried Immobilien SICAV interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Von Graffenried Immobilien SICAV, die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.

5.10 Aktien

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Teilvermögen der Von Graffenried Immobilien SICAV sind nicht in Aktienklassen unterteilt. Gemäss Art. 5 der Statuten steht der Von Graffenried Immobilien SICAV das Recht zu, mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde verschiedene Aktienklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

5.11 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Aktien

Die Ausgabe von Aktien ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Von Graffenried Immobilien SICAV bietet neue Aktien zuerst den bisherigen Aktionären an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen kann auf eine tranchenweise Ausgabe von Aktien verzichtet werden.

Die Aktionäre können jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten die Rücknahme ihrer Aktien und deren Auszahlung in bar verlangen. Die Von Graffenried Immobilien SICAV kann die während eines Rechnungsjahrs zur Rücknahme angemeldeten Aktien nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

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

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

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Aktien basiert auf dem gemäss § 16 des Anlagereglements berechneten NIW je Aktie. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Aktien kann gemäss § 18 des Anlagereglements zum NIW eine Ausgabekommission zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission vom NIW abgezogen werden. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Teilvermögen GRIS aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines den zurückgegebenen Aktien entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Teilvermögen belastet.

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

Die Von Graffenried Immobilien SICAV lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Aktien den Verkehrswert der zum Teilvermögen gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Von Graffenried Immobilien SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Von Graffenried Immobilien SICAV die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

5.12 Vergütungen und Nebenkosten

Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Aktionäre und des Teilvermögens GRIS richten sich nach dem Anlagereglement (§ 18-19 des Anlagereglements).

Die Von Graffenried Immobilien SICAV und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Aktien und Rabatte, um die auf den Aktionär entfallenden, dem Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

5.13 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

5.14 Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Teilvermögens wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Von Graffenried Immobilien SICAV kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse weniger als 1% des NIW beträgt und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren eines Teilvermögens oder einer Aktienklasse pro Aktie weniger als eine Einheit einer Rechnungseinheit beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Von Graffenried Immobilien SICAV ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

5.15 Kennzahlen des Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

Am 30. Juni 2026 hatte der **Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	CHF 261'020'227.91
Brttofondsvermögen	CHF 353'033'628.88
NIW pro Aktie	CHF 112.83
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr Kapitalgewinnausschüttung	CHF 2.90* -
TER (GAV)	0.75%
TER (MV)	0.94%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5.41%
Anzahl Liegenschaften	26
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	2.12%
Verschuldungsquote	23.31%
Anlagerendite	5.55%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2025)	CHF 2.82

Die in dieser Tabelle enthaltenen Zahlen sind vergangenheitsbezogen. Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung. Die publizierten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und / oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

5.16 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

30.06.2024 CHF 2.70
30.06.2025 CHF 2.70
30.06.2026 CHF 2.90*

*vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung vom 23. Oktober 2026

5.17 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

30.06.2024 CHF 109.25
30.06.2025 CHF 109.60
30.06.2026 CHF 112.83

5.18 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

30.06.2023 294'630 neue Aktien
30.06.2024 0 neue Aktien
20.09.2025 712'306 neue Aktien

5.19 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 30. Juni 2026

Kanton	Adresse	Ort
BE	Zulligerstrasse 14	Ittigen
BE	Hammerweg 16	Burgdorf

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 30. Juni 2026:

In der erwähnten Zeitperiode fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

5.20 Aussichten des Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

Die Strategie zielt unverändert auf eine konservative Ausrichtung des Fonds mit Fokus auf den Werterhalt ab. Es wird weiterhin ein Fondswachstum von CHF 40 bis 60 Mio. pro Geschäftsjahr angestrebt. Für das Teilvermögen GRIS werden laufend attraktive Bestandes- und Wohnbauprojekte geprüft. Auch hier liegt der Fokus nach wie vor auf Liegenschaften im Espace Mittelland. Die Suche nach geeigneten Kaufobjekten erweist sich im derzeitigen Marktumfeld als anspruchsvoll. Dennoch will die Von Graffenried Immobilien SICAV das Fondsvolumen weiterhin kontrolliert ausbauen und dabei unverändert auf hochwertige Objekte an zentralen Lagen setzen. Die guten Lagequalitäten der bereits erworbenen Bestandesliegenschaften bestätigt diese Vorgehensweise.

Für das Projekt in Ittigen ist die Baueingabe erfolgt. Auf dem Grundstück sollen zusätzlich zum bestehenden Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen neu 32 Neubauwohnungen entwickelt und realisiert werden. Ebenfalls wird neben den Bestandesbauten an der Route Joseph-Chaley in Freiburg ein Entwicklungsprojekt verfolgt. Für die 28 Neubauwohnungen soll die Baueingabe circa anfangs 2027 erfolgen. Bereits im Jahr 2026 wird zudem eine Baueingabe für die Sanierung der 96 Bestandeswohnungen an der Route Joseph-Chaley 13 und 15 erfolgen. Weiter ist die Planung für die Sanierung der 38 Wohnungen am Bimerweg in Jegenstorf angelaufen. Die Arbeiten beginnen Ende 2026.

5.21 Bekanntmachungen

Informationen über das Teilvermögen GRIS sind jeweils im letzten Jahresbericht enthalten. Die Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Aktien wird im Publikationsorgan bekannt gegeben.

Publikationsorgan der Von Graffenried Immobilien SICAV ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den NIW mit dem Hinweis "exklusive Kommissionen" bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Aktien, mindestens aber einmal im Jahr, auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält das Anlagereglement mit Anhang (auf Deutsch).

Die Statuten, das Anlagereglement sowie der Anhang und der Jahresbericht per 30. Juni 2026 können bei der Von Graffenried Immobilien SICAV und der Fondsleitung kostenlos bezogen werden. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter swissfunddata.ch abgerufen werden.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)44 368 43 00
E-Mail:	gris.admin@solutionsandfunds.ch
Website:	www.solutionsandfunds.ch

Depotbank

Adresse:	Bank J. Safra Sarasin AG, Elisabethenstrasse 62, 4051 Basel
Website:	www.jsafrasarasin.com

Für die Zeichnung der Aktien:

Adresse:	Bank J. Safra Sarasin AG, Real-Estate Hub, Alfred-Escher-Strasse 50, 8002 Zürich
E-Mail:	real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES EMISSIONSPROSPEKTS

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

Morges, 15. Oktober 2026

Fondsleitung
Solutions & Funds AG

Depotbank
Bank J. Safra Sarasin AG