Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Teilvermögen der fremdverwalteten Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, "Edmond de Rothschild Real Estate SICAV" richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 FIDLEG.

EMISSION NEUER AKTIEN – OKTOBER 2026

Zeichnungsfrist:	vom 5. bis zum 16. Oktober 2026, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	3 bisherige Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 1 neuen Aktie Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income	
Anzahl zu emittierende Aktien	Maximal 754’026	
Zeichnungspreis:	**CHF 109.52** netto pro neuer Aktie	
Liberierung:	23. Oktober 2026	
Fondsleitung:	Solutions & Funds AG, Morges	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer / ISIN:	Anteile:	133 287 081 / CH1332870810
	Bezugsrechte:	159 385 953 / CH1593859536

Fondsleitung: **Fondsmanager** **Depotbank:**

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

1. INHALT

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

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income, Teilvermögen der Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds, (nachfolgend: «ERRES-CI»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Teilvermögen ERRES-CI. 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 der Teilvermögen ERRES-CI tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

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

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

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

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, ERRES-CI-Aktien zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds 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 ERRES-CI-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 verfügbar unter : https://www.swissbanking.ch)

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

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

Die ERRES-CI Aktien können nur von qualifizierten Anlegerinnen und Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG sowie von Art. 3 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs 1 FIDLEG unterzeichnet werden.

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

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

The ERRES-CI subfund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income 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 ERRES-CI subfund 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 ERRES-CI subfund 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 ERRES-CI subfund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Aktien

Die Solutions & Funds AG in Morges beschloss als delegierte Fondsleitung Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, für das Teilvermögen Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (nachfolgend: «ERRES-CI») die Ausgabe (Best-Effort-Methode) von

maximal 754'026 ERRES-CI-Aktien.

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

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 5. bis zum 16. Oktober 2026, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

3 bisherige ERRES-CI-Aktien (3 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 1 neuer ERRES-CI-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 754’026 Aktien belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 109.52** netto pro neuer ERRES-CI-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 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2026 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2026 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2026, unter Abzug des Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025-2026 (Ex-Dividende Datum: 21 Juli 2026) und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Aktualisierung von allen Immobilienbewertungen, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2026 erworbenen Immobilien sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Anlagereglements ersichtlich.

Der Zeichnungspreis enthält die Ausgabekommission, der 2% beträgt, und damit unter dem Anlagereglement zugelassenen Höchstbetrag liegt.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Aktien im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Zur Ausübung der Bezugsrechte befolgen die Investoren die Anweisungen ihrer Bank.

Die SICAV behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Zeichnungsfrist die nicht gezeichneten Aktien zu den besten Marktbedingungen über die Depotbank oder über Dritte zu platzieren.

4.6 Bezugsrechtshandel

Während der Zeichnungsfrist findet kein organisierter Bezugsrechtshandel statt. Der Bezugsrechtspreis wird am Ende der Zeichnungsfrist von Fondsleitung und Depotbank in gegenseitigem Einvernehmen festgelegt. Die Anlegerinnen und Anleger können sich jedoch während der Zeichnungsfrist untereinander auf einen Wert/Preis für die Bezugsrechte einigen und diese untereinander handeln.

Zeigt sich nach Ablauf der Zeichnungsfrist, dass mehr Bezugsrechte nachgefragt wurden, als zur Verfügung stehen (d. h., es wurden mehr Aktien nachgefragt, als verfügbar sind), dann wird der Bezugsrechtspreis wie folgt festgelegt: (Durchschnitt der Geldkurse der Aktie während der Zeichnungsfrist – Zeichnungspreis) / 3 * 1. Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null.

Werden weniger Aktien gezeichnet, als verfügbar sind, werden die Bezugsrechte zu einem zwischen der Fondsleitung und der Depotbank vereinbarten Preis gehandelt, der null (CHF 0.00) sein könnte.

In letzter Instanz entscheidet die Fondsleitung darüber, wie der Wert der Bezugsrechte berechnet wird.

4.7 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 nach der Zeichnungsperiode festgelegt. Er umfasst den Ausgabepreis von CHF 109.52 je Aktie (Ausgabekommission und Nebenkosten sind im Ausgabepreis inbegriffen) sowie die Entschädigung für die für diese Zeichnung notwendigen Bezugsrechte.

Sollte am Ende der Zeichnungsfrist und nach Berücksichtigung der ausgeübten Bezugsrechte die Nachfrage nach Aktien das entsprechende Angebot übersteigen, wird eine Zuteilung vorgenommen, bei der die Reihenfolge des Eingangs der gültigen Zeichnungsscheine nach dem Prinzip „first come, first served“ bevorzugt wird. Dies kann gegebenenfalls zu einer geringeren, oder gar keiner Zuteilung führen.

Zur Definition des „first come“ ist der Eingang der Kopie des freien Zeichnungsscheins beim Fund & Immo Desk der Depotbank unter der unten in Abschnitt 7 angegebenen Adresse und gemäss den Angaben auf dem Zeichnungsschein ausschlaggebend.

4.8 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Aktie erfolgt am 23. Oktober 2026.

4.9 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der ERRES-CI-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.

4.10 Verbriefung

Die Aktien werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.11 Dividendenberechtigung

Die neuen Aktien geben ab dem 1. April 2026 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2026-2027, das am 31. März 2027 endet.

4.12 Handel der Aktien

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

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV - COMMERCIAL INCOME

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird zur Finanzierung neuer Akquisitionen verwendet, die mit den Zielen und der Strategie des Teilvermögens Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income übereinstimmen, um das derzeitige Portfolio zu diversifizieren.

5.2 Zielmarkt

Die Investitionen werden im Bereich der gewerblichen Immobilien in der Schweiz getätigt.

5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Am 31. März 2026 hatte der ERRES-CI seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vorgelegt:

Nettofondsvermögen	245'529'222.13
Bruttofondsvermögen	392'002'900.01
NIW pro Aktie	108,54
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	5,32
Kapitalgewinnausschüttung	1,19
TER (GAV)	0,70%
TER (MV)	1,11%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5,67%
Anzahl Liegenschaften	17
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	2,71%
Verschuldungsquote	36,23%
Anlagerendite	5,99%
Steuerwert einer Aktie (31.12.2025)	105,15

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

21.07.2026 : CHF 5,32
22.07.2025 : CHF 1,87

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

31.03.2026 : CHF 108,54
30.09.2025 : CHF 105,15
31.03.2025 : CHF 104,28
30.09.2024 : CHF 102,03
05.07.2024 : CHF 100,00 (bei der Einführung)

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

31.03.2026 : 2'262'078 Aktien
21.11.2025 : 1'615'770 Aktien
30.09.2025 : 1'077'180 Aktien
31.03.2025 : 1'077'180 Aktien
30.09.2024 : 538'590 Aktien
05.07.2024 : 538'590 Aktien (bei der Einführung)

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. März 2026:

Kanton	Adresse	Ort
VS	Route Cantonale 2-4	1963 Vétroz
GE	Chemin du Pré-Fleuri 14	1228 Plan-les-Ouates

ZH	Grossmattstrasse 9	8902 Urdorf

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. März 2026:

Seit dem Jahresabschluss am 31. März 2026 hat kein Verkauf stattgefunden.

5.8 Aussichten des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Das Ziel des Teilvermögens ist, in Gewerbeimmobilien in der Schweiz zu investieren sowie den Anlegern eine Risikodiversifizierung und eine nachhaltige Ausschüttung zu bieten.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den Prospekt mit integrierten Anlagereglement und Statuten (auf Französich).

Der Jahresbericht per 31. März 2026 bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Solutions & Funds AG, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Telefon:	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail:	legal@solutionsandfunds.com
Website:	www.solutionsandfunds.com

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

Fondsmanager

Adresse:	Edmond de Rothschild REIM (Schweiz) AG, Rue du Rhône 30, 1204 Genève
Telefon:	+41 (0)79 611 94 13
E-Mail:	j.martin@reim-edr.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

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

Morges, 25. September 2026

Fondsleitung
Solutions & Funds AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE

Der obenstehende Text ist eine Übersetzung eines Originaldokuments in französischer Sprache; massgeblich ist ausschliesslich der Text in der Originalsprache.