Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Compartiment investisseurs de la société d'investissement à capital variable de droit suisse à gestion externe relevant de la catégorie fonds immobiliers « Edmond de Rothschild real Estate SICAV », qui est destiné exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 à 5 et de l'art. 5 al. 1 LSFin

EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS – OCTOBRE 2026

Période de souscription :	du 5 au 16 octobre 2026, 12h00	
Rapport de souscription :	3 anciennes actions (3 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle(s) action(s) Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income	
Nombre d'actions à émettre	754'026 au maximum	
Prix de souscription :	**CHF 109.52** net par nouvelle action	
Libération :	23 octobre 2026	
Direction de fonds :	Solutions & Funds SA, Morges	
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Numéro de valeur / ISIN :	Actions :	133 287 081 / CH1332870810
	Droits de souscription :	159 385 953 / CH1593859536

Direction de fonds : **Gestionnaire :** **Banque dépositaire :**

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE 2
2. AVERTISSEMENT IMPORTANT 3
Contenu du Prospectus 3
Absence de recommandation 3
3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 4
En général 4
U.S.A., U.S. persons 4
4. OFFRE DE SOUSCRIPTION 5
4.1 Parts / Actions émises 5
4.2 Période de souscription 5
4.3 Rapport de souscription 5
4.4 Prix de souscription 5
4.5 Exercice du droit de souscription 5
4.6 Négoce des droits de souscription 5
4.7 Souscription libre 6
4.8 Libération 6
4.9 Restrictions de vente 6
4.10 Livraison des titres 6
4.11 Jouissance 6
4.12 Négoce des parts / actions 6
5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS / COMPARTIMENT NOM LONG 6
5.1 Destination du produit de l'émission 7
5.2 Marché immobilier cible 7
5.3 Nom long 7
5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années 7
5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années 7
5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années 7
5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice 7
5.8 Perspectives du fonds / compartiment Nom long 8
6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES 8
7. CONTACTS 8
Direction de fonds 8
Banque dépositaire 8
8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS 8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income, compartiment de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV, société d'investissement à capital variable de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « ERRES-CI ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du compartiment ERRES-CI. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le compartiment ERRES-CI est actif;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ; et
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au compartiment ERRES-CI doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des actions du compartiment ERRES-CI, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux actions du compartiment ERRES-CI et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (disponible sur le site internet https://www.swissbanking.ch)

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des actions du compartiment ERRES-CI dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions du compartiment ERRES-CI ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des actions du compartiment ERRES-CI peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Les actions du compartiment ERRES-CI ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC ainsi que de l'art. 4 al. 3 à 5 et de l'art. 5 al. 1 LSFin.

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. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

Solutions & Funds SA à Morges, agissant en tant que direction de fonds déléguée de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV pour le compte de Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income (ci-après "ERRES-CI") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

754'026 actions ERRES-CI au maximum

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actuels détenteurs d'actions selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 5 au 16 octobre 2026, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

3 actions actuelles (3 droits de souscription) du compartiment ERRES-CI donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle action du compartiment ERRES-CI.

Le nombre de nouvelles actions émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 754'026 actions.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 109.52** net par nouvelle action ERRES-CI.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire par action servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17 ch. 4 du règlement de placement d'Edmond de Rothschild Real Estate SICAV) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du bouclement annuel du 31 mars 2026 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts au 31 mars 2026. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 mars 2026, sous déduction de la distribution pour l'exercice 2025-2026 (date ex-dividende : 21 juillet 2026), à laquelle s'ajoutent les revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, la mise à jour de toutes les valorisations immobilières, les plus-values ou moins-values immobilières enregistrées sur les transactions effectuées depuis le 31 mars 2026, les frais accessoires et les impôts qui seront prélevés sur les participations aux revenus courus enregistrées suite à l'augmentation de capital. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du règlement de placement.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission, qui s'élève à 2%, et est donc inférieur au montant maximum autorisé par le règlement de placement.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les actions sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. Pour l'exercice du droit de souscription, les investisseurs doivent se conformer aux instructions de leur banque.

La SICAV se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de placer les actions non souscrites aux meilleures conditions du marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

4.6 Négoce des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription. Les investisseurs peuvent cependant s'accorder entre eux sur une valeur/prix du droit pendant la période de souscription et s'échanger ces derniers.

Dans la mesure où, au terme de la période de souscription, le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (c'est-à-dire que le nombre d'actions demandées est supérieur au nombre d'actions disponibles), le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de l'action du compartiment ERRES-CI sur la période de souscription – Prix d'émission) / 3 * 1. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre d'actions souscrites est inférieur au nombre d'actions disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Souscription libre

Une souscription libre est ouverte pour les investisseurs existants désirant sursouscrire, en sus de l'exercice des droits de souscription détenus, ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de compléter un bulletin de souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix par action sera fixé après la période de souscription. Il comprend le prix d'émission de CHF 109.52 par action (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission) ainsi que l'indemnité pour les droits de souscription nécessaires à cette souscription.

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre d'actions demandées excède le solde des actions à disposition, il sera procédé parmi les souscriptions libres à une attribution privilégiant l'ordre de réception des bulletins de souscription valides selon le principe « first come, first served ». Cela peut conduire à une attribution réduite, voire nulle, en bout de chaîne, le cas échéant.

Pour définir le « first come », l'arrivée de la copie du bulletin de souscription libre au Fund & Immo Desk de la Banque dépositaire, à l'adresse située ci-dessous en section 7 et selon les indications sur le bulletin de souscription, est déterminante.

4.8 Libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 23 octobre 2026.

4.9 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les actions ERRES-CI ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des actions dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les actions offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.10 Livraison des titres

Les actions ne sont pas émises physiquement, mais portées en dépôt.

4.11 Jouissance

Les nouvelles actions donnent droit au dividende à compter du 1er avril 2026, pour l'exercice comptable 2026-2027 qui clôture le 31 mars 2027.

4.12 Négoce des actions

La direction de fonds assure le négoce régulier des anciennes et des nouvelles actions ERRES-CI hors bourse. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettre tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE COMPARTIMENT EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV – COMMERCIAL INCOME

5.1 Destination du produit de l'émission

Le produit de l'émission servira à financer de nouvelles acquisitions en adéquation avec les objectifs et la stratégie du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income, en vue de diversifier le portefeuille actuel.

5.2 Marché immobilier cible

Les investissements seront réalisés dans le domaine de l'immobilier commercial en Suisse.

5.3 Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Au terme du bouclement annuel au 31 mars 2026, le compartiment ERRES-CI peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	245'529'222.13
Fortune brute totale	392'002'900.01
VNI par action	108,54
Rendement (dividende) distribué de l'exercice	5,32
Gain en capital distribué de l'exercice	1,19
TER (GAV)	0,70%
TER (MV)	1,11%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	5,67%
Nombre d'immeubles	17
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	2,71%
Taux d'endettement	36,23%
Rendement de placement	5,99%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2025)	105,15

5.4 Evolution de la distribution durant les trois dernières années

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

5.5 Evolution de la VNI durant les trois dernières années

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 (au lancement)

5.6 Modifications de capital durant les trois dernières années

31.03.2026 : 2'262'078 actions
21.11.2025 : 1'615'770 actions
30.09.2025 : 1'077'180 actions
31.03.2025 : 1'077'180 actions
30.09.2024 : 538'590 actions
05.07.2024 : 538'590 actions (au lancement)

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Liste des achats depuis le 31 mars 2026 :

canton	adresse	lieu
VS	Route Cantonale 2-4	1963 Vétroz
GE	Chemin du Pré-Fleuri 14	1228 Plan-les-Ouates
ZH	Grossmattstrasse 9	8902 Urdorf

Liste des ventes depuis le 31 mars 2026 :

Aucune vente n'a eu lieu depuis le bouclement annuel au 31 mars 2026.

5.8 Perspectives du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income

Le compartiment vise à investir dans l'immobilier commercial en Suisse en offrant aux investisseurs une diversification des risques et une distribution pérenne.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 10) le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés (en français).

Le rapport annuel au 31 mars 2026 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

Direction de fonds

Adresse postale :	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
Email :	legal@solutionsandfunds.com
Internet :	www.solutionsandfunds.com

Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

Gestionnaire

Adresse postale :	Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA, Rue du Rhône 30, 1204 Genève
Téléphone :	+41 (0)79 611 94 13
Email :	j.martin@reim-edr.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

Solutions & Funds SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du compartiment Edmond de Rothschild Real Estate SICAV - Commercial Income n'est intervenu.

Morges, 25 septembre 2026

La direction de fonds
SOLUTIONS & FUNDS SA

La Banque dépositaire
BANQUE CANTONALE VAUDOISE