



Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	103 TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL PK
5	Einleitung	106 Geschäftsbericht
6	Porträt Procimmo Real Estate SICAV	108 Kennzahlen
7	Verwaltung und Organe	110 Vermögensrechnung
9	Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	111 Erfolgsrechnung
		112 Immobilieninventar
		119 Käufe und Verkäufe
		120 Hypothekarschulden im Detail
		122 Angaben zu den Effektiven Entschädigungen
		124 Anhang
		126 Nachhaltigkeit
11	TEILVERMÖGEN INDUSTRIAL	131 TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
14	Geschäftsbericht	132 Bilanz
16	Kennzahlen	133 Erfolgsrechnung
18	Vermögensrechnung	
19	Erfolgsrechnung	135 VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
22	Immobilieninventar	136 Vermögensrechnung
33	Käufe und Verkäufe	137 Erfolgsrechnung
36	Hypothekarschulden im Detail	
39	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen	139 BERICHT DER REVISIONSSTELLE
40	Anhang	
42	Nachhaltigkeit	
47	TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL	
50	Geschäftsbericht	
52	Kennzahlen	
54	Vermögensrechnung	
55	Erfolgsrechnung	
56	Immobilieninventar	
63	Käufe und Verkäufe	
64	Hypothekarschulden im Detail	
66	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen	
68	Anhang	
70	Nachhaltigkeit	
75	TEILVERMÖGEN COMMERCIAL PK	
78	Geschäftsbericht	
80	Kennzahlen	
82	Vermögensrechnung	
83	Erfolgsrechnung	
84	Immobilieninventar	
91	Käufe und Verkäufe	
92	Hypothekarschulden im Detail	
94	Angaben zu den Effektiven Entschädigungen	
96	Anhang	
98	Nachhaltigkeit	

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen den ersten konsolidierten Bericht der Procimmo Real Estate SICAV zu präsentieren, die seit Januar 2025 vier Teilvermögen umfasst («**Industrial**», «**Residential**», «**Commercial PK**» und «**Residential PK**»). Dieses Dokument ist das Ergebnis mehrmonatiger Arbeit, organisatorischer Anpassungen und Harmonisierung innerhalb der PROCIMMO SA, die zur neuen Fondsleitung der SICAV geworden ist.

Das Geschäftsjahr 2024–2025 war geprägt von der Umwandlung von drei vertraglichen Fonds in Teilvermögen der SICAV sowie von Namensänderungen gemäss nachstehender Übersicht:

- **Swiss Commercial Fund → «Industrial»**
- **Procimmo Residential Lemanic Fund (PRLF) → «Residential»**
- **Immobilier-CH pour Institutionnels 56j (Immo 56) → «Residential PK»**
- **Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (P56) → «Commercial PK»**

Dieser Übergang war mit verlängerten Rechnungsperioden verbunden: 15 Monate für das Teilvermögen «Residential PK» und 18 Monate für die Teilvermögen «Residential» und «Commercial PK», um einen einheitlichen Abschlussstichtag per 30. Juni 2025 sicherzustellen.

Dieser Jahresbericht ist zugleich der erste seit dem Wechsel der Fondsleitung zu PROCIMMO SA – ein entscheidender Schritt, der die Bündelung von Kompetenzen sowie die Optimierung der Prozesse ermöglicht hat. Wir haben diese Gelegenheit genutzt, um die Darstellung der Liegenschaften in den verschiedenen Portfolios anzupassen: Jede Immobilie wird neu mit einem illustrierten Datenblatt vorgestellt, das eine konkretere Präsentation der Vermögenswerte erlaubt, welche die Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV bilden.

Auf finanzieller Ebene war die Tätigkeit im Bereich Kapitalaufnahme sehr dynamisch:

Vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 wurden drei Kapitalerhöhungen erfolgreich durchgeführt, mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 174 Millionen für «Industrial» und CHF 30 Millionen für «Residential».

Vom 1. Januar 2025 bis zum 30. Juni 2025 wurden bereits zwei weitere Kapitalerhöhungen durchgeführt: rund CHF 53 Millionen für «Commercial PK» und CHF 67 Millionen für «Residential PK».

Die Dynamik wird sich im vierten Quartal 2025 mit drei weiteren geplanten Kapitalerhöhungen fortsetzen: rund CHF 100 Millionen für «Industrial», rund CHF 40 Millionen für «Residential PK» und rund CHF 30 Millionen für «Residential». Diese Initiativen fügen sich nahtlos in unsere Strategie des aktiven Portfoliomanagements ein, die auf eine nachhaltige Wertschöpfung sowie die Diversifizierung des Risikos ausgerichtet ist.

Das Vertrauen, das uns von unseren Investorinnen und Investoren entgegengebracht wird, ist direkt auf die ausgezeichneten Ergebnisse der vier Teilvermögen zurückzuführen, die sich hinsichtlich Dividendenrendite zu den leistungsstärksten am Markt zählen. Dies ist das Resultat einer klaren strategischen Positionierung: Die Teilvermögen konzentrieren sich auf Projekte mit hohem Mehrwert und erschwinglichen Mieten; die beiden Teilvermögen «Industrial» und «Commercial PK» zeichnen sich zudem durch ihre Ausrichtung auf industrielle und handwerkliche Nischen aus, die von der Robustheit der Schweizer Wirtschaft profitieren.

Im Bereich ESG markiert das Jahr 2025 einen wichtigen Meilenstein: Zum ersten Mal stellt die Fondsleitung die Dekarbonisierungskurven der SICAV-Teilvermögen vor. Diese bestätigen, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden, die Massnahmen bis 2030 zu erreichen – im Einklang mit dem Bekenntnis der Eidgenossenschaft, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Diese Transparenz unterstreicht unseren Willen, ökologische Herausforderungen konsequent in die Verwaltung der SICAV zu integrieren.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danken wir unseren Investorinnen und Investoren herzlich für ihr Vertrauen, würdigen das Engagement unserer Teams und wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Dr. Stefan Fahrländer
Präsident des Verwaltungsrates
Procimmo Real Estate SICAV

Einleitung

Im April 2024 kündigte PROCIMMO SA ihre Absicht an, künftig als Fondsleitung tätig zu werden.

Am 29. November 2024 genehmigte die FINMA die Änderungen des Anlagereglements sowie der Statuten der Procimmo Real Estate SICAV. Diese Änderungen sind am 24. Dezember 2024 in Kraft getreten und führten insbesondere zur Namensänderung des Teilvermögens «Swiss Commercial Fund» in «Industrial». Die FINMA hat auch die Genehmigung für drei neue Teilvermögen erteilt, die aus der Umwandlung von drei vertraglichen Fonds der Kategorie «Immobilienfonds» hervorgehen. Die Umwandlung erfolgte am 8. Januar 2025. Ab diesem Zeitpunkt besteht die Procimmo Real Estate SICAV aus vier Teilvermögen mit den Namen «Industrial» (ex-Swiss Commercial Fund), «Residential» (ex-PRLF), «Commercial PK» (ex-P56) und «Residential PK» (ex-I56).

Seit diesem Datum besteht die Procimmo Real Estate SICAV aus vier Teilvermögen mit den Bezeichnungen «Industrial» (ex-Swiss Commercial Fund), «Residential» (ex-PRLF), «Commercial PK» (ex-P56) und «Residential PK» (ex-I56).

Die Bewilligung der FINMA, die PROCIMMO SA als Fondsleitung zuzulassen, ist am 12. Dezember 2024 in Kraft getreten. Die Änderung der Fondsleitung von Solutions & Funds SA zu PROCIMMO SA wurde am 15. Januar 2025 durchgeführt.

Mit einem Bruttovermögen von über CHF 2 Milliarden ist das Teilvermögen «Industrial» der Procimmo Real Estate SICAV der grösste an der SIX Swiss Exchange kotierte Schweizer Immobilienanlagefonds, der sich auf Industrie, Gewerbe und Logistik spezialisiert hat. Portfoliooptimierungen durch Desinvestitionen und strategische Akquisitionen werden kontinuierlich geprüft.

Das an der SIX Swiss Exchange kotierte Teilvermögen «Residential» der Procimmo Real Estate SICAV ist ein Immobilienanlagefonds, spezialisiert auf Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf die Städte Genf und Lausanne. Die zentralen Lagen sowie die tiefen Mietzinsen der Liegenschaften machen den Fonds zu einer stabilen Investition.

Das Teilvermögen «Commercial PK» investiert hauptsächlich in Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Immobilien mit Einzelmietern oder wenigen Mietern. Der Fonds richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Die Teilvermögen «Residential PK» investiert primär in Westschweizer Wohnimmobilien. Investiert wird sowohl in Stadtzentren als auch ausserhalb der Zentren, wo Mieter gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Der Fonds richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Porträt Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV mit Sitz in Renens ist eine kollektive Kapitalanlage, die in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) gegründet wurde.

Die am 9. November 2020 gegründete und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-446.577.045 eingetragene Immobilien-SICAV ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegerteilvermögen:
 - Industrial
 - Residential PK
 - Commercial PK
 - Residential

Die Teilvermögen «Residential PK», «Commercial PK» und «Residential» sind aus der Umwandlung der vertraglichen Fonds «Immobilier-CH pour Institutionnels 56j», «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» und «Procimmo Residential Lemanic Fund» hervorgegangen, die am 8. Januar 2025 durchgeführt wurde. Das Teilvermögen «Industrial», vormals «Swiss Commercial Fund», wurde am 24. Dezember 2024 umbenannt.

Die letzte Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und Statuten ist am 15. Januar 2025 in Kraft getreten und umfasst insbesondere die Änderungen betreffend die Änderung der Fondsleitung zugunsten der PROCIMMO SA.

Wie in den Statuten festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Kapitalanlage. Als SICAV verfügt die Immobiliengesellschaft über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Unternehmensaktionären und den Anlageraktionären. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jedes Teilvermögen haftet nur für seine Verbindlichkeiten. Das Unternehmerteilvermögen haftet für sämtliche Verbindlichkeiten der Immobilien-SICAV sowie zusätzlich für die Verbindlichkeiten aller Teilvermögen. Die Haftung des gesamten Kapitals der Immobilien-SICAV im Sinne der Artikel 55 und 100 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat
(bis 24. Oktober 2024)

Hans Rudolf Hauri Präsident
Erin Wood Bergeretto Mitglied des Verwaltungsrats
Dr. Stefan Fahrländer Mitglied des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat
(ab 24. Oktober 2024)

Dr. Stefan Fahrländer Präsident
Patrick Fritz Vizepräsident
Bruno Férolles Mitglied des Verwaltungsrats
Terence Kast Mitglied des Verwaltungsrats
Arno Kneubühler Mitglied des Verwaltungsrats
Michael Steiner Mitglied des Verwaltungsrats

Fondsleitung

Solutions & Funds SA (bis 14. Januar 2025)
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

PROCIMMO SA (ab 15. Januar 2025)
Rue de Lausanne 64
1020 Renens VD

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Vermögensverwalterin

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens VD

Fund Manager

Richard Dahdah

Schätzungsexperten
Teilvermögen «Industrial»

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson

Jones Lang LaSalle SA, Zürich und Genf
Daniel Schneider und Daniel Macht

Schätzungsexperten
Teilvermögen «Residential»

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Vincent Clapasson und Julien Tobler

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf
Daniel Schneider und Olivia Siger

Schätzungsexperten
Teilvermögen «Commercial PK»

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson

Jones Lang LaSalle SA, Genf
Daniel Schneider und Olivia Siger

CBRE (Geneva) SA, Genf
Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Schätzungsexperten
Teilvermögen «Residential PK»

Wüest Partner SA, Zürich und Genf
Vincent Clapasson und Julien Tobler

CBRE (Geneva) SA, Genf
Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Industrial»

Advantail SAS, Frankreich, Paris
Vimova Gérance SA, succursale de Delémont, Delsberg
Vimova Gérance SA, succursale de Sion, Sitten
Vimova Gérance SA, succursale d'Yverdon, Yverdon-les-Bains
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Prilly
PRIVERA AG, Gümligen
PRIVERA SA, Prilly
Société Privée de Gérance SA, Genf
Wincasa AG, Winterthur

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential»

Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA, Siders
Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence immobilière SA, Genf
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
PRIVERA AG, Gümligen
Wincasa AG, Winterthur

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Commercial PK»

Vimova Gérance SA, succursale de Lausanne, Lausanne
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny (ab 1. Juli 2024)
Naef Immobilier Lausanne SA in Prilly, Prilly
PRIVERA AG, Gümligen
Régie Duboux SA, Lausanne (seit dem 15. Januar 2025)
Société Privée de Gérance SA, Genf

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential PK»

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Régie Duboux SA, Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genf 2

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Zuständigkeiten und die Vergütungen werden im Rahmen von Verträgen festgelegt, die grundsätzlich zwischen der Vermögensverwalterin und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossen werden.

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

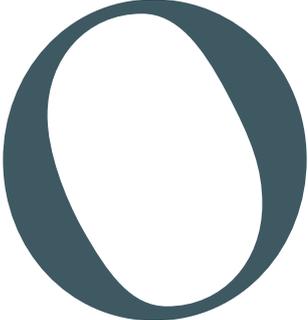
Am 29. November 2024 hat die FINMA die Änderungen des Anlagereglements und der Statuten der Procimmo Real Estate SICAV genehmigt. Die neuen Dokumente der Immobilien-SICAV traten am 24. Dezember 2024 mit der Eintragung der Statuten im Handelsregister in Kraft und beinhalten insbesondere die Umbenennung des Anlegerteilvermögens «Swiss Commercial Fund», in «Industrial».

Am 9. Dezember 2024 genehmigte die FINMA die Änderungen des Anlagereglements der Procimmo Real Estate SICAV, die drei neue Teilvermögen umfassen, von denen zwei für qualifizierte Anleger bestimmt sind. Die neuen Teilvermögen sind aus der Umwandlung der vertraglichen Fonds «Commercial PK» (ex-Procimmo Swiss Commercial Fund 56), «Residential PK» (ex-Immobilier-CH pour Institutionnels 56j) und «Residential» (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) in Teilvermögen der SICAV hervorgegangen. Die Umwandlung wurde am 8. Januar 2025 durchgeführt.

Schliesslich genehmigte die FINMA am 23. Dezember 2024 den Wechsel der Fondsleitung von Solutions & Funds AG zu PROCIMMO SA per 15. Januar 2025. Das neue Anlagereglement der Procimmo Real Estate SICAV wurde am selben Tag veröffentlicht.

Der Verwaltungsrat der SICAV, welcher bis zum 24. Oktober 2024 aus den Herren Hans Rudolf Hauri (Präsident), Stefan Fahrländer sowie Frau Erin Wood Bergeretto bestand, wurde anlässlich der letzten ordentlichen Generalversammlung neu zusammengesetzt.

Die Aktionärinnen und Aktionäre haben an der Generalversammlung vom 24. Oktober 2024 die Wahl der Herren Stefan Fahrländer (Präsident), Patrick Fritz (Vizepräsident), Bruno Férolles, Arno Kneubühler, Michael Steiner sowie Terence Kast als Mitglieder des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer von einem Jahr, endend mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung, genehmigt.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
INDUSTRIAL

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **2.07** MRD

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **6.17%**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **3.55%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **25.44%**

BRUTTOMIETERTRAG **113.3** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **121.82** CHF

EBIT-MARGE **72.45**%

MIETAUSFALLRATE **10.35**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial schliesst das Geschäftsjahr per 30. Juni 2025 ab und überschreitet erstmals einen Portfoliowert von 2 Milliarden. Dieser Meilenstein bestätigt die ausgezeichnete Positionierung des Teilvermögens, mit einem Anstieg des Nettoergebnisses um 7.22%, wodurch sich das Nettoergebnis je Aktie auf CHF 6.20 erhöht. Zudem fällt die Leerstandsquote mit 9.98% erstmals unter die Marke von 10%, während die Ausschüttungsrendite bei 3.55% liegt. Infolgedessen wird die Vermögensverwalterin der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 je Aktie vorschlagen.

Finanzieller Bericht

Im vergangenen Geschäftsjahr hat das Teilvermögen Industrial seine Strategie des Wachstums und der Portfoliooptimierung erfolgreich weiterverfolgt und dadurch sehr gute Finanzergebnisse erzielt.

Die Strategie der Portfoliorotation hat sich ausgezahlt: Einerseits wurden sechs nicht-strategische Gebäude für insgesamt CHF 80.6 Millionen veräussert, darunter die Route de l'Industrie 87 in Domdidier (FR), die Bahnhofstrasse 18 in Murten (FR) sowie die St. Dionysstrasse 31, 33 in Jona (SG), die seit mehreren Jahren eine hohe Leerstandsquote aufwiesen. Andererseits wurden vier Industrie- und Mischnutzungsgebäude für CHF 101.8 Millionen erworben, die zur Verbesserung der Gesamtergebnisse des Teilvermögens beigetragen und eine Bruttorendite von 6.17% ermöglicht haben.

Die Portfoliorotation, die historisch tiefe Mietausfallquote von 10.35% per 30. Juni 2025 und die Neuverhandlungen der Mietverträge erhöhten die Mieteinnahmen im Berichtszeitraum um 4.33%.

Während die Grösse und die Erträge des Teilvermögens zunehmen, bleiben die Aufwendungen unter Kontrolle, mit einem Anstieg von lediglich 1.09% im Geschäftsjahr. Dies ist insbesondere auf den Rückgang der Hypothekarzinsen zurückzuführen, deren gewichteter Durchschnittssatz bei 1.21% liegt (gegenüber 1.26% per 30. Juni 2024) und deren Restlaufzeit sich auf 4.27 Jahre verlängert (gegenüber 3.16 Jahre per 30. Juni 2024). Ebenso haben die Steuern und Abgaben um 6.31% abgenommen. Infolgedessen erreicht die EBIT-Marge 72.45%, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem 30. Juni 2024 (69.28%) darstellt.

Diese positiven Faktoren ermöglichen es dem Teilvermögen, ein Nettoergebnis von CHF 6.20 je Aktie sowie eine Anlagerendite von 3.56% (gegenüber 1.06% per 30. Juni 2024) zu erzielen. Folglich wird die Vermögensverwalterin der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 je Aktie, im Einklang mit dem Vorjahr, vorschlagen.

Ausblick

Neben der oben erwähnten Portfoliooptimierung liegt die zweite wesentliche Wachstumsachse des Teilvermögens in den Entwicklungsprojekten. Die Projekte an der Route de Denges in Lonay (VD) und am Chemin du Vuasset 2-4-6-8 in Préverenges (VD) sind abgeschlossen und befinden sich in der Vermarktung. Die Vermögensverwalterin hat zudem mehrere Projekte mit hoher Wertschöpfung lanciert, bei welchen in 2025-2026 wichtige Meilensteine anstehen. Diese Projekte befinden sich am Chemin des Conrardes 12 in Boudry (NE), an der Flughafenstrasse 57 in Rümlang (ZH), an der Neue Winterthurerstrasse 20 in Dietlikon (ZH) sowie bei der Neupositionierung der Riedstrasse 10-12-14 in Dietikon (ZH). Insgesamt stellen diese Projekte eine Investition von rund CHF 49 Millionen dar, mit einer Gesamtruttorendite von über 6%.

Parallel dazu schreiten die Studien für die Einreichung der Baubewilligung für die Projekte an der Lauetstrasse 3 in Otelfingen (ZH), En Reculan 3 in Ecublens (VD) und Steigstrasse 26 in Winterthur (ZH) planmässig voran und dürften mittelfristig ein neues Wachstumspotenzial bieten. Das gesamte Entwicklungspotenzial des Teilvermögens wird, wie in den früheren Berichten erwähnt, auf rund CHF 365 Millionen geschätzt.

Darüber hinaus stellt die Vermarktung den zweiten wichtigen Hebel zur Wertschöpfung des Teilvermögens dar, mit einer in den letzten Jahren rückläufigen Leerstandsquote, die nun bei 9,98% liegt. Die Bemühungen zur Neupositionierung und Renovation bestimmter Mietflächen werden fortgesetzt, mit dem Ziel, diese Quote nachhaltig unter 10% zu halten. Die Vermögensverwalterin wird daher ihre Vermarktungsanstrengungen insbesondere auf die grösseren Leerstände konzentrieren, darunter die Gebäude an der Route de Denges in Lonay (VD), der Riedstrasse 10-12-14 in Dietikon (ZH), der Rheinstrasse 74 in Wallbach (AG) sowie der Burgunderstrasse 13 in Biberist (SO).

Schliesslich setzt die Vermögensverwalterin im Hinblick auf die Verbesserungen und die Umweltinvestitionen ihre proaktive Politik fort und veröffentlicht in diesem Jahresbericht eine Dekarbonisierungskurve, die zeigt, dass die für 2030 vorgesehenen Massnahmen voraussichtlich erreicht werden.

Zusammenfassend wird die Stabilität des Teilvermögens Industrial mit diesem Jahresabschluss erneut bestätigt. Der Weg ist geebnet, um sowohl das Wachstum als auch insbesondere die Rentabilität kurz- und langfristig fortzusetzen. Daher wird die Vermögensverwalterin Ende 2025 eine Kapitalerhöhung von rund 145 Millionen durchführen, um von Akquisitionsmöglichkeiten am Markt zu profitieren und die laufenden Investitionsprojekte zu finanzieren.

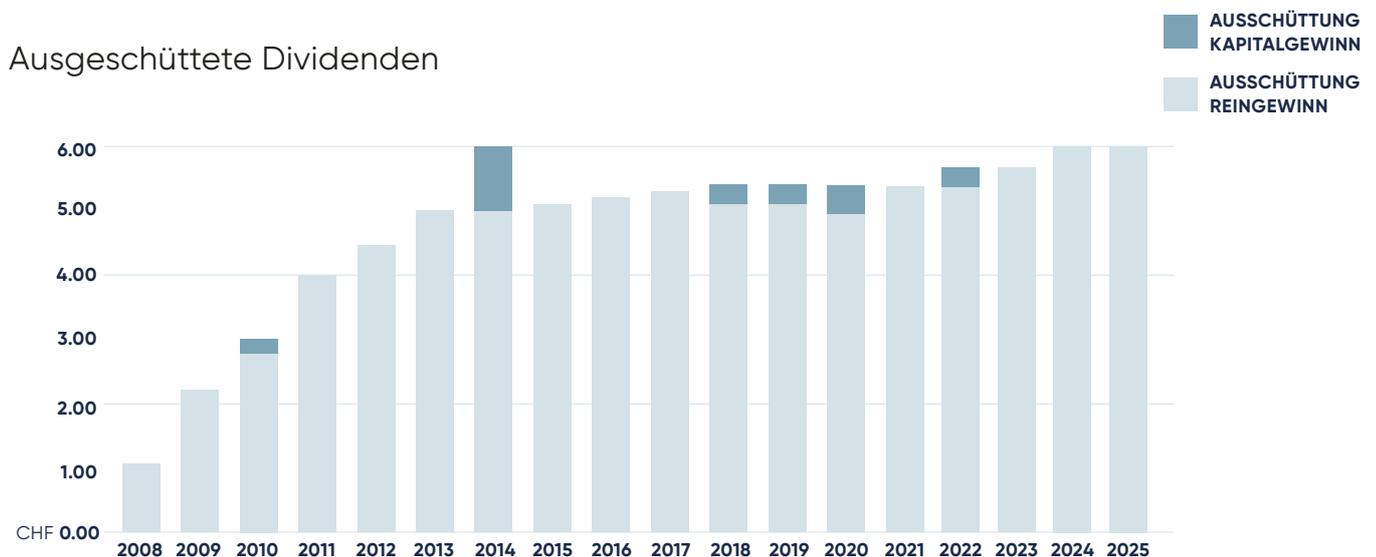
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	2'069'595'913.95	1'998'630'509.26
Nettofondsvermögen	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	1'989'895'000.00	1'901'920'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	26'143'600.00	51'708'100.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
30.06.2023	5'961'353	877'385'606.61	147.18	0.00	5.50	5.50
30.06.2024	9'772'940 ²	1'399'262'215.64	143.18	0.00	6.00	6.00
30.06.2025	10'471'007	1'487'469'866.70	142.06	0.00	6.00	6.00

Ausgeschüttete Dividenden



1 Ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

2 Am 1. Juli 2023 wurde jede der 3'950'189 Aktien des übernommenen Teilvermögens Swiss Commercial Fund II gegen 0,8347 Aktien des Teilvermögens Swiss Commercial Fund, der das vorgenannte Teilvermögen übernommen hat, ausgetauscht, was insgesamt 3'297'222 zusätzliche Aktien ergibt. Darüber hinaus wurden im April 2024 514'365 neue Aktien gezeichnet.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2025	30.06.2024
Mietausfallrate ¹	10.35%	11.08%
Fremdfinanzierungsquote	25.44%	26.30%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.45%	69.28%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.89%	0.92%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	1.14%	1.32%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.44%	1.17%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.72%	1.09%
Ausschüttungsrendite	3.55%	3.91%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.75%	96.82%
Agio/Disagio	18.96%	7.21%
Anlagerendite	3.56%	1.06%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ²	VOM 01.07.2024 BIS ZUM 30.06.2025	VOM 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024
Procimmo Real Estate SICAV – Industrial	198.25%	15.12%	18.27%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	178.34%	15.63%	17.59%

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 Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Kumulierte Performance seit dem 08.11.2007 (vertraglicher Fonds bis zum 21.04.2021, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

Vermögensrechnung

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'466'529.45	4'755'754.17
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'989'895'000.00	1'854'920'000.00
	- Gemischte Bauten	0.00	47'000'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	26'143'600.00	51'708'100.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	2'016'038'600.00	1'953'628'100.00
	Sonstige Vermögenswerte	49'090'784.50	40'246'655.09
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	2'069'595'913.95	1'998'630'509.26
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	75'155'000.00	160'577'500.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	53'378'068.25	63'575'105.62
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	427'662'500.00	353'141'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'513'400'345.70	1'421'336'903.64
	Geschätzte Liquidationssteuern	-25'930'479.00	-22'074'688.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
		01.07.2024	01.07.2023
		30.06.2025	30.06.2024
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'399'262'215.64	877'385'606.61
	Nettofondsvermögen des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	0.00	483'832'583.23
	Ausschüttung	-58'637'640.00	-32'787'441.50
	Ausschüttung des übernommenen Teilvermögens (Vereinigung)	0.00	-16'669'797.58
	Saldo der Bewegungen von Aktien	95'418'778.23	70'741'077.10
	Gesamterfolg	51'426'512.83	16'760'187.78
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'772'940	5'961'353
	Anzahl der nach der Vereinigung ausgegebenen Aktien	0	3'297'222
	Anzahl ausgegebene Aktien	698'067	514'365
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	10'471'007	9'772'940
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	142.06	143.18

Erfolgsrechnung

		01.07.2024	01.07.2023
		30.06.2025	30.06.2024
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	5'234.80	7'635.31
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	113'279'361.92	108'579'298.07
	Aktivierete Bauzinsen	35'113.31	766'383.67
	Übrige Erträge	2'253'291.69	775'201.14
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	2'024'394.30	2'530'217.15
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	117'597'396.02	112'658'735.34
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	6'699'352.49	7'401'747.46
	Baurechtszins	609'084.30	334'278.30
	Sonstige Passivzinsen	16'255.13	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	7'935'914.30	6'708'462.46
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	8'271'588.20	8'605'476.51
	- Verwaltungsaufwand	2'938'182.25	2'972'374.52
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'272'126.00	1'044'518.84
	Steuern und Abgaben	9'075'863.62	9'687'369.66
	Schätzungs- und Prüfaufwand	313'764.93	428'033.00
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	14'288'508.99	13'472'597.12
	- An die Depotbank	884'987.35	826'209.78
	Sonstiger Aufwand	356'771.64	612'624.74
	TOTAL AUFWAND	52'662'399.20	52'093'692.39
	NETTOERTRAG	64'934'996.82	60'565'042.95
	Realisierte Kapitalgewinne abzüglich Steuern auf den realisierten Gewinn	1'866'395.14	2'357'919.07
	Realisierte Kapitalverluste	-16'223'435.27	-1'061'100.52
	REALISierter ERFOLG	50'577'956.69	61'861'861.50
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	4'704'347.14	-43'459'314.72
	Liquidationssteuern (Veränderung)	3'855'791.00	-1'642'359.00
	GESAMTERFOLG	51'426'512.83	16'760'187.78
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	64'934'996.82	60'565'042.95
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	1'866'395.14	2'357'919.07
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	11'868'498.49	9'941'095.54 ¹
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	26'984'690.41	24'626'771.34 ²
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	105'654'580.86	97'490'828.90
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	62'826'042.00	58'637'640.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	62'826'042.00	58'637'640.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	13'977'453.31	11'868'498.49
	Kapitalgewinn	28'851'085.55	26'984'690.41
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	42'828'538.86	38'853'188.90

1 Der Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr beträgt per 30.06.2023 CHF 2'805'568.73 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund und CHF 7'135'526.81 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II.

2 Der Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr beträgt per 30.06.2023 CHF 24'309'064.39 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund und CHF 317'706.95 für das Teilvermögen Swiss Commercial Fund II.

IM FELD 6, SANKT GALLEN (SG)

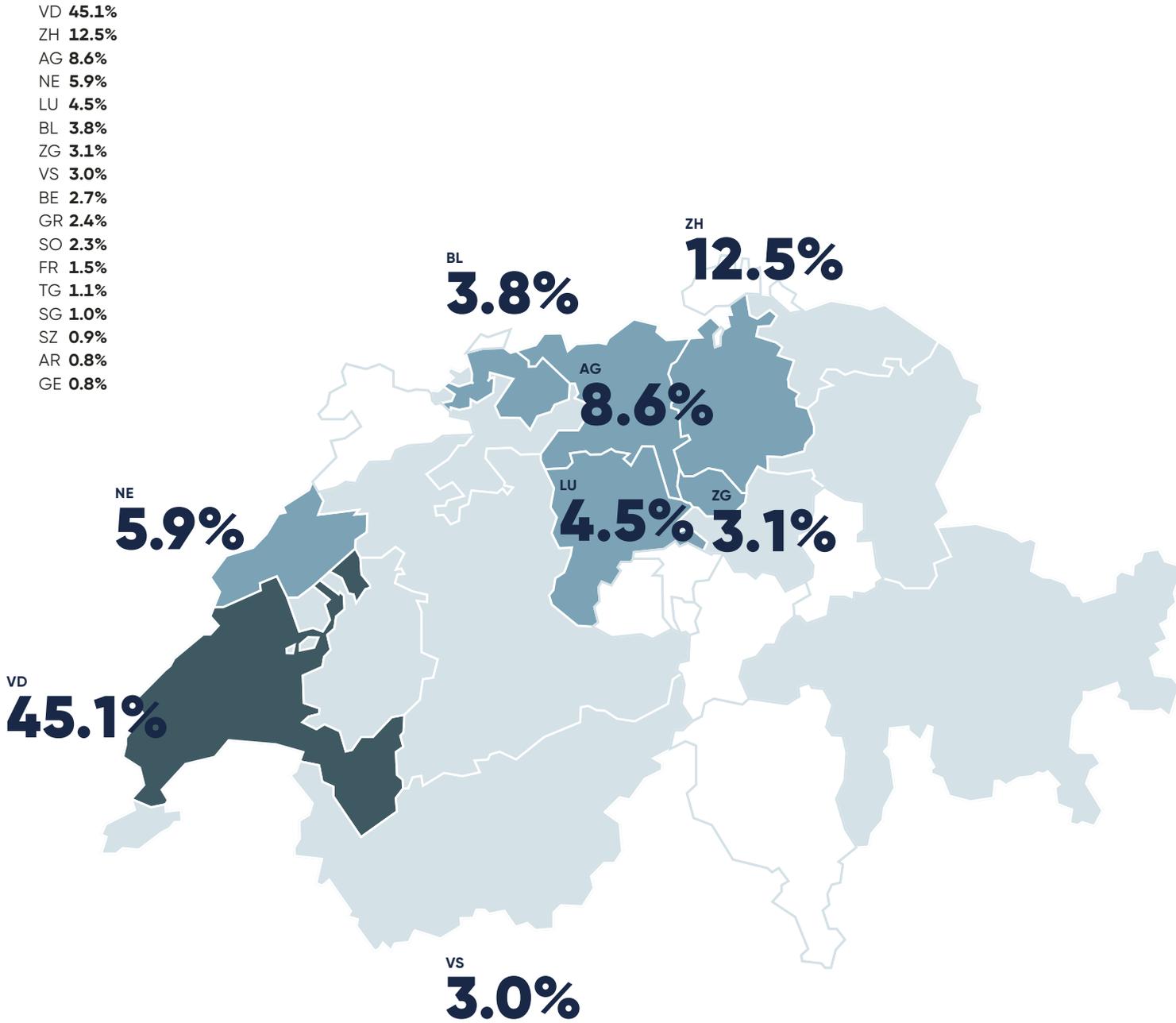
**VERMIETBARE
FLÄCHE:
10'344 m²**





Immobilieninventar

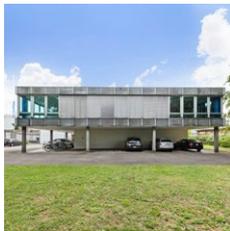
Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum



Kanton	Appenzell Ausserrhoden	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Herisau	Hägglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19 & 21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	903'087	2'322'091	668'560	990'104
Gestehungskosten (CHF)	12'327'142	37'628'731	7'354'892	13'138'075
Verkehrswert (CHF)	16'920'000	38'370'000	9'630'000	12'850'000
Leerstände ²	23.70%	0.00%	5.37%	6.50%



Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Oberentfelden	Schafisheim	Spreitenbach	Villmergen
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Härdlistrasse 17 ³	Durisolstrasse 8 ⁶
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	481'904	1'611'237	544'727	471'126
Gestehungskosten (CHF)	8'808'390	25'591'601	10'030'910	7'682'295
Verkehrswert (CHF)	8'560'000	29'810'000	9'290'000	8'930'000
Leerstände ²	24.70%	0.00%	24.75%	0.00%



Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Wallbach	Wohlen	Würenlingen	Würenlos
Adresse	Rheinstrasse 74 ⁵	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1	Grosszelgstrasse 21, 21a
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	385'179	7'320	1'822'527	434'419
Gestehungskosten (CHF)	22'335'242	4'475'716	25'077'739	5'973'898
Verkehrswert (CHF)	18'030'000	3'700'000	26'060'000	7'380'000
Leerstände ²	18.70%	97.66%	8.36%	0.02%



Kanton	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft	Bern
Stadt	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln	Bern
Adresse	Gewerbestrasse 2 & 6	Venedig-Strasse 31 ³	Rütiweg 5-13 & Krumme- neichstrasse 39 ³	Bümplizstrasse 35 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	859'284	485'507	2'493'943	469'103
Gestehungskosten (CHF)	13'302'014	5'813'514	55'804'430	5'074'107
Verkehrswert (CHF)	13'490'000	6'050'000	57'300'000	4'450'000
Leerstände ²	11.41%	6.87%	6.22%	0.00%



Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Stadt	Biel	Frauenkappelen	Interlaken	Münsingen
Adresse	Mattenstrasse 133	Murtenstrasse 110, 112	Kammstrasse 11, 15	Südstrasse 4, 4a, 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	7'917	412'026	1'572'864	728'934
Gestehungskosten (CHF)	2'511'369	7'570'582	24'886'564	11'325'080
Verkehrswert (CHF)	2'510'000	6'570'000	24'910'000	11'130'000
Leerstände ²	95.59%	3.31%	4.89%	21.43%



Kanton	Bern	Freiburg	Freiburg	Genf
Stadt	Urtenen-Schönbühl	Rossens	Vuisternens-en-Ogoz	Perly-Certoux
Adresse	Moosstrasse 11 ³	Route de Montena 63, 65A, 65B	Route de Rueyres 12	Route de Saint-Julien 273, 275, 277
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	468'294	1'498'580	448'980	956'616
Gestehungskosten (CHF)	5'493'476	24'208'131	6'374'824	12'849'283
Verkehrswert (CHF)	5'660'000	26'210'000	4'330'000	15'230'000
Leerstände ²	0.15%	0.00%	0.29%	0.10%



Kanton	Graubünden	Luzern	Luzern	Luzern
Stadt	Landquart	Dierikon	Kriens	Kriens
Adresse	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1	Rengglochstrasse 19/21	Rengglochstrasse 38-40
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	2'948'418	2'012'617	557'751	576'862
Gestehungskosten (CHF)	45'921'791	38'350'359	8'990'744	10'299'807
Verkehrswert (CHF)	49'010'000	37'400'000	10'960'000	9'390'000
Leerstände ²	4.73%	12.59%	23.14%	0.32%



Kanton	Luzern	Luzern	Neuenburg	Neuenburg
Stadt	Nebikon	Root	Boudry	La Chaux-de-Fonds
Adresse	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'173'516	488'027	1'352'407	2'326'111
Gestehungskosten (CHF)	20'692'169	13'374'717	23'892'646	35'121'797
Verkehrswert (CHF)	18'730'000	13'240'000	28'250'000	37'400'000
Leerstände ²	15.57%	41.19%	0.00%	0.00%



Kanton	Neuenburg	Neuenburg	St. Gallen	Schwyz
Stadt	Neuenburg	Peseux	St. Gallen	Küsnacht am Rigi
Adresse	Rue des Draizes 3, 5, 7	Rue de la Gare 4	Im Feld 6	Zugerstrasse 55
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	2'324'506	890'656	600'000	906'480
Gestehungskosten (CHF)	31'808'505	18'030'482	18'647'843	14'009'117
Verkehrswert (CHF)	36'110'000	18'050'000	19'710'000	17'330'000
Leerstände ²	2.67%	24.86%	0.00%	0.00%



Kanton	Solothurn	Solothurn	Solothurn	Solothurn
Stadt	Bellach	Bettlach	Biberist	Niederbuchsiten
Adresse	Gredersstrasse 31	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶	Burgunderstrasse 13	Neumatt 10 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	199'539	1'071'984	757'345	381'711
Gestehungskosten (CHF)	2'908'057	18'282'708	17'935'271	4'156'666
Verkehrswert (CHF)	3'480'000	20'100'000	15'330'000	6'530'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	41.11%	0.55%



Kanton	Thurgau	Thurgau	Wallis	Wallis
Stadt	Bürglen	Pfyn	Martigny	Sitten
Adresse	Industriestrasse 2a-z/4/6b	Fabrikstrasse 9-23, Au-strasse 2-6	Rue du Levant 167 ⁴	Rue de l'Industrie 22
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'176'032	906'759	620'617	1'649'505
Gestehungskosten (CHF)	11'796'027	11'930'792	6'458'159	26'644'997
Verkehrswert (CHF)	11'720'000	10'470'000	10'350'000	27'920'000
Leerstände ²	10.26%	14.21%	0.02%	0.00%



Kanton	Wallis	Wallis	Waadt	Waadt
Stadt	Vernayaz	Vouvry	Allaman	Aubonne
Adresse	Rue de la Grande Charrière 38	Avenue de Savoie 56 ⁵	Route de la gare 11	Chemin du Pré Neuf 14
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'072'103	20'000	611'473	6'976'301
Gestehungskosten (CHF)	15'915'219	9'562'408	8'303'310	94'354'080
Verkehrswert (CHF)	12'900'000	9'740'000	8'660'000	107'430'000
Leerstände ²	24.64%	0.00%	10.36%	0.68%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Bussigny	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne
Adresse	Route de Genève 5	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	3'907'896	1'072'637	1'627'369	1'007'714
Gestehungskosten (CHF)	63'988'079	14'078'683	19'545'661	13'312'869
Verkehrswert (CHF)	69'010'000	17'730'000	25'200'000	12'260'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	6.30%	1.19%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Corcelles-Près-Payerne	Crissier	Ecublens	Ecublens
Adresse	Z.I. de la Planchettaz 2, 4 ⁴	Chemin de l'Esparcette 5	Route de Reculan 1	Route de Reculan 3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	289'962	495'219	404'421	147'265
Gestehungskosten (CHF)	2'626'191	22'695'805	9'381'398	19'189'099
Verkehrswert (CHF)	4'660'000	22'840'000	5'945'000	21'550'000
Leerstände ²	1.77%	8.70%	0.00%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Eysins	Forel	Lausanne	Lausanne
Adresse	Terre Bonne Z3, Route de Crassier 13	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	Chemin d'Entre-Bois 19, 21 ⁴	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'318'488	528'016	636'752	858'870
Gestehungskosten (CHF)	20'474'090	6'183'595	6'509'886	12'262'365
Verkehrswert (CHF)	23'940'000	6'190'000	8'510'000	13'630'000
Leerstände ²	0.00%	4.74%	0.92%	1.69%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Rue de Genève 88	En Budron E7	En Budron E9	En Budron H7, H9, H11
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	2'334'525	4'046'630	359'295	1'818'984
Gestehungskosten (CHF)	27'833'595	4'564'284	4'953'171	18'400'541
Verkehrswert (CHF)	36'420'000	5'740'000	5'860'000	31'210'000
Leerstände ²	10.92%	0.00%	7.04%	2.60%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lonay	Morges	Morges	Noville
Adresse	Route de Denges	Avenue de Rioud-Bosson 2	Rue de Lausanne 55-57	Route du Simplon 33
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	6'326	704'411	715'742	379'043
Gestehungskosten (CHF)	33'975'213	11'846'040	25'489'094	5'016'895
Verkehrswert (CHF)	31'840'000	11'870'000	23'730'000	6'010'000
Leerstände ²	0.00%	0.22%	37.49%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Nyon	Onnens	Préverenges	Puidoux
Adresse	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	Champs-du-Port	Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8	Chemin du Verney 18, 20A, 20B
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'724'542	5'975'511	1'509'660	1'607'606
Gestehungskosten (CHF)	25'061'231	74'175'082	49'890'054	21'780'722
Verkehrswert (CHF)	28'360'000	87'340'000	47'490'000	30'650'000
Leerstände ²	16.60%	14.52%	0.50%	7.67%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Puidoux	Renens	Romanel-sur-Morges	Sainte-Croix
Adresse	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	Avenue de Longemalle 7	Z.I. Moulin-de-Choc	Rue de l'Industrie 21 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'872'527	357'244	984'105	796'991
Gestehungskosten (CHF)	23'619'931	5'218'849	14'512'037	13'948'369
Verkehrswert (CHF)	32'070'000	6'980'000	16'930'000	8'700'000
Leerstände ²	3.84%	4.27%	15.76%	30.79%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Villeneuve	Villeneuve	Villeneuve	Yverdon-les-Bains
Adresse	Chemin du Pré-Neuf ⁵	Retail Park, Chemin de la Confrérie 117	Rocville, Z.I. D107	Avenue des Sports 42
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	2'778'882	3'431'254	747'904
Gestehungskosten (CHF)	10'298'631	52'519'064	55'646'250	17'299'732
Verkehrswert (CHF)	10'200'000	47'690'000	65'730'000	17'990'000
Leerstände ²	0.00%	2.57%	2.40%	39.14%



Kanton	Zug	Zug	Zug	Zug
Stadt	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz	Steinhausen
Adresse	Blegistrasse 21 & 23	Alte Steinhauserstrasse 35	Grundstrasse 6 & 10	Erlenweg 6, 8 & 10
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	869'446	527'947	508'953	1'591'586
Gestehungskosten (CHF)	13'566'292	6'453'322	9'624'687	31'403'037
Verkehrswert (CHF)	13'520'000	6'640'000	10'020'000	32'130'000
Leerstände ²	8.34%	6.22%	14.99%	3.90%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Dietikon	Dietikon	Embrach	Kloten
Adresse	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Hardhofstrasse 15/17	Industriestrasse 30
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'971'899	3'354'345	923'349	1'006'710
Gestehungskosten (CHF)	29'401'236	52'061'087	12'056'935	16'381'068
Verkehrswert (CHF)	32'560'000	53'350'000	15'660'000	16'080'000
Leerstände ²	1.13%	20.17%	15.61%	3.30%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Neftenbach	Oberglatt	Otelfingen	Regensdorf
Adresse	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6	Lauetstrasse 3 à 35	Bahnstrasse 102
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'428'257	587'044	936'253	282'553
Gestehungskosten (CHF)	23'325'770	8'905'125	14'462'599	3'091'498
Verkehrswert (CHF)	24'450'000	10'260'000	13'560'000	4'140'000
Leerstände ²	9.08%	17.12%	5.03%	2.25%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Regensdorf	Thalwil	Winterthur	Winterthur
Adresse	Bahnstrasse 58-60	Schützenstrasse 1 ³	Hegmattenstrasse 24-26	Industriestrasse 24
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	752'918	287'374	519'278	692'908
Gestehungskosten (CHF)	17'554'887	5'185'085	6'745'674	10'254'649
Verkehrswert (CHF)	16'150'000	5'880'000	8'290'000	10'530'000
Leerstände ²	35.90%	17.68%	10.62%	3.53%



Kanton	Zürich
Stadt	Winterthur
Adresse	Steigstrasse 26
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'343'127
Gestehungskosten (CHF)	20'415'640
Verkehrswert (CHF)	24'820'000
Leerstände ²	34.42%

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Kanton	Wallis	Waadt	Zürich	Zürich
Stadt	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon	Rümlang
Adresse	Standort Moderna, Parzelle Nr. 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20	Flughofstrasse 57
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	0	0	0
Gestehungskosten (CHF)	612'964	9'067'207	12'828'341	8'840'300
Verkehrswert (CHF)	593'600	8'440'000	8'920'000	8'190'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Vom 01.07.2024 bis 30.06.2025

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Liegenschaft im Baurecht

⁴ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen.

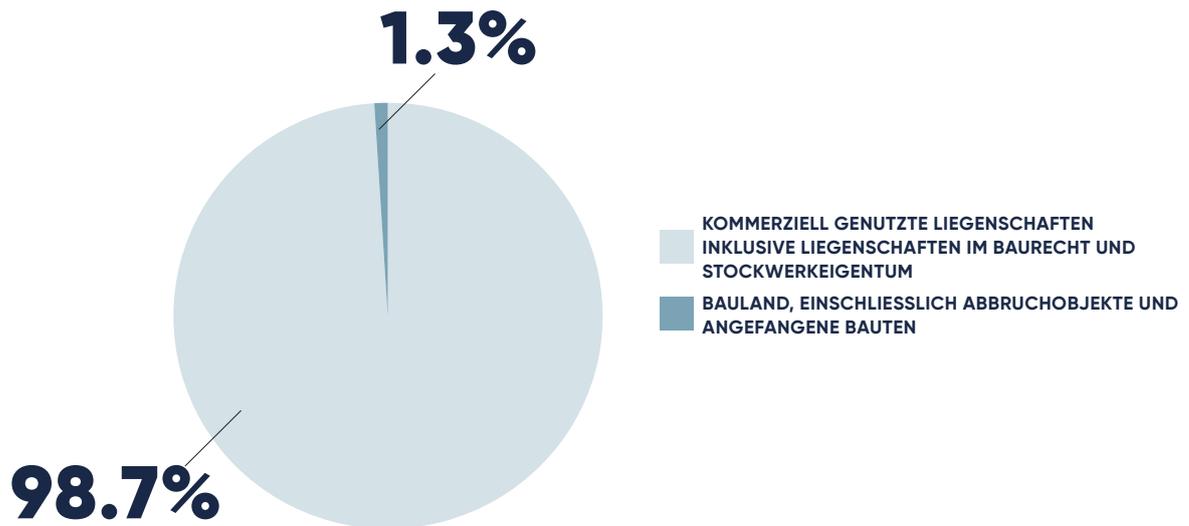
⁶ Triple-net Mietvertrag: Sämtliche mit der Immobilie in Zusammenhang stehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters. So beispielsweise die Aufwände für Unterhalt, Instandstellung/Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben sowie die Liegenschaftssteuern.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum	1'850'210'770	1'989'895'000	111'032'789	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	31'348'813	26'143'600	0	
TOTAL	1'881'559'583	2'016'038'600	111'032'789 ³	9.98%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: 2'319'800'100.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertrages des Fonds ausmachen.

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

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

¹ Vom 01.07.2024 bis 30.06.2025

² Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge von CHF 111'032'789 beinhalten nicht die Liegenschaften «Rue de la Borde 3 a, b, c, d und 5 c, d» in Lausanne, «St. Dionysstrasse 31, 33» in Jona, «Chemin St-Hubert 5» in Sitten, «Chemin des Grandes-Vies 19, 21» in Porrentruy sowie «Rue des Petits Champs 13, 15, 17» in Yverdon-les-Bains, die per 30.06.2025 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Die durch diese Gebäude bis zu ihrem Verkauf erwirtschafteten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF 2'246'573. Daraus ergibt sich ein Bruttoertrag von insgesamt CHF 113'279'362 (Verweis auf Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
BL PRATTELN			
Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	18.12.2024	18.12.2024	53'500'000.00
SG SANKT-GALLEN			
Im Feld 6	06.01.2025	01.01.2025	18'000'000.00
VD CRISSIER			
Chemin de l'Esparcette 5	23.12.2024	23.12.2024	21'300'000.00
VS VOUVRY			
Avenue de Savoie 56	13.08.2024	13.08.2024	9'000'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	VERKAUFPREIS (CHF)
FR DOMDIDIER			
Route de l'Industrie 87	04.11.2024	04.11.2024	3'900'000.00
MURTEN			
Bahnhofstrasse 18	03.09.2024	03.09.2024	8'384'715.00
JU PORRENTUUY			
Chemin des Grandes-Vies 19, 21	28.02.2025	28.02.2025	2'900'000.00
SG JONA			
St. Dionysstrasse 31, 33	28.02.2025	28.02.2025	9'950'000.00
VD LAUSANNE			
Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d	20.02.2025	20.02.2025	47'000'000.00
VS SITTEN			
Chemin St-Hubert 5	07.01.2025	01.01.2025	8'500'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.



CHEMIN DU VUASSET 2, 4, 6, 8, PRÉVERENGES (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 13'548 m²



Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.43%	29.09.2017	30.09.2024	7'359'000	0	7'359'000	0
	1.12%	30.09.2019	30.09.2024	1'890'000	0	1'890'000	0
	1.04%	31.03.2020	30.09.2024	4'330'000	0	4'330'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	700'000	0	700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	4'700'000	0	4'700'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	12'000'000	0	12'000'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	16'750'000	0	16'750'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	27'000'000	0	27'000'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	46'780'000	0	46'780'000	0
	1.67%	06.10.2024	07.10.2024	14'500'000	0	14'500'000	0
	1.25%	30.09.2024	29.11.2024	0	44'180'000	44'180'000	0
	2.04%	30.10.2024	29.11.2024	0	3'500'000	3'500'000	0
	1.83%	30.10.2024	29.11.2024	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.17%	01.10.2024	27.12.2024	0	16'750'000	16'750'000	0
	1.16%	01.10.2024	31.12.2024	0	16'870'903	16'870'903	0
	1.16%	01.10.2024	31.12.2024	0	7'701'362	7'701'362	0
	1.13%	30.10.2024	31.12.2024	0	21'350'000	21'350'000	0
	1.70%	04.11.2021	01.01.2025	2'063'500	0	2'063'500	0
	1.37%	04.01.2018	03.01.2025	15'200'000	0	15'200'000	0
	0.71%	01.01.2025	07.01.2025	0	24'572'265	24'572'265	0
	1.33%	17.12.2024	17.01.2025	0	18'000'000	18'000'000	0
	1.38%	20.12.2024	20.01.2025	0	8'000'000	8'000'000	0
	0.71%	01.01.2025	29.01.2025	0	21'350'000	21'350'000	0
	1.04%	31.01.2018	31.01.2025	2'675'000	0	2'675'000	0
	0.71%	07.01.2025	25.02.2025	0	43'618'380	43'618'380	0
	1.11%	26.02.2018	26.02.2025	2'700'000	0	2'700'000	0
	1.65%	28.01.2025	28.02.2025	0	8'000'000	8'000'000	0
	0.71%	30.01.2025	06.03.2025	0	11'350'000	11'350'000	0
	0.71%	25.02.2025	06.03.2025	0	12'618'380	12'618'380	0
	0.71%	07.03.2025	13.03.2025	0	5'618'380	5'618'380	0
	1.33%	17.01.2025	17.03.2025	0	18'000'000	18'000'000	0
	1.38%	20.01.2025	20.03.2025	0	11'550'000	11'550'000	0
	1.11%	01.01.2025	31.03.2025	0	2'027'000	2'027'000	0
0.71%	07.03.2025	31.03.2025	0	4'350'000	4'350'000	0	
0.71%	14.03.2025	31.03.2025	0	25'618'380	25'618'380	0	
0.47%	01.04.2025	10.04.2025	0	25'618'380	25'618'380	0	
1.29%	22.04.2021	22.04.2025	1'930'000	0	1'930'000	0	
0.47%	10.04.2025	23.05.2025	0	5'818'380	5'818'380	0	

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.47%	23.05.2025	06.06.2025	0	2'818'380	2'818'380	0
	0.47%	01.04.2025	06.06.2025	0	4'350'000	4'350'000	0
	0.47%	06.06.2025	26.06.2025	0	2'668'380	2'668'380	0
	0.87%	01.04.2025	30.06.2025	0	2'008'750	2'008'750	0
	0.47%	26.06.2025	30.06.2025	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	2'750'000	0	680'000	2'070'000
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	0	17'000'000
	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'150'000	0	0	16'150'000
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.11%¹			236'412'500	388'307'320	549'564'820	75'155'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.22%	31.03.2020	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	0.70%	30.06.2025	01.01.2027	0	1'990'500	0	1'990'500
	0.80%	18.02.2022	18.02.2027	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.17%	22.04.2025	22.04.2027	0	1'930'000	0	1'930'000
	1.29%	23.05.2017	24.05.2027	12'578'000	0	0	12'578'000
	1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
	1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
	0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	495'000	0	0	495'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	2'760'000	0	0	2'760'000
	0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000
	1.37%	31.03.2020	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
	0.60%	04.10.2021	04.10.2028	29'926'000	0	1'164'000	28'762'000
	1.80%	03.01.2025	03.01.2029	0	15'200'000	0	15'200'000
	1.68%	08.01.2024	08.01.2029	20'000'000	0	0	20'000'000
	1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.21%	01.08.2021	31.07.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.68%	01.08.2021	31.07.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.67%	08.10.2024	08.10.2029	0	14'500'000	0	14'500'000
	0.98%	04.11.2019	02.11.2029	6'735'000	0	400'000	6'335'000
1.00%	10.04.2025	10.04.2030	0	9'900'000	0	9'900'000	
0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000	
1.15%¹			199'806'000	43'520'500	1'564'000	241'762'500	

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2024	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	0.95%	27.09.2020	26.09.2030	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.80%	07.10.2020	07.10.2030	27'000'000	0	0	27'000'000
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.99%	20.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	2.10%	20.12.2022	19.12.2032	12'000'000	0	0	12'000'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.16%	30.06.2023	30.06.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.49%	30.09.2024	30.09.2033	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.13%	27.12.2024	27.12.2033	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.20%	10.04.2025	12.04.2034	0	9'900'000	0	9'900'000
	1.12%	12.12.2024	12.12.2034	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.38%¹			77'500'000	108'400'000	0	185'900'000
ANDERE KURZFRISTIGE, NICHT HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN	0.32%	30.06.2025	30.12.2025	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.32%¹			0	10'000'000	0	10'000'000
	1.21%¹		4.27²	513'718'500	550'227'820	551'128'820	512'817'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	0.99%
Ausgabekommission ¹	5.00%	1.74%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.78%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00% ³	2.59%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ⁴

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0412%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Immobilienkäufe	CHF 0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 49'863'658.00

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank

² Die Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften wird ausschliesslich von den Liegenschaftsverwaltungen fakturiert.

³ 15% im Falle von Einkaufszentren

⁴ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Gemäss Kapitel 16 des Anlagereglements kann die Fondsleitung dem Teilvermögen jedoch die für Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Keine.

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 Schätzungs-experten 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 realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der «Discounted Cashflow»-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.40% und 5.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.99%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash - flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.45% und 4.95%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.21%.

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.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 110'400 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Fondsleitung PROCIMMO SA für Procimmo Real Estate SICAV an, der im Dezember 2024 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits ergriffenen und noch geplanten Massnahmen zur Umsetzung der für das Teilvermögen «Industrial» festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m² /Jahr.

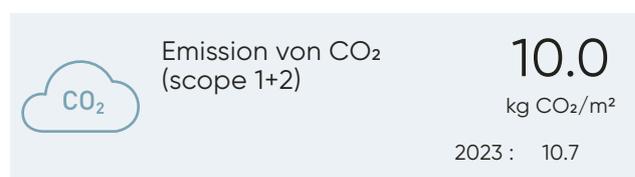
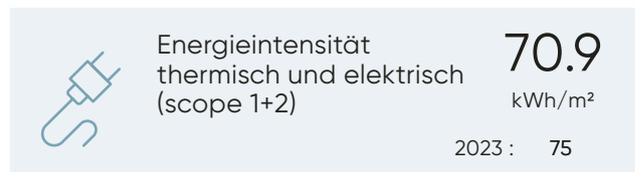
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA im Dezember 2024 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA befindet sich aktuell im Zertifizierungsprozess nach ISAE 3000 durch das Unternehmen PricewaterhouseCoopers AG.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der vermietbaren Innenflächen und nicht auf Basis der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen tatsächlich sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Industrial» der SICAV Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegelt.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energie-Reporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Industrial» per 31.12.2024

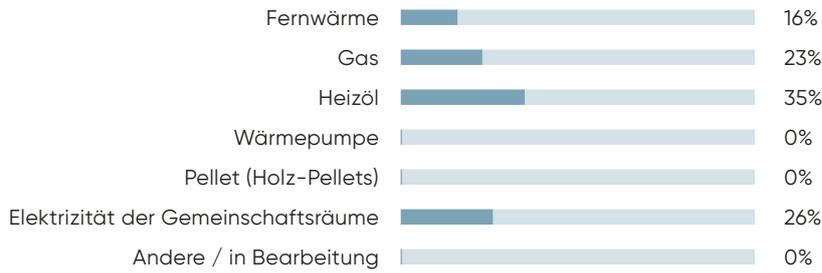
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:



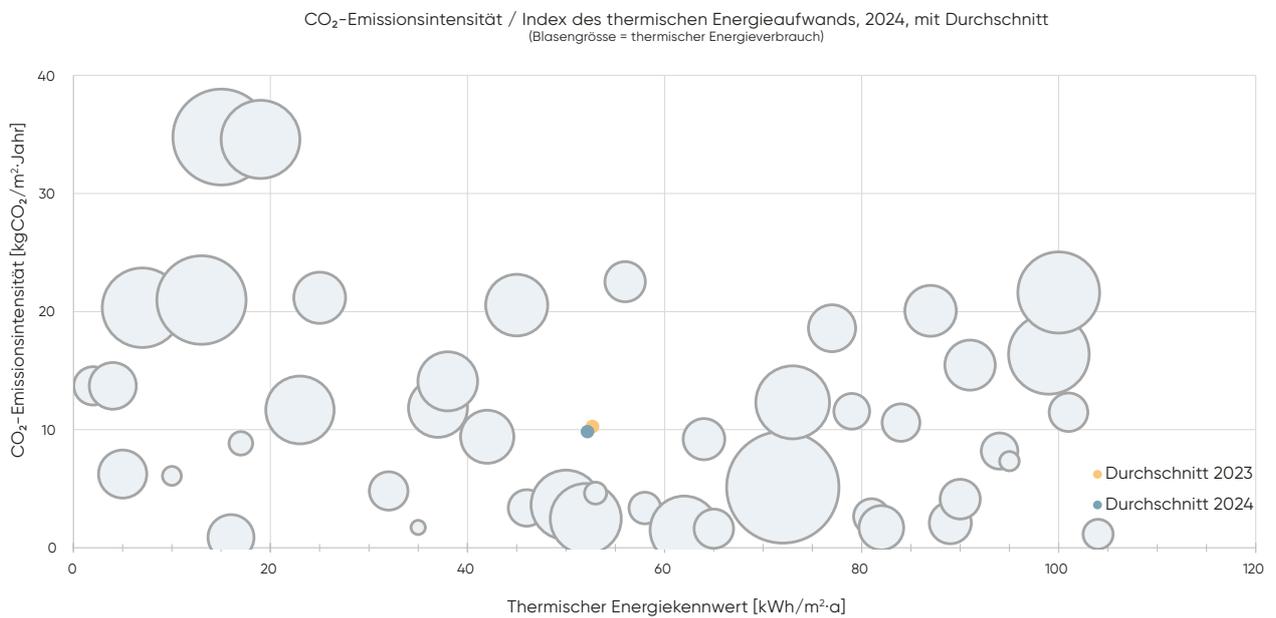
¹ Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomieter»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieter»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.

² Die Mietfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die massgebende Mietfläche der fertiggestellten Bauten darzustellen.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA



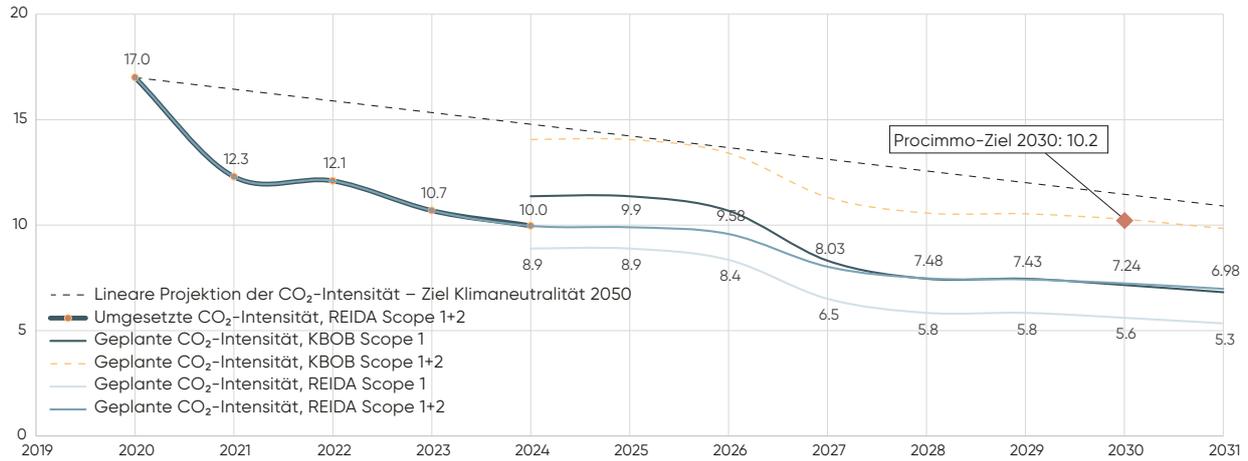
Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung bei bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NNO-Systems, welche sich über mehrere Jahre erstreckt.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

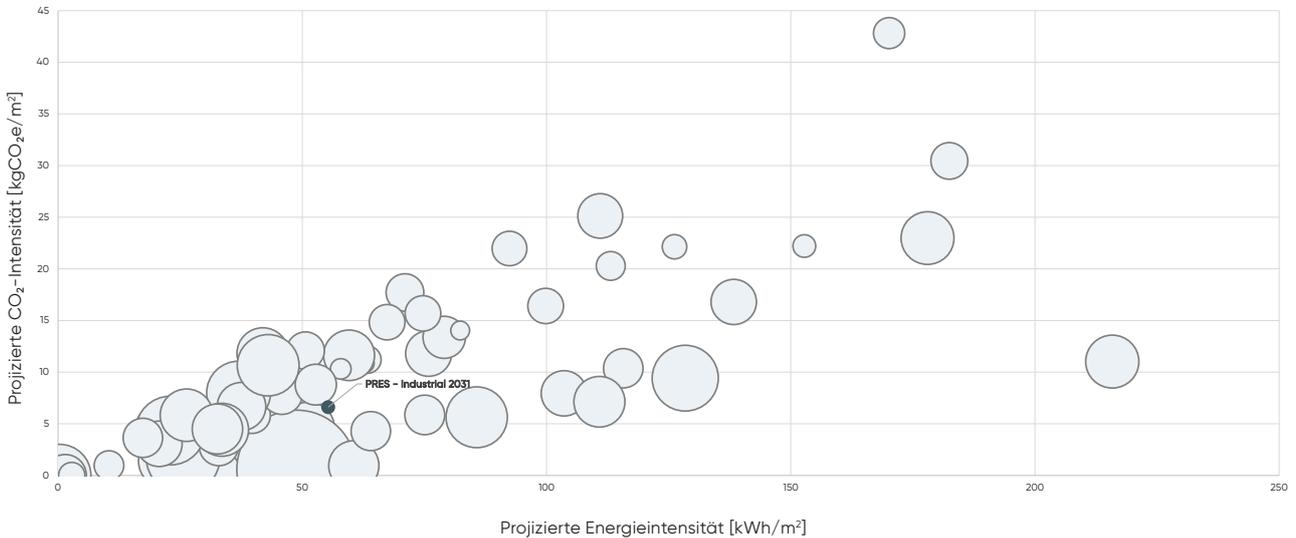
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das energetische Reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.

CO₂-Prognose (kg CO₂-Äqu./m²-a)
Lineare Klimaneutralität 2050 vs. Geplant vs. Umgesetzt



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2): Quelle Amstein + Walthert Genève SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Industrial in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Industrial» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

Préverenges, Chemin du Vuasset 4,6, 8 – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds hat die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden am Chemin du Vuasset 4, 6, 8 im Vuasset Parc in Préverenges realisiert. Das Projekt ermöglicht die Erzeugung von Solarstrom mit einer Leistung von 421 kWp pro Gebäude, verteilt auf rund 1'900 m² Solarpanels. Es wurde entschieden, eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) zu bilden. Die Inbetriebnahme erfolgte im Juni 2025.



Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Anschluss an das Fernwärmenetz

Der Fonds hat einen Wärmeliefervertrag für den Anschluss an das Fernwärmenetz unterzeichnet, um die Ölheizung des Gebäudes an der Rue de l'Industrie 21 in Sainte-Croix zu ersetzen. Die bezogene Leistung wird 750 kW betragen, im Vergleich zu den derzeitigen 1'000 kW, was durch die Dachisolation ermöglicht wurde. Die entsprechende CO₂-Emissionsreduktion für diesen Standort wird auf rund -78% geschätzt.



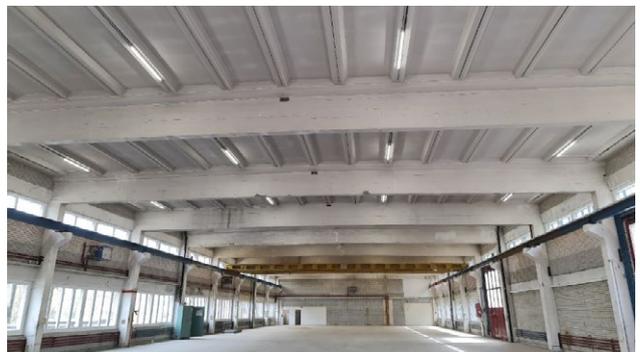
Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 (Outlet Aubonne) – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds hat die Installation von Solarpanels auf dem Dach des Outlet-Gebäudes in Aubonne realisiert. Dieses Projekt wurde im Rahmen eines Contracting-Modells mit der Gründung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) umgesetzt. Es ermöglicht die Versorgung mit Photovoltaikstrom mit einer Gesamtleistung von 908 kWp auf einer Fläche von 4'120 m² Solarpanels.



Herisau, Walke 43 – Neue Fenster und LED Ersatz

Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden im Areal Walke in Herisau bedeutende energetische Verbesserungen realisiert. Die rund 50-jährigen, einfach verglasten Fenster der Haupthalle wurden durch moderne 3-fach-Isolierverglasungen ersetzt. Die neue Verglasung sorgt für eine deutlich bessere Wärmedämmung und trägt damit wesentlich zur Optimierung der Gebäudehülle bei. Der reduzierte Wärmeverlust im Winter senkt den Energieverbrauch, während der geringere Wärmeeintrag im Sommer die thermische Behaglichkeit in der Halle spürbar erhöht.



Ebenfalls wurden sämtliche Leuchten durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt. Dies führt nicht nur zu einer weiteren Reduktion des Stromverbrauchs, sondern verbessert auch die Lichtqualität im gesamten Bereich.

Mit diesen Massnahmen wird das Areal Walke nachhaltig aufgewertet und ein weiterer Beitrag zur langfristigen CO₂-Reduktion sowie zur Senkung der Betriebskosten geleistet.

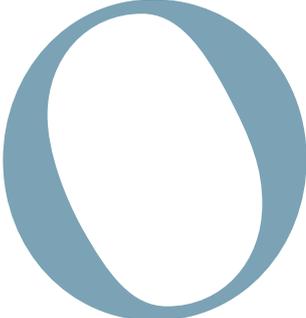
Würenlingen, Industrie Althau 1 – Energieeffiziente Beleuchtung in den Hallen am Althau, Würenlingen

Im Rahmen unserer fortlaufenden Bestrebungen zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Steigerung der ökologischen Effizienz wurde in den Hallen am Althau in Würenlingen die gesamte Beleuchtung auf moderne LED-Technologie umgerüstet. Dabei kam ein intelligentes Lichtsystem zum Einsatz, das gezielt nur jene Bereiche ausleuchtet, in denen aktuell gearbeitet wird. Diese bedarfsgerechte Steuerung in Kombination mit der hohen Energieeffizienz der LED-Leuchten ermöglicht eine Einsparung des Stromverbrauchs von rund 85 % im Vergleich zur bisherigen Beleuchtungslösung. Die Massnahme trägt nicht nur zur Reduktion der Betriebskosten bei, sondern leistet auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
RESIDENTIAL

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **528** Mio

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.90**%

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **2.86**%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **23.47**%

BRUTTOMIETERTRAG **32.1** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **236** CHF

EBIT-MARGE **64.47**%

MIETAUSFALLRATE **2.71**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential schliesst das verlängerte Geschäftsjahr per 30. Juni 2025 mit sehr guten Ergebnissen ab. In diesem Zeitraum hat das Teilvermögen erfolgreich eine Kapitalerhöhung von CHF 30 Millionen durchgeführt, die Leerstandsquote deutlich auf 1.93% gesenkt und den Portfolio-rotationszyklus erfolgreich abgeschlossen. Der Nettoertrag pro Aktie beläuft sich damit auf CHF 4.65 über 18 Monate und unterstreicht die Stabilität des Portfolios.

Finanzieller Bericht

Das Geschäftsjahr war geprägt vom erfolgreichen Abschluss der Portfoliorotationsstrategie, die 2024 finalisiert wurde. Der Verkauf von sieben nicht-strategischen Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 53.6 Millionen in den Jahren 2023 und 2024 trägt wesentlich zur Verbesserung der Bruttorendite der fertiggestellten Immobilien bei, die von 4.5% vor Beginn der Strategie auf 4.9% per 30. Juni 2025 steigt – eine der besten im Wohnungsmarkt. Im Anschluss an diese Optimierung leitet die Vermögensverwalterin eine Wachstumsphase ein, indem sie CHF 30 Millionen aufnimmt, die in Akquisitionen und Entwicklungsprojekte reinvestiert wurden.

Diese Kapitalerhöhung unterstützt das Wachstum des Teilvermögens und ermöglicht gleichzeitig, die Fremdfinanzierungsquote auf 23.47% zu senken (gegenüber 27.76% per 31. Dezember 2023). Zudem führt die Kombination aus dem Rückgang der Leitzinsen und einem aktiven Schuldenmanagement zu einer Reduktion des gewichteten durchschnittlichen Hypothekarzinsatzes auf 1.63% (gegenüber 1.90% per 31. Dezember 2023), bei gleichzeitiger Wahrung einer durchschnittlichen Laufzeit von 4.08 Jahren.

Die strikte Kostenkontrolle, kombiniert mit den Erträgen aus den Akquisitionen des ersten Halb-

jahres 2025, kompensiert weitgehend die durch Veräusserungen bedingten Rückgänge. Das Teilvermögen weist somit einen Nettoertrag von CHF 13.1 Millionen aus (entspricht CHF 4.65 pro Aktie über 18 Monate) bei einer stabilen EBIT-Marge von 64.47% im Vergleich zum Vorjahr. Die Vermögensverwalterin wird der Generalversammlung daher die Ausschüttung einer Dividende von CHF 4.50 pro Aktie für das verlängerte Geschäftsjahr von 18 Monaten vorschlagen.

Darüber hinaus steigt der Wert der Liegenschaften im Berichtszeitraum um CHF 15.4 Millionen, hauptsächlich im Zusammenhang mit den getätigten Verkäufen und Akquisitionen. Auf vergleichbarer Basis beträgt die Zunahme CHF 5.3 Millionen und spiegelt sowohl den Rückgang der Diskontierungssätze, steigende Mieten als auch die Verbesserung des langfristigen Mietpotenzials wider. Diese Entwicklung erklärt sich insbesondere durch die Konzentration von rund 70% des Portfoliowertes in der Region Lausanne und im Kanton Genf, Regionen, die durch eine besonders hohe Mietnachfrage gekennzeichnet sind.

Schliesslich bleiben die wichtigsten Finanzkennzahlen solide und im Einklang mit den gesetzten Zielen, insbesondere die Anlagerendite, die sich auf 3.38 % erhöht gegenüber 0.53% im Jahr 2023.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Der Erfolg der Kapitalerhöhung ermöglichte den Erwerb von drei diversifizierten Immobilien für einen Gesamtbetrag von CHF 25.1 Millionen. Dabei handelt es sich um ein Wohngebäude in Romanel-sur-Lausanne (VD), welches über ein erhebliches Mietpotenzial verfügt und für welches bereits eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf eine umfassende Sanierung eingeleitet wurde; um ein Bürogebäude in Petit-Lancy (GE), das von einer attraktiven Lage sowie von gesicherten Mieterträgen durch langfristige Mietverträge profitiert; sowie um ein kommerzielles Gebäude in Vevey (VD), welches zu 25% Wohnnutzung umfasst und über ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial verfügt, insbesondere durch ein Projekt zur Erweiterung und Aufstockung sowie die langfristige Umnutzung zu Wohnzwecken. Diese Akquisitionen fügen sich nahtlos in die Strategie des Teilvermögens ein und generieren eine attraktive durchschnittliche Bruttorendite von 4.56%, was die Fähigkeit des Teilvermögens unterstreicht, sich in einem von niedrigen Renditen geprägten, wettbewerbsintensiven Markt auf strategische Immobilien zu positionieren.

Darüber hinaus ermöglicht die Kapitalaufnahme die Fortführung von Investition in wertschöpfungsstarke Entwicklungsprojekte. So haben die Abbruch- und Neubauarbeiten an der Liegenschaft Chemin des Sauges 32-34-36 in Lausanne (VD), für die die Baubewilligung im Laufe des Jahres 2024 rechtskräftig geworden ist, im August 2025 begonnen. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen und soll jährliche Mieterträge von rund CHF 750'000 generieren.

Zudem schreitet das Projekt zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Liegenschaft an der Rue du Roveray 14 in Genf (GE) erfolgreich voran. Die Baubewilligung wurde Ende 2024 rechtskräftig und ermöglicht einen Baustart Anfang 2026. Die Ausschreibungsphase ist demnächst abgeschlossen.

Parallel dazu verfolgt die Vermögensverwalterin eine Strategie der Umnutzung, die darauf abzielt, das Risiko im Zusammenhang mit kommerziellen Nutzungen zu reduzieren und den Wohnanteil bestimmter Immobilien zu erhöhen. So ermöglicht eine Investition von CHF 1 Million die Umwandlung von 500 m² Büroflächen in Wohnungen, verteilt auf drei Liegenschaften in Genf (GE) und Cossonay-

Ville (VD), wodurch die Mieterträge langfristig gesichert und der Wert der betreffenden Immobilien gesteigert werden.

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr wird die Vermögensverwalterin weiterhin an der Wertsteigerung des Entwicklungspotenzials bestimmter Immobilien arbeiten. So wurden bereits sieben Machbarkeitsstudien gestartet (Aloyz-Fauquez 36-38 – Lausanne (VD), Covatannaz 16 – Romanel-sur-Lausanne (VD), Sévery 2 – Lausanne (VD), Levant 147 – Lausanne (VD), Mont-Blanc 31-33 – Gland (VD), Vieux-Moulin 7 – Onex (GE) und Deux-Communes 15-17-25-27-29 – Thônex (GE)), die sowohl Verdichtungsprojekte als auch die umfassende energetische Sanierung strategischer Immobilien zum Ziel haben.

ESG bleibt ein zentrales Anliegen, und die Auswirkungen der in den letzten drei Jahren umgesetzten Strategien sind bereits sichtbar: die Energieintensität des Portfolios wurde im Vergleich zu 2023 um 4% und seit 2020 um 17% reduziert. Zudem wurde eine Dekarbonisierungskurve veröffentlicht, die die Fähigkeit bestätigt, die bis 2030 gesetzten Massnahmen zu erreichen.

Schliesslich wird das Teilvermögen seine Wachstumsstrategie mit einer neuen Kapitalerhöhung von rund CHF 30 Millionen im November 2025 fortsetzen. Diese wird es ermöglichen, gezielte Akquisitionen sowie einen Teil der identifizierten Entwicklungsprojekte zu finanzieren, die insgesamt auf CHF 120 Millionen veranschlagt werden.

Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
Gesamtfondsvermögen	528'083'125.92	510'477'055.23
Nettofondsvermögen	389'717'871.33	355'823'916.09
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	517'802'145.00	502'400'760.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.12.2022	2'610'132	362'539'650.00	138.90	0.00	3.30	3.30
31.12.2023	2'610'132	355'823'916.09	136.32	0.00	3.00	3.00
30.06.2025	2'827'643	389'717'871.33	137.82	0.00	4.50	4.50

Ausgeschüttete Dividenden

■ AUSSCHÜTTUNG REINGEWINN



¹ Infolge der Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV am 8. Januar 2025 wurde das Rechnungsjahr 2024 vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Die im Jahr 2025 ausgeschütteten Dividenden beziehen sich somit auf eine Periode von 18 Monaten, basierend auf den geprüften Zahlen vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2025	31.12.2023
Mietausfallrate ¹	2.71%	3.28%
Fremdfinanzierungsquote	23.47%	27.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.47% ²	64.70%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.78% ²	0.73%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	1.02% ²	1.13%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	2.13% ²	0.52%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.95% ²	0.89%
Ausschüttungsrendite	2.86%	2.32%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.88%	100.17%
Agio/Disagio	14.35%	-5.00%
Anlagerendite	3.38%	0.53%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ³	VOM 01.01.2024 BIS ZUM 30.06.2025	VOM 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024
Procimmo Real Estate SICAV – Residential	110.36%	24.88%	16.48%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	131.90%	21.33%	17.59%

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 Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Dieser Index entspricht der Annualisierung der 18 Monate des geprüften Zeitraums.

³ Kumulative Performance seit dem 07.01.2010 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, danach Umwandlung in Teilvermögen der SICAV).

Vermögensrechnung

		30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'235'047.93	779'633.09
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	297'304'000.00	284'738'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	117'328'145.00	132'312'760.00
	- Gemischte Bauten	103'170'000.00	85'350'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	517'802'145.00	502'400'760.00
	Sonstige Vermögenswerte	9'045'932.99	7'296'662.14
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	528'083'125.92	510'477'055.23
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	33'700'000.00	44'160'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'574'544.59	5'591'929.14
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	87'835'000.00	95'300'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	400'973'581.33	365'425'126.09
	Geschätzte Liquidationssteuern	-11'255'710.00	-9'601'210.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	389'717'871.33	355'823'916.09
		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	355'823'916.09	362'539'650.07
	Ausschüttung	-7'830'396.00	-8'613'435.60
	Saldo der Bewegungen von Aktien	28'988'692.13	0.00
	Gesamterfolg	12'735'659.11	1'897'701.62
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	389'717'871.33	355'823'916.09
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'610'132	2'610'132
	Anzahl ausgegebene Aktien	217'511	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	2'827'643	2'610'132
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	137.82	136.32

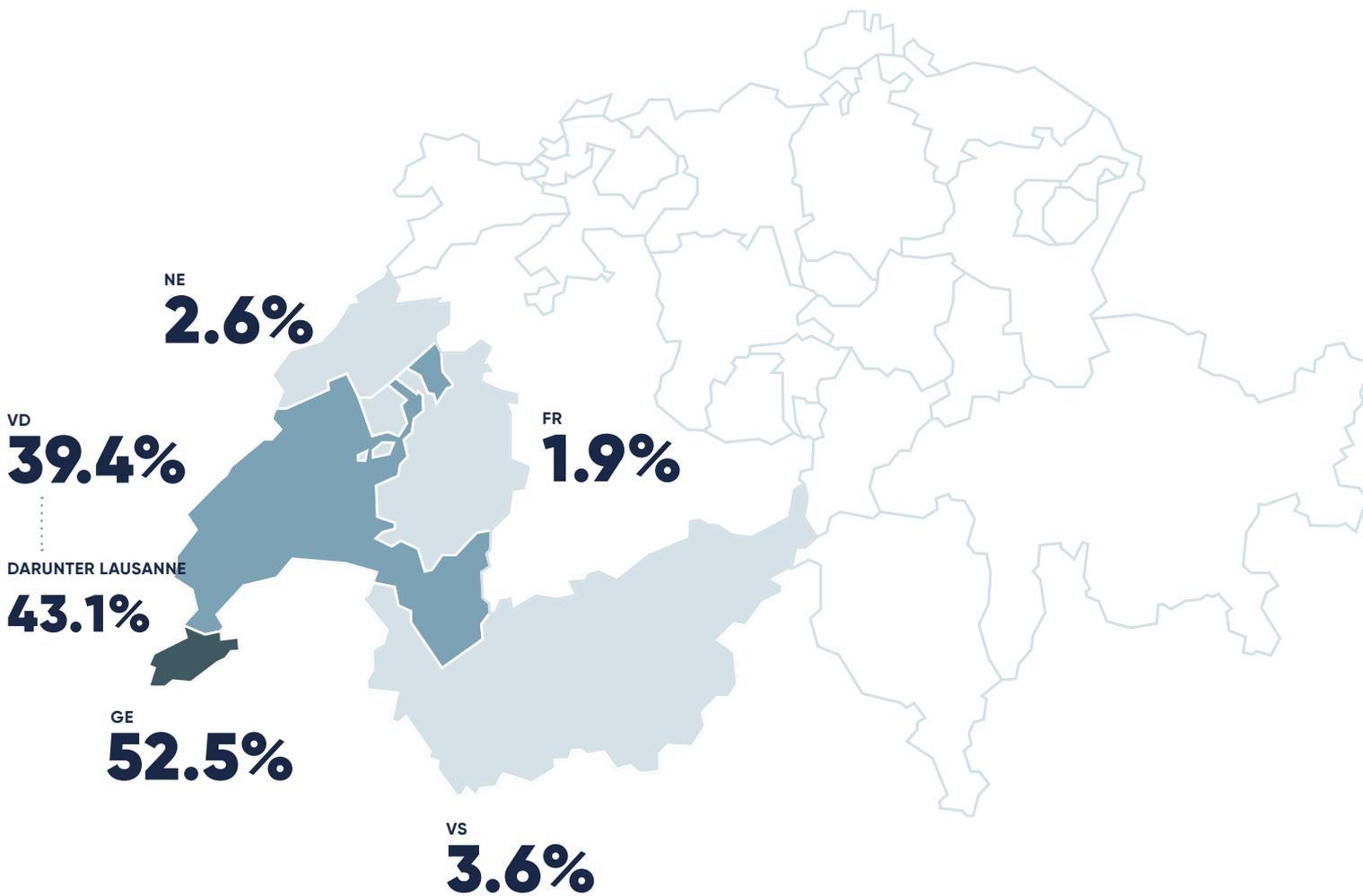
Erfolgsrechnung

		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	4'407.55	0.00
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	32'078'732.96	22'112'732.38
	Aktivierte Bauzinsen	46'315.25	221'181.53
	Übrige Erträge	913'256.05	486'782.45
	Auflösung von Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	0.00	93'499.49
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	529'725.68	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	33'572'437.49	22'914'195.85
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'247'149.40	2'824'757.84
	Andere Zinsaufwendungen	453.40	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	2'143'298.86	1'872'403.58
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	3'453'492.65	2'741'382.06
	- Verwaltungsaufwand	1'235'351.02	804'519.00
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	187'493.52	0.00
	Steuern und Abgaben	5'463'813.16	3'768'033.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	164'789.77	148'458.10
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	4'070'410.52	2'573'761.46
	- An die Depotbank	305'997.92	223'557.25
	Sonstiger Aufwand	165'344.47	139'855.03
	TOTAL AUFWAND	20'437'594.69	15'096'727.32
	NETTOERTRAG	13'134'842.80	7'817'468.53
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	598'413.01	1'767'753.14
	Realisierte Kapitalverluste	-663'534.02	-3'505'560.96
	REALISierter ERFOLG	13'069'721.79	6'079'660.71
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'320'437.32	-3'943'120.09
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'654'500.00	-238'839.00
	GESAMTERFOLG	12'735'659.11	1'897'701.62
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	13'134'842.80	7'817'468.53
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	598'413.01	1'767'753.14
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	810'466.07	823'393.54
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	2'673'078.54	905'325.40
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	17'216'800.42	11'313'940.61
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	12'724'393.50	7'830'396.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	12'724'393.50	7'830'396.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	1'220'915.37	810'466.07
	Kapitalgewinn	3'271'491.55	2'673'078.54
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'492'406.92	3'483'544.61

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

GE **52.5%**
VD **39.4%**
VS **3.6%**
NE **2.6%**
FR **1.9%**



AVENUE DE GILAMONT 24-26-28, VEVEY (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE
WOHNFLÄCHE: 405 M²
GEWERBEFLÄCHE: 1'895 M²



Wohnbauten



Kanton	Freiburg	Genf	Genf	Genf
Stadt	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genf
Adresse	Chemin des Rosier 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonnex 31-33	Rue du Beulet 1A
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	641'047	410'417	2'007'733	527'748
Gestehungskosten (CHF)	10'864'927	4'491'418	36'919'578	6'815'519
Verkehrswert (CHF)	10'050'000	7'780'000	45'110'000	9'250'000
Leerstände ²	0.97%	0.24%	5.88%	1.97%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Meyrin	Onex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin de la Tour 4-6-8	Rue du Vieux-Moulin 7	Chemin des Deux-Communes 15-17	Chemin des Deux-Communes 25-27-29
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	863'493	835'153	969'213	1'818'415
Gestehungskosten (CHF)	9'217'607	10'470'329	13'288'668	25'444'000
Verkehrswert (CHF)	13'150'000	13'750'000	14'980'000	28'790'000
Leerstände ²	0.21%	0.05%	0.78%	0.84%



Kanton	Genf	Neuenburg	Waadt	Waadt
Stadt	Vernier	La Chaux-de-Fonds	Aigle	Crissier
Adresse	Avenue Louis-Pictet 10A-10B	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	Pré d'Emoz / Chemin de Bel-Horizon 1	Rue des Alpes 59-63
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'931'654	1'344'547	875'868	2'160'760
Gestehungskosten (CHF)	20'956'670	17'558'399	10'204'652	29'881'560
Verkehrswert (CHF)	32'560'000	13'360'000	11'130'000	37'650'000
Leerstände ²	0.00%	11.47%	0.67%	0.51%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue de Sévery 2	Chemin des Sauges 32-34-36 ⁴	Chemin du Levant 147	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	567'267	192'392	623'037	741'757
Gestehungskosten (CHF)	7'843'727	5'970'387	6'335'164	10'904'917
Verkehrswert (CHF)	7'712'000	5'820'000	9'348'000	13'070'000
Leerstände ²	0.12%	0.00%	0.03%	1.03%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Romanel-sur-Lausanne	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Chemin de la Covatan-naz 16	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30-32
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	167'088	593'020	512'254
Gestehungskosten (CHF)	7'898'096	9'897'600	6'377'860
Verkehrswert (CHF)	8'250'000	8'318'000	7'226'000
Leerstände ²	0.20%	0.33%	0.56%

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Petit-Lancy	Gland	Lausanne
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Av. du Mont-Blanc 31-33	Chemin du Trabandan 28
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	423'462	271'536	1'785'724	2'424'152
Gestehungskosten (CHF)	6'433'881	11'186'850	20'345'100	25'735'422
Verkehrswert (CHF)	6'900'000	11'230'000	20'960'000	28'300'000
Leerstände ²	0.00%	1.40%	6.82%	1.53%



Kanton	Waadt	Waadt	Wallis
Stadt	Lausanne	Vevey	Sitten
Adresse	Rue Saint-Martin 9-11	Avenue de Gilamont 24-26-28	Rue du Scex 2 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'814'155	0	1'527'379
Gestehungskosten (CHF)	20'328'874	7'500'000	19'086'286
Verkehrswert (CHF)	23'790'000	7'470'000	18'678'145
Leerstände ²	1.33%	0.00%	0.00%

Gemischte Bauten



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 29-29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	637'298	433'111	326'081	312'269
Gestehungskosten (CHF)	11'655'936	9'040'031	4'496'688	6'834'529
Verkehrswert (CHF)	12'850'000	8'264'000	5'260'000	5'976'000
Leerstände ²	0.42%	0.00%	0.00%	3.16%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	303'596	544'360	573'010	339'548
Gestehungskosten (CHF)	5'047'919	9'659'417	10'842'930	4'524'050
Verkehrswert (CHF)	5'740'000	9'650'000	12'390'000	5'050'000
Leerstände ²	0.98%	1.22%	0.87%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Genf	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 - Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2-4	Rue du Flon 1-3	Rue des Laurelles 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	749'227	743'360	703'262	372'043
Gestehungskosten (CHF)	10'118'746	9'919'482	10'399'663	4'835'345
Verkehrswert (CHF)	12'410'000	10'550'000	10'110'000	4'920'000
Leerstände ²	0.13%	0.18%	1.83%	1.01%

¹ Vom 01.01.2024 bis 30.06.2025

² Per 30.06.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

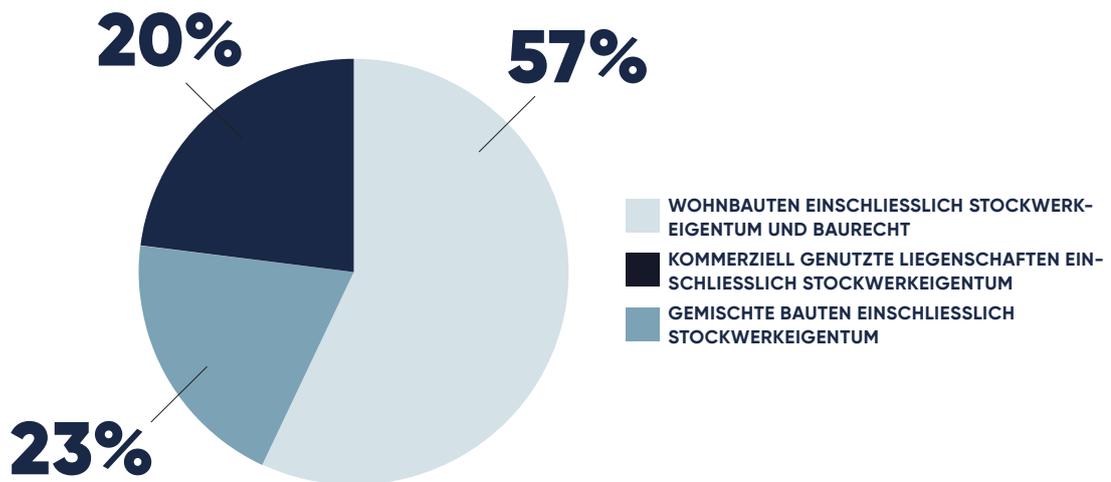
⁴ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	251'341'077	297'304'000	17'782'861	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	97'374'735	103'170'000	6'037'164	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	110'616'413	117'328'145	8'246'407	
TOTAL	459'332'225	517'802'145	32'066'432	1.93%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 361'548'700

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietnertrages des Fonds ausmachen.

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

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 01.01.2024 bis 30.06.2025

² Per 30.06.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge von CHF 32'066'432 beinhalten nicht die Liegenschaften «Rue du Scex 2» in Sitten (Hotellerie-Teil), «Rue du Cendrier 22-22A» in Genf, «Rue St-Laurent 15-17» in Genf, «Ruelle de la Vinaigrerie 3-5» in Genf, «Rue Pestalozzi 10-12» in Murten sowie «Hauptstrasse 19» in Biberist, die per 30.06.2025 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Die durch diese Liegenschaften bis zu ihrem Verkauf erwirtschafteten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF 12'301. Daraus ergibt sich ein gesamter Bruttoertrag von CHF 32'078'733 (Verweis auf Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
GE	PETIT-LANCY			
	Chemin du Gué 99	14.01.2025	14.01.2025	10'500'000.00
VD	ROMANEL-SUR-LAUSANNE			
	Chemin de la Covatannaz 16	06.01.2025	01.01.2025	7'400'000.00
	VEVEY			
	Avenue de Gilamont 24-26-28	22.05.2025	22.05.2025	7'150'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	VERKAUFPREIS (CHF)
GE	GENF			
	Rue du Cendrier 22-22A	16.01.2024	16.01.2024	14'956'634.00
VS	SITTEN			
	Rue du Scex 2 (Hotellerie-Teil, Parzelle 802)	15.02.2024	01.02.2024	5'100'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	2.00%	10.01.2023	31.12.2023	35'502'000	0	35'502'000	0
	1.73%	01.01.2024	22.01.2024	0	14'000'000	14'000'000	0
	1.73%	01.01.2024	26.02.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
	1.73%	01.01.2024	31.03.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
	1.73%	01.04.2024	30.06.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
	1.72%	17.04.2024	28.06.2024	0	7'500'000	7'500'000	0
	1.50%	28.06.2024	30.09.2024	0	5'300'000	5'300'000	0
	1.50%	01.07.2024	30.09.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
	1.26%	30.09.2024	01.10.2024	0	16'502'000	16'502'000	0
	1.26%	30.09.2024	01.10.2024	0	5'300'000	5'300'000	0
	0.65%	31.07.2019	31.07.2024	6'500'000	0	6'500'000	0
	1.27%	28.09.2024	31.10.2024	0	24'502'000	24'502'000	0
	0.81%	30.10.2019	30.10.2024	2'158'000	0	2'158'000	0
	1.15%	31.10.2024	29.11.2024	0	2'400'000	2'400'000	0
	1.15%	09.12.2024	31.12.2024	0	900'000	900'000	0
	1.15%	24.12.2024	31.12.2024	0	7'200'000	7'200'000	0
	0.71%	01.01.2025	12.01.2025	0	7'500'000	7'500'000	0
	0.71%	13.01.2025	02.03.2025	0	19'000'000	19'000'000	0
	0.71%	03.03.2025	31.03.2025	0	18'200'000	18'200'000	0
	0.47%	01.04.2025	21.04.2025	0	18'200'000	18'200'000	0
0.47%	22.04.2025	07.05.2025	0	26'700'000	26'700'000	0	
0.47%	08.05.2025	16.06.2025	0	21'200'000	21'200'000	0	
0.47%	17.06.2025	30.06.2025	0	20'400'000	20'400'000	0	
0.30%	30.06.2025	30.09.2025	0	21'700'000	0	21'700'000	
3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000	
	1.33%¹			56'160'000	291'010'000	313'470'000	33'700'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	2.53%	29.06.2012	30.06.2027	750'000	0	75'000	675'000
	2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
	1.82%	10.11.2023	31.10.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
	0.63%	02.11.2021	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
	1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'280'000	0	240'000	9'040'000
	1.72%	29.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
		1.61%¹			34'405'000	0	315'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	950'000	0	150'000	800'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	4'500'000	0	0	4'500'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
	2.15%	16.03.2023	15.06.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.10%	17.03.2023	17.03.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	2.16%	01.07.2023	29.06.2033	7'500'000	0	0	7'500'000
	1.10%	08.05.2025	31.07.2034	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.83%¹			48'895'000	5'000'000	150'000	53'745'000
	1.63%¹		4.08²	139'460'000	296'010'000	313'935'000	121'535'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.20%	0.73% ³
Ausgabekommission ¹	5.00%	1.80%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.29%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	3.85%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ⁴

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0525%	0.0482% ³
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Immobilienkäufe	CHF 0.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 663'308.76

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank

² Die Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften wird ausschliesslich von den Liegenschaftsverwaltungen fakturiert.

³ Annualisierte Rate

⁴ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Gemäss Kapitel 16 des Anlagereglements kann die Fondsleitung dem Teilvermögen jedoch die für Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten

CHEMIN DU GUÉ 99, PETIT-LANCY (GE)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
1'795 m²**



Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Keine.

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 Schätzungs-experten 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 realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der «Discounted Cashflow»-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.70%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.17%

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash - flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.35% und 3.25%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.60%.

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.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 60'900 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne von Art. 91a KKV

Das Teilvermögen «Residential» (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) hat am 15.02.2024 Transaktion mit nahestehenden Personen getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Art. 63 Abs. 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien gemäss Art. 32a KKV erfüllt sind:

- der Fondsvertrag diese Möglichkeit vorsieht
- das Geschäft im Interesse der Anleger ist
- zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, ein unabhängiger Schätzungsexperte gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Verkaufspreises bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

In der Gemeinde Sitten (VS) hat der Fonds die Parzelle 802 an eine nahe stehende Person verkauft. Dieser strategische Verkauf wurde im Interesse der Anleger getätigt. Der Verkaufspreis der Parzelle 802 betrug CHF 5'100'000.00. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle 802 tiefer als der verhandelte Verkaufspreis geschätzt. Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 12.10.2023 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 06.11.2023 die Ausnahmegewilligung für diesen Verkauf erteilt.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Fondsleitung PROCIMMO SA für Procimmo Real Estate SICAV an, der im Dezember 2024 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits ergriffenen und noch geplanten Massnahmen zur Umsetzung der für das Teilvermögen "Residential" festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m² /Jahr.

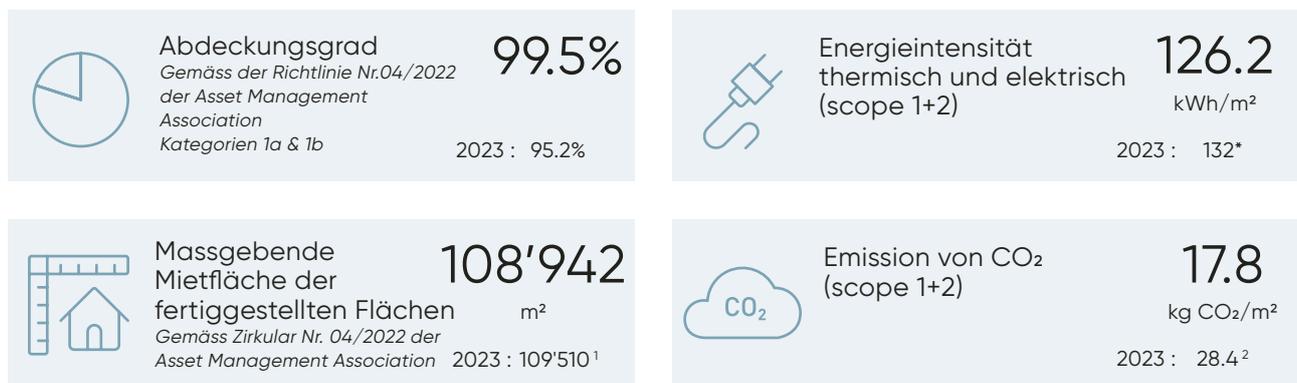
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA im Dezember 2024 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers AG nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energie-Reporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Residential» per 31.12.2024

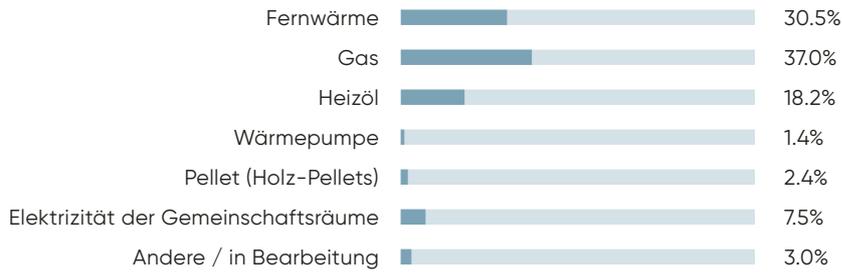
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:



¹ Die Energiebezugsfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die für die fertiggestellten Bauten relevante Energiebezugsfläche darzustellen.

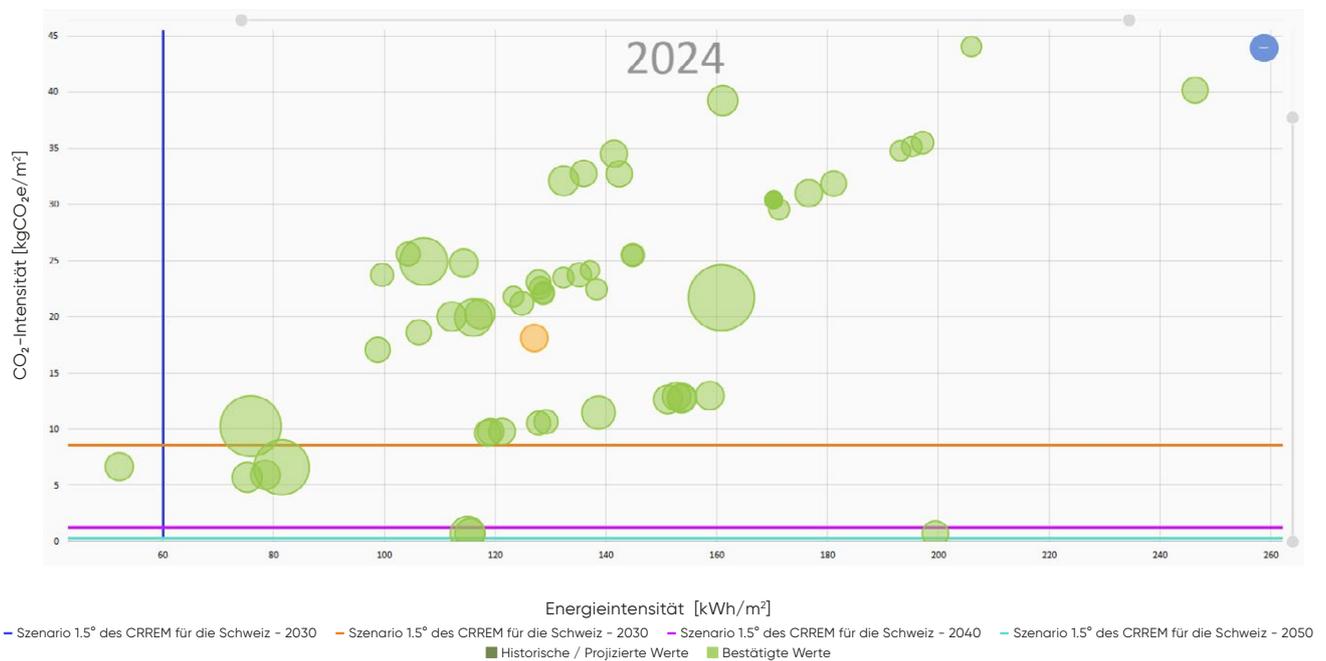
² Die im Jahr 2023 veröffentlichten Indikatoren wurden auf der Grundlage der Umrechnungsfaktoren der KBOB 2022 berechnet. Um eine vollständige Korrelation mit der CO₂-Emissionsintensität zu gewährleisten, wurde die Energieintensität nicht mittels der Heizgradtag-Methode korrigiert.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)



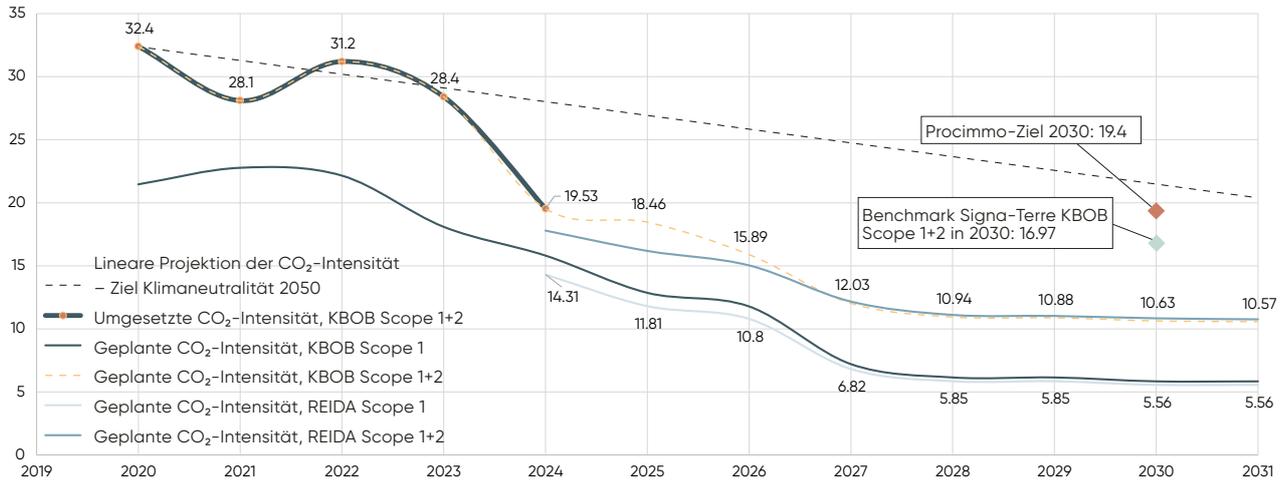
Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung auf bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NNO-Systems, welche sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2022–2023 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen;
- Der Wechsel des Dienstleisters sowie die methodischen Anpassungen für die Berechnung der Umweltindizes.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

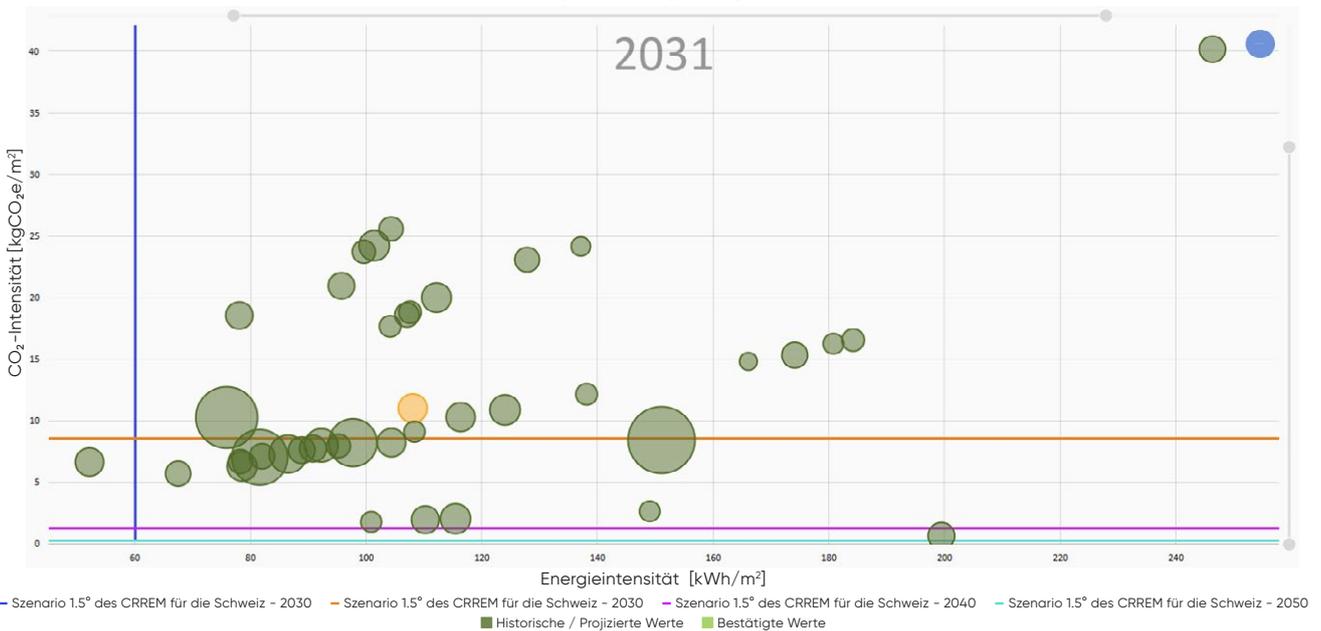
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit Zeit-horizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das energetische Reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.

CO₂-Prognose (kg CO₂-Äqu./m²-a)
Lineare Klimaneutralität 2050 vs. Geplant vs. Umgesetzt



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Residential in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Residential» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

Gland, Avenue du Mont-Blanc 31-33 - Installation einer Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 2'000 m² installiert, bestehend aus insgesamt 968 Solarpanels. Die Anlage verfügt über eine Spitzenleistung von 411 kWp und erzeugt jährlich rund 446'000 kWh Strom. Diese Installation fördert den Eigenverbrauch: Der lokal und CO₂-frei erzeugte Strom wird den Mietparteien vor Ort zu einem Preis angeboten, der unter dem marktüblichen Niveau liegt.



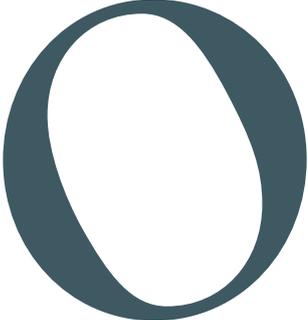
Vevey, Avenue de Gilamont 30-32 - Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das Gebäude an der Gilamont 30-32, das bisher mit Gas beheizt wurde, wurde an eine neue Fernwärmequelle mit einer Leistung von 120 kW angeschlossen, welche sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasseraufbereitung abdeckt. Durch diese Massnahme wird der Ausstieg aus fossilen Energien zugunsten eines ökologischen und nachhaltigen Energieverbrauchs vollzogen. Die daraus resultierende CO₂-Reduktion für diesen Standort wird auf etwa -71 % geschätzt.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **599** Mio

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **5.37**%

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **6.39**%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **22.77**%

BRUTTOMIETERTRAG **43.8** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **152** CHF

EBIT-MARGE **69.72**%

MIETAUSFALLRATE **8.78**%

Geschäftsbericht

Mit dem ersten Abschluss seit der Umwandlung in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV weist das Teilvermögen «Commercial PK» gute Ergebnisse aus, unterstützt durch eine niedrige Leerstandsquote von 6.09% und ein hervorragendes Kostenmanagement. Die Vermögensverwalterin wird der Generalversammlung daher die Ausschüttung einer Dividende von CHF 7.65 pro Aktie über 18 Monate vorschlagen.

Finanzieller Bericht

Im Berichtszeitraum setzte das Teilvermögen «Commercial PK» seine Wachstumsstrategie sowie die Diversifizierung des Mietrisikos durch eine dynamische Vermarktung und eine erfolgreiche Kapitalerhöhung von CHF 53 Millionen fort. So wurden Mietflächen von über 14'000 m² vermarktet, was einen annualisierten Mieterlös von rund CHF 2.5 Millionen generiert. Diese positive Dynamik ermöglicht es, die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau von 6.09% zu halten, wobei in die Berechnung auch die neuen zur Vermietung verfügbaren Flächen des Projekts Spark and der Avouillons 17A in Gland(VD) einbezogen sind. Darüber hinaus ermöglichte die Kapitalerhöhung den Erwerb eines Industriegebäudes in Ittigen (BE) für CHF 21.25 Millionen sowie die Sicherung von zwei weiteren Transaktionen, die sich derzeit in der Finalisierung befinden.

Das Geschäftsjahr bleibt jedoch von einem Anstieg der Mietausfallquote geprägt die auf 8.78% gestiegen ist. Diese Entwicklung erklärt sich durch die Leerstandsquote und durch Verluste im Zusammenhang mit spezifischen Mietersituationen, insbesondere den Schwierigkeiten von FunPlanet.

Die Auswirkungen dieses Mieters spiegeln sich zudem in der Abwertung der von ihm belegten Liegenschaften in Höhe von CHF 7.6 Millionen wider. Dies belastet das Konto «Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)», welches sich auf CHF -5.5 Millionen beläuft. Trotz dieser Schwierigkeiten erhöht das Teilvermögen jedoch weiterhin seine Mieterträge dank Akquisitionen und Neuverhandlungen von Mietverträgen.

Dennoch ermöglichen die breite Mieterdiversifizierung und ein rigoroses Kostenmanagement dem Teilvermögen, eine EBIT-Marge von 69.72% sowie eine Anlagerendite von 5.68% auszuweisen und der Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 7.65 pro Aktie vorschlagen, die vollständig aus dem aufgelaufenen Ergebnis des auf 18 Monate verlängerten Geschäftsjahres stammt.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Die Auswirkungen des Mieters FunPlanet wurden bereits im Abschluss des vergangenen Geschäftsjahres berücksichtigt. Nun richtet die Vermögensverwalterin ihren Fokus vorrangig auf die Vermarktung der freierwerdenden Flächen, um eine rasche Wiedervermietung durch mehrere Mieter zu ermöglichen. Mit potenziellen Nachmietern für bestimmte Flächen laufen bereits Verhandlungen.

Darüber hinaus setzt der Fonds die Vermarktung des Projekts Spark an der Avouillons 17A in Gland (VD) erfolgreich fort. Die Entwicklung erfährt grossen Zuspruch: Bereits über 50% der Flächen sind vermietet, das entspricht 4'360 m² und generiert einen jährlichen Nettomietertag von rund CHF 1 Million. Die Nutzungsvielfalt in Verbindung mit der strategischen Lage und der Bauqualität der Liegenschaft ermöglicht es, Interessenten in einer Region anzuziehen, die von einer grossen Zahl neuer Projekte geprägt ist. Die Fertigstellung von Spark trägt somit zur Stärkung des Mietertragsprofils des Portfolios bei, indem solide und diversifizierte Mieter gewonnen werden.

Parallel dazu hat der Fonds seine Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit fortgesetzt, indem er mehrere Renovationsprojekte erfolgreich umgesetzt hat, die auf die Reduktion der CO₂-Emissionen abzielen. So wurde die Heizung der Liegenschaft an den Eplatures 38 in La Chaux-de-Fonds (NE) durch eine Pelletanlage ersetzt, wodurch der Einsatz fossiler Energien entfällt. Der Standort Denges 6–8 in Lonay (VD) verfügt nun über einen Anschluss an die Fernwärme. Die Dachisolierung der Liegenschaft am Closalet 14–16 in Crissier (VD) wurde im ersten Quartal 2024 erneuert, und die Fenster der Liegenschaft an der Mouettes 13 in Les Acacias (GE) wurden ersetzt. Darüber hinaus hat der Fonds die Strategie zur Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen aktiv vorangetrieben: Fünf Anlagen wurden in Betrieb genommen und haben während der Berichtsperiode 1'700 kWp erzeugt.

Der Fonds hat zudem die Liegenschaft an der Route de Reulan 1–3 in Ecublens (VD) veräussert, um das Kapital in eine Renditeliegenschaft an der Route de Pallatex 5 in Etoy (VD) umzuschichten. Diese Transaktion ist Teil der Strategie der Portfoliumschichtung und zielt darauf ab, sich von Liegenschaften zu trennen, deren Performance nicht mehr den Renditezielen des Fonds entspricht.

Die im Zusammenhang mit der oben erwähnten Kapitalerhöhung getätigten und laufenden Akquisitionen haben ebenfalls zur Diversifizierung des Portfolios beigetragen. Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2025–2026 erwarb das Teilvermögen eine neue Liegenschaft an der Worblentalstrasse 32 in Ittigen (BE), welche das Portfolio erweitert und diversifiziert und eine sofortige Rendite von 6.13% generiert.

Ein weiteres Termingeschäft wurde für ein Grundstück abgeschlossen, das für ein Bauprojekt an der Chocolatière 7 in Echandens (VD) vorgesehen ist. Die Übergabe und Eigentumsübertragung sind für das Jahr 2027 geplant. Der Bezug der Liegenschaft an der Arc-en-Ciel 22 in Bussigny (VD) wurde ebenfalls für Ende 2025 geplant. Schliesslich hat der Fonds seine Position im Kanton Genf ausgebaut, indem er die Liegenschaft an der Grenet 25 in Vernier erworben hat (vorbehaltlich des Verzichts auf das Vorkaufsrecht der «Fondation pour les Terrains Industriels»).

Ausblick

Das kommende Geschäftsjahr wird sich insbesondere auf die weitere Wertsteigerung des Projekts Spark sowie auf die Vermarktung der durch die Gesellschaften der FunPlanet-Gruppe freigewordenen Flächen konzentrieren. Ein vorübergehender Anstieg der Mietausfallquote wird erwartet, dürfte jedoch mit dem Einzug neuer Mieter rasch wieder zurückgehen.

Die ökologische Sanierungsstrategie für die Liegenschaften wird weiter umgesetzt, mit der Fassadenerneuerung der Gebäude an der Vergnolet 8 in Puidoux (VD) und an der Bernstrasse 41–43 in Flamatt (FR). Darüber hinaus wird die Liegenschaft an der Fontaine 19 in Satigny (GE) einer energetischen Optimierung unterzogen, deren Abschluss für das Geschäftsjahr 2026–2027 vorgesehen ist. Aufgrund ihrer grossen Dachfläche wird diese Liegenschaft zudem mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, ebenso wie das Nachbargebäude an der Grenet 10 in Vernier (GE). Die Ölheizung der Liegenschaft an der Veyre d'En-Haut B6 in St-Léger (VD) wird durch Wärmepumpen ersetzt, und das Dach wird ebenfalls mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet.

Die Machbarkeitsstudien schreiten voran für die Liegenschaften an der Fontaine 8 und 19 in Satigny (GE), wobei für die Nummer 8 bis Ende 2025 ein Baugesuch eingereicht werden soll. Auch das Grundstück an der Verney 2 in Ecublens (VD), welches über ein erhebliches Verdichtungspotenzial verfügt, befindet sich in Prüfung.

Die laufenden Akquisitionen sowie die Vermarktung der neu frei gewordenen Flächen werden es dem Teilvermögen langfristig ermöglichen, die Mieterträge besser zu diversifizieren und zugleich seine Profitabilität zu verbessern – mit dem Ziel, innerhalb der nächsten drei Jahre ein aufgelaufenes Ergebnis von CHF 5.50 pro Aktie zu erreichen.

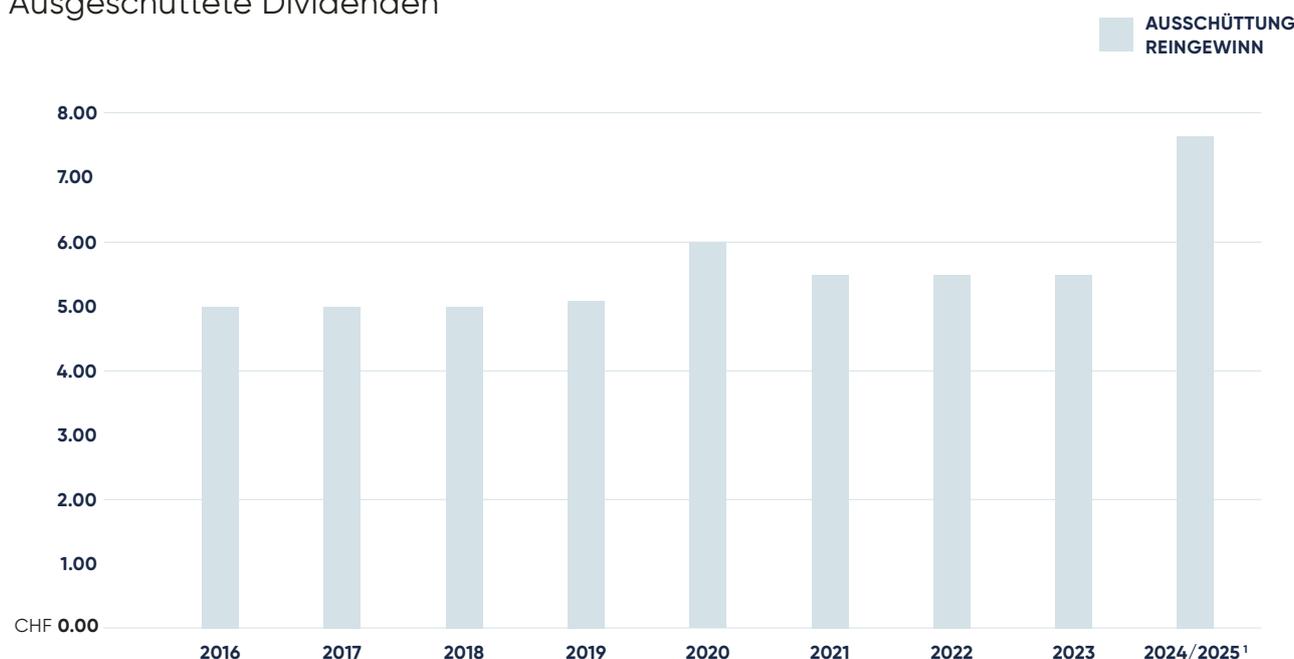
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
Gesamtfondsvermögen	598'688'198.28	569'883'043.05
Nettofondsvermögen	468'799'536.69	413'465'756.26
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	549'416'000.00	534'598'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	0.00	23'878'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.12.2022	3'480'727	418'122'184.23	120.12	0.00	5.50	5.50
31.12.2023	3'480'727	413'465'756.26	118.79	0.00	5.50	5.50
30.06.2025	3'915'817	468'799'536.69	119.72	0.00	7.65	7.65

Ausgeschüttete Dividenden



¹ Infolge der Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV am 8. Januar 2025 wurde das Rechnungsjahr 2024 vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Die im Jahr 2025 ausgeschütteten Dividenden beziehen sich somit auf eine Periode von 18 Monaten, basierend auf den geprüften Zahlen vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2025	31.12.2023
Mietausfallrate ¹	8.78%	7.19%
Fremdfinanzierungsquote	22.77%	26.66%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.72% ²	71.50%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.78% ²	0.74%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ³	1.05% ²	1.01%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.37% ²	3.46%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.65% ²	2.94%
Ausschüttungsrendite	6.39%	4.63%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.10%	105.87%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	5.68%	3.64%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.01.2024 BIS ZUM 30.06.2025	VOM 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024
Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK ³	76.22%	5.24%	4.59%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	68.87%	21.33%	17.59%

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 Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Dieser Index entspricht der Annualisierung der 18 Monate des geprüften Zeitraums.

³ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

⁴ Kumulierte Performance seit dem 23.11.2015 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

Vermögensrechnung

		30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	31'492'434.08	711'849.50
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	549'416'000.00	534'598'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0.00	23'878'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	549'416'000.00	558'476'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	17'779'764.20	10'695'193.55
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	598'688'198.28	569'883'043.05
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	16'535'000.00	46'765'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'100'698.59	9'397'793.79
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	108'587'500.00	102'137'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	466'464'999.69	411'582'749.26
	Geschätzte Liquidationssteuern	2'334'537.00 ¹	1'883'007.00 ¹
	NETTOFONDSVERMÖGEN	468'799'536.69	413'465'756.26
		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	413'465'756.26	418'122'184.23
	Ausschüttung	-19'143'998.50	-19'143'998.50
	Saldo der Bewegungen von Aktien	48'843'203.40	0.00
	Gesamterfolg	25'634'575.53	14'487'570.53
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	468'799'536.69	413'465'756.26
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'480'727	3'480'727
	Anzahl ausgegebene Aktien	435'090	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'915'817	3'480'727
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	119.72	118.79

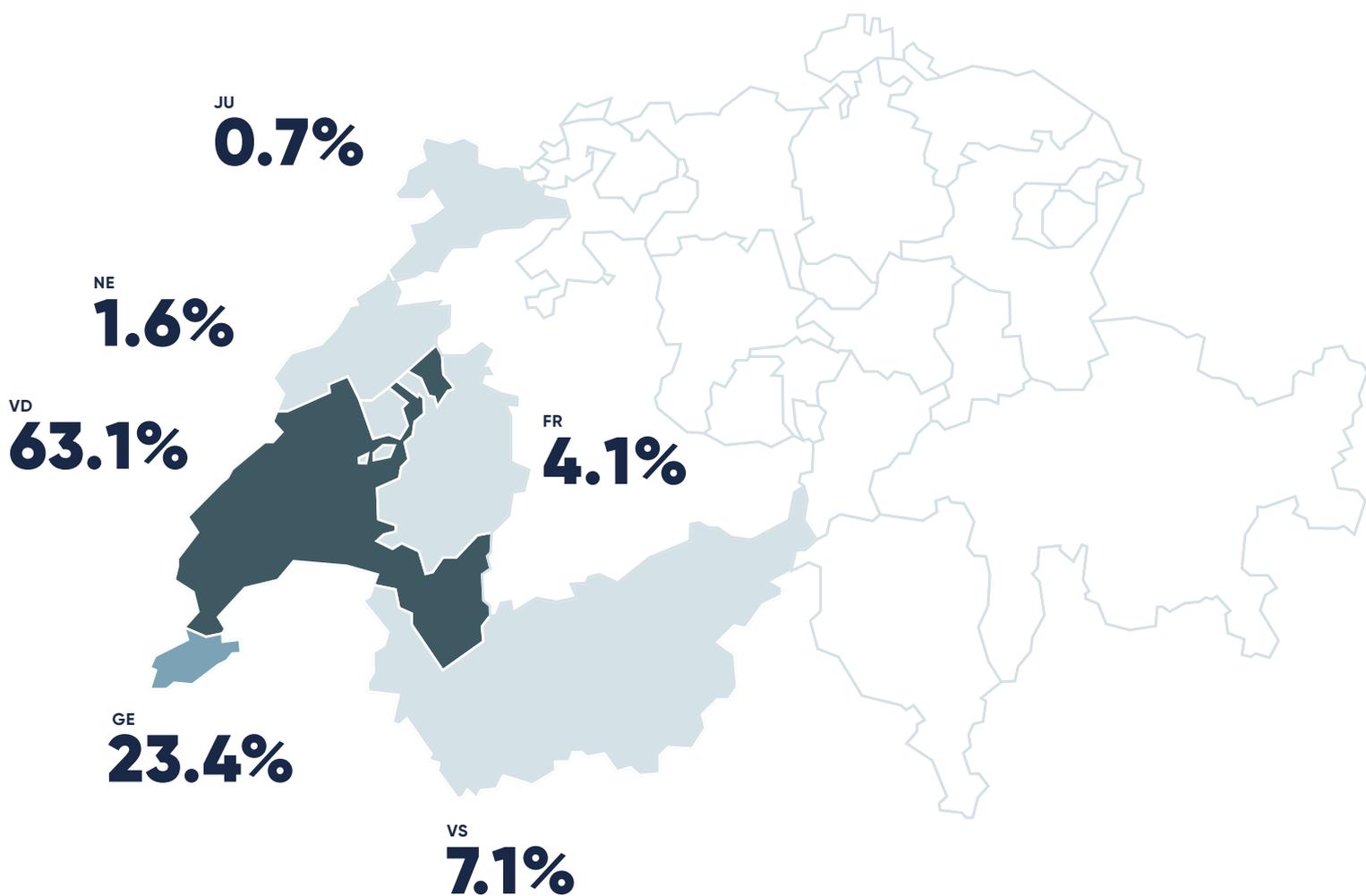
Erfolgsrechnung

		01.01.2024 30.06.2025 CHF	01.01.2023 31.12.2023 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	12'120.71	0.00
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	43'832'923.37	28'745'215.48
	Aktivierte Bauzinsen	150'604.37	512'439.07
	Übrige Erträge	876'272.33	155'650.95
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	3'376'298.40	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	48'248'219.18	29'413'305.50
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'035'056.33	1'986'302.26
	Baurechtszinsen	784'141.50	519'764.20
	Übriger Zinsaufwand	719.20	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	1'954'716.83	1'069'357.47
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	2'178'638.24	2'430'278.51
	- Verwaltungsaufwand	1'184'429.20	708'654.51
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	2'728'870.79	84'864.00
	Steuern und Abgaben	920'770.00	1'057'849.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	174'170.00	113'187.71
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	4'851'622.62	2'994'459.16
	- An die Depotbank	391'881.91	302'092.94
	Sonstiger Aufwand	116'571.14	63'146.00
	TOTAL AUFWAND	18'321'587.76	11'329'955.76
	NETTOERTRAG	29'926'631.42	18'083'349.74
	Realisierte Kapitalgewinne abzüglich Steuern auf den realisierten Gewinn	786'334.08	0.00
	REALISierter ERFOLG	30'712'965.50	18'083'349.74
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-5'529'919.97	-3'940'410.21
	Liquidationssteuern (Veränderung)	451'530.00	344'631.00
	GESAMTERFOLG	25'634'575.53	14'487'570.53
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	29'926'631.42	18'083'349.74
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	786'334.08	0.00
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	4'779'160.55	5'839'809.31
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	35'492'126.05	23'923'159.05
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	29'956'000.05	19'143'998.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	29'956'000.05	19'143'998.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	4'749'791.92	4'779'160.55
	Kapitalgewinn	786'334.08	0.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'536'126.00	4'779'160.55

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD **63.1%**
GE **23.4%**
VS **7.1%**
FR **4.1%**
JU **0.7%**
NE **1.6%**



ROUTE DE PALLATEX 5, ETOY (VD)

Les Ateliers de la Côte



Kommerziell genutzte Liegenschaften



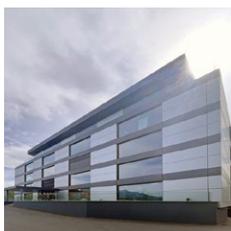
Kanton	Freiburg	Freiburg	Freiburg	Genf
Stadt	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt	Les Acacias
Adresse	Route de la Pâla 126	Route de la Pra de Plan 3	Bernstrasse 41-43	Rue des Mouettes 13
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	985'014	389'554	897'186	531'549
Gestehungskosten (CHF)	10'684'297	4'048'839	11'389'014	5'976'194
Verkehrswert (CHF)	9'150'000	3'570'000	9'678'000	7'898'000
Leerstände ²	0.00%	15.96%	16.69%	1.07%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Jura
Stadt	Satigny	Satigny	Vernier	Delsberg
Adresse	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	Chemin Grenet 10	Rue Saint-Maurice 1-3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	5'171'269	1'935'155	2'839'226	401'184
Gestehungskosten (CHF)	59'844'766	28'446'557	30'547'442	3'662'701
Verkehrswert (CHF)	58'160'000	27'480'000	35'180'000	3'934'000
Leerstände ²	10.57%	8.97%	0.56%	0.00%



Kanton	Neuenburg	Wallis	Wallis	Wallis
Stadt	La Chaux-de-Fonds	Brig-Glis	Le Bouveret	Martigny
Adresse	Boulevard des Eplatures 38	Kantonsstrasse 408	Route de la Plage 122	Rue de l'Ancienne Pointe 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	889'704	807'600	1'712'287	421'209
Gestehungskosten (CHF)	8'811'684	8'193'385	17'035'524	4'764'954
Verkehrswert (CHF)	8'802'000	8'351'000	17'567'000	4'834'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Wallis	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Monthey	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Crissier
Adresse	Route des Iles 1	Chemin du Vallon 30	Route des Dragons 7	Chemin du Cloalet 14-16
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	546'318	1'899'463	2'086'523	822'210
Gestehungskosten (CHF)	7'623'320	25'363'964	24'759'236	9'792'395
Verkehrswert (CHF)	8'052'000	25'840'000	24'890'000	9'280'000
Leerstände ²	25.53%	0.07%	13.84%	0.26%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Denges	Ecublens	Etagnières	Etoy
Adresse	Route de la Pâle 20	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5	Route de Pallatex 5
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	842'928	2'346'480	670'213	716'043
Gestehungskosten (CHF)	11'182'389	26'284'617	6'207'836	15'256'510
Verkehrswert (CHF)	11'547'000	27'197'000	6'271'000	15'250'000
Leerstände ²	1.61%	2.18%	0.00%	2.46%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Gland	Gland	Gland	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Avenue de Mont-Blanc 30	Route des Avouillons 17A	Rue des Tuillières 1	Chemin de Budron A10
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'016'094	19'190	932'231	291'698
Gestehungskosten (CHF)	11'648'458	22'592'534	11'574'859	3'041'378
Verkehrswert (CHF)	12'600'000	28'782'000	12'318'000	3'210'000
Leerstände ²	0.00%	7.03%	1.29%	3.63%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Le Mont-sur-Lausanne	Lonay	Orbe	Puidoux
Adresse	Chemin de Maillefer 37	Route de Denges 6-8	Chemin de l'Etraz 18	Route de la Z.I du Verney 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'170'375	947'799	793'367	785'198
Gestehungskosten (CHF)	10'101'660	10'804'384	8'607'548	8'517'389
Verkehrswert (CHF)	13'420'000	10'290'000	8'683'000	10'114'000
Leerstände ²	2.55%	2.46%	2.38%	2.30%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Puidoux	Renens	Renens	Renens
Adresse	Route du Vergnolet 8a-8e	Avenue de Longemalle 11	Chemin de la Rueyre 116-118	Rue de Lausanne 64
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	457'000	1'014'101	1'028'356	1'688'691
Gestehungskosten (CHF)	3'979'380	11'962'874	13'432'241	23'353'021
Verkehrswert (CHF)	4'029'000	11'770'000	12'380'000	26'120'000
Leerstände ²	0.00%	6.73%	26.13%	2.63%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Rennaz	Roche	St-Légier	Villeneuve
Adresse	Route des Deux-Chênes 11	ZI La Coche 1	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	Chemin des Roses 90A
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	2'197'815	1'266'253	1'646'000	622'440
Gestehungskosten (CHF)	26'558'002	18'466'237	17'823'255	12'064'333
Verkehrswert (CHF)	22'666'000	16'042'000	16'627'000	8'521'000
Leerstände ²	0.00%	11.80%	0.03%	10.92%



Kanton	Waadt
Stadt	Yverdon-les-Bains
Adresse	Chemin du Pré-Neuf 3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	771'323
Gestehungskosten (CHF)	8'821'558
Verkehrswert (CHF)	8'913'000
Leerstände ²	1,96%

¹ Vom 01.01.2024 bis 30.06.2025

² Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Stockwerkeigentum	543'224'732	549'416'000	43'559'044	
TOTAL	543'224'732	549'416'000	43'559'044	6.09%

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 565'911'200.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietertages des Fonds ausmachen.

FunPlanet Jeux Holding SA, Transgourmet Schweiz AG

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 01.01.2024 bis 30.06.2025

² Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.

³ Die erzielten Bruttoerträge von CHF 43'559'044 beinhalten nicht die Liegenschaft «Route de Reclan 1-3» in Ecublens, die per 30.06.2025 nicht mehr zum Immobilienbestand gehört. Die durch diese Liegenschaft bis zu ihrem Verkauf erwirtschafteten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF 273'879. Daraus ergibt sich ein gesamter Bruttoertrag von CHF 43'832'923 (Verweis auf Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
VD	ETOY			
	Route de Pallatex 5	12.09.2024	12.09.2024	14'300'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	VERKAUFPREIS (CHF)
VD	ECUBLENS			
	Route de Reculan 1-3	19.06.2024	19.06.2024	26'500'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	2.00%	29.12.2023	31.03.2024	26'900'000	0	26'900'000	0
	1.99%	31.12.2023	08.01.2024	0	7'000'000	7'000'000	0
	1.99%	31.12.2023	29.01.2024	0	1'000'000	1'000'000	0
	1.97%	31.12.2023	31.03.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
	1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	500'000	0
	0.65%	14.06.2021	13.06.2024	7'000'000	0	7'000'000	0
	0.40%	25.06.2021	25.06.2024	5'900'000	0	5'900'000	0
	2.11%	12.06.2024	27.06.2024	0	5'000'000	5'000'000	0
	1.73%	18.04.2024	28.06.2024	0	19'000'000	19'000'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
	1.52%	28.06.2024	30.06.2024	0	4'000'000	4'000'000	0
	1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	18'900'000	18'900'000	0
	1.51%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'000'000	4'000'000	0
	1.50%	30.08.2024	26.09.2024	0	13'500'000	13'500'000	0
	1.25%	01.10.2024	07.11.2024	0	1'000'000	1'000'000	0
	1.17%	01.10.2024	27.12.2024	0	9'500'000	9'500'000	0
	1.15%	01.10.2024	31.12.2024	0	8'400'000	8'400'000	0
	1.15%	01.10.2024	31.12.2024	0	14'500'000	14'500'000	0
	0.71%	01.01.2025	22.01.2025	0	12'200'000	12'200'000	0
	0.71%	23.01.2025	13.02.2025	0	12'900'000	12'900'000	0
	0.71%	14.02.2025	31.03.2025	0	12'100'000	12'100'000	0
	0.71%	01.01.2025	31.03.2025	0	8'400'000	8'400'000	0
	0.47%	01.04.2025	12.05.2025	0	12'100'000	12'100'000	0
	0.47%	13.05.2025	19.06.2025	0	10'600'000	10'600'000	0
	0.47%	20.06.2025	27.06.2025	0	12'400'000	12'400'000	0
	0.48%	01.04.2025	27.06.2025	0	8'400'000	8'400'000	0
	1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	3'000'000	0
	0.30%	30.09.2024	29.11.2024	0	1'000'000	1'000'000	0
	1.75%	20.12.2017	19.12.2025	4'890'000	0	1'020'000	3'870'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'910'000	0	70'000	1'840'000
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'395'000	0	70'000	1'325'000
	1.00%	21.12.2019	15.05.2025	3'465'000	0	3'465'000	0
	1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'060'000	0	1'060'000	0
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000	
	1.23%¹			65'520'000	233'700'000	282'685'000	16'535'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.12.2023	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	0.80%	28.02.2022	28.02.2027	4'587'500	0	0	4'587'500
	1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.80%	03.04.2024	03.04.2028	0	500'000	60'000	440'000
	1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
	1.00%	14.06.2021	28.06.2028	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.80%	16.05.2025	21.12.2028	0	3'465'000	0	3'465'000
	1.47%	08.01.2024	08.01.2030	0	7'000'000	0	7'000'000
	0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
1.20%¹			44'887'500	10'965'000	60'000	55'792'500	
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'495'000	0	200'000	5'295'000
	1.77%	29.11.2023	29.11.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.15%	10.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.35%	07.11.2024	13.01.2034	0	5'000'000	0	5'000'000
	1.19%	27.12.2024	27.01.2034	0	9'500'000	0	9'500'000
	1.63%¹			38'495'000	14'500'000	200'000	52'795'000
1.38%¹		4.65²	148'902'500	259'165'000	282'945'000	125'122'500	

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.79% ³
Ausgabekommission ¹	5.00%	1.85%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.05%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	2.70%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ⁴

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.05% ³
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	N/A

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Immobilienkäufe	CHF 24'668'840.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 463'930.95

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

² Die Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften wird ausschliesslich von den Liegenschaftsverwaltungen fakturiert.

³ Annualisierte Rate

⁴ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Gemäss Kapitel 16 des Anlagereglements kann die Fondsleitung dem Teilvermögen jedoch die für Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

ROUTE DE PALLATEX 5, ETOY (VD)

Les Ateliers de la Côte



Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Der Konkurs der Mieterin Fun Planet Jeux SA, welche das Gebäude an der «Route des Deux-Chênes 11» in Rennaz belegt, wurde am 25. August 2025 eröffnet. Die Entwicklung der Situation dieser Mieterin wird in der Bewertung des betreffenden Gebäudes sowie in den per 30. Juni 2025 veröffentlichten Abschlüssen berücksichtigt.

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 Schätzungs-experten 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 realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende

Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der «Discounted Cashflow»-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 4.30%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.85%

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash-flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.50% und 4.75%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.93%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow »-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge 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 Diskontsätze lagen zwischen 3.96% und 5.67%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.59%.

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.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 52'000 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Fondsleitung PROCIMMO SA für Procimmo Real Estate SICAV an, der im Dezember 2024 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits ergriffenen und noch geplanten Massnahmen zur Umsetzung der für das Teilvermögen «Commercial PK» festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m² /Jahr.

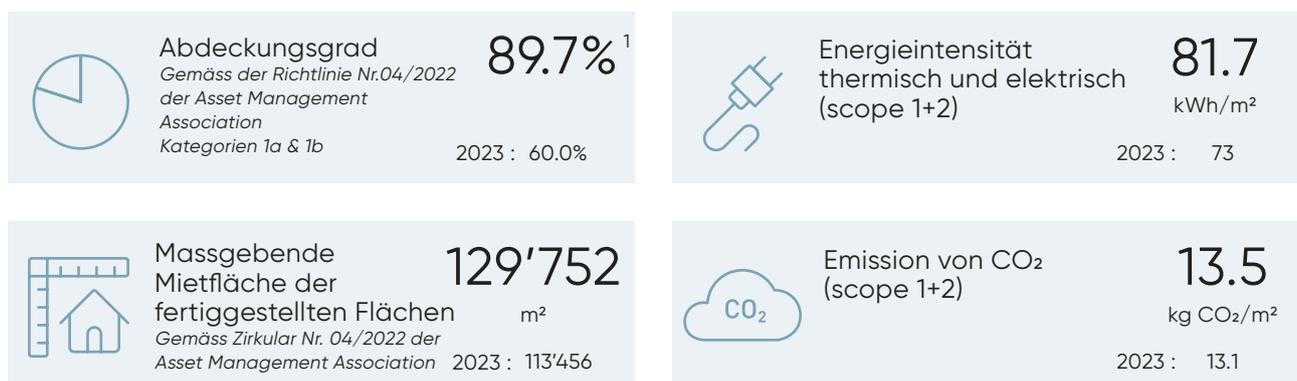
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA im Dezember 2024 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA befindet sich aktuell im Zertifizierungsprozess nach ISAE 3000 durch das Unternehmen PricewaterhouseCoopers AG.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Basis der vermietbaren Flächen der Kategorie 1a und nicht auf der Grundlage der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen tatsächlich sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Commercial PK» der SICAV Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegelt.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energie-Reporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

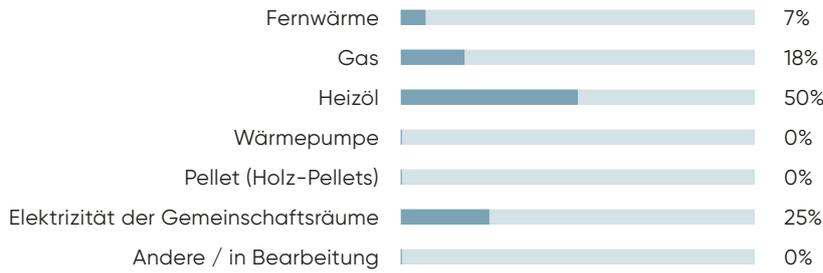
AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Commercial PK» per 31.12.2024

Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:

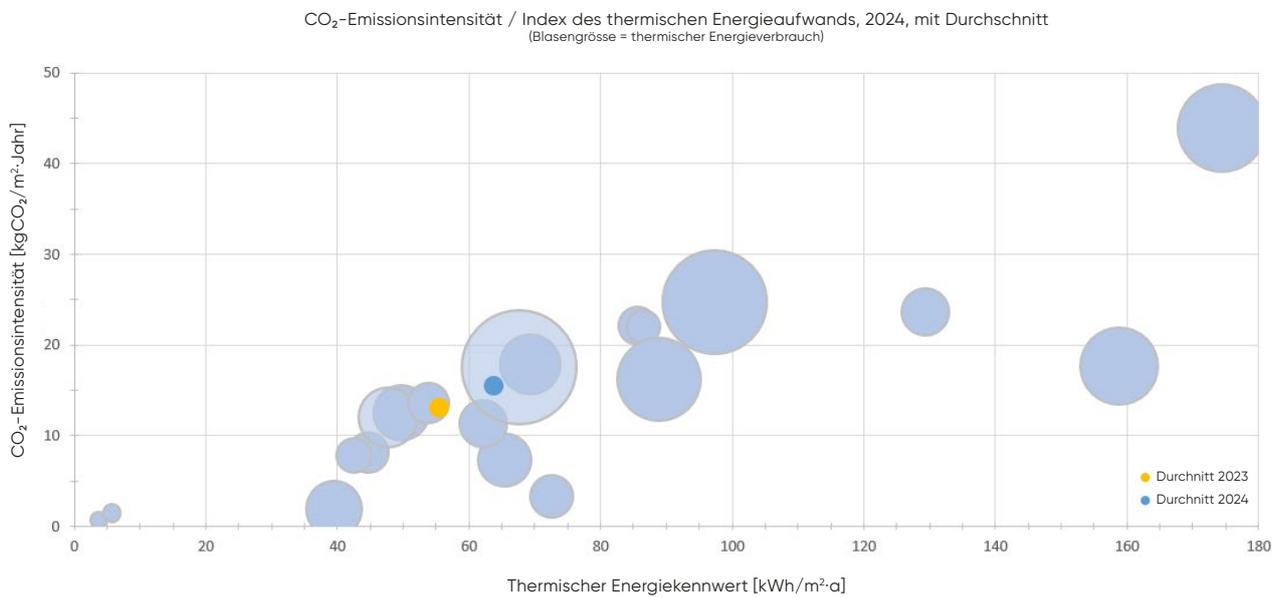


¹ Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomieter»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieter»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA

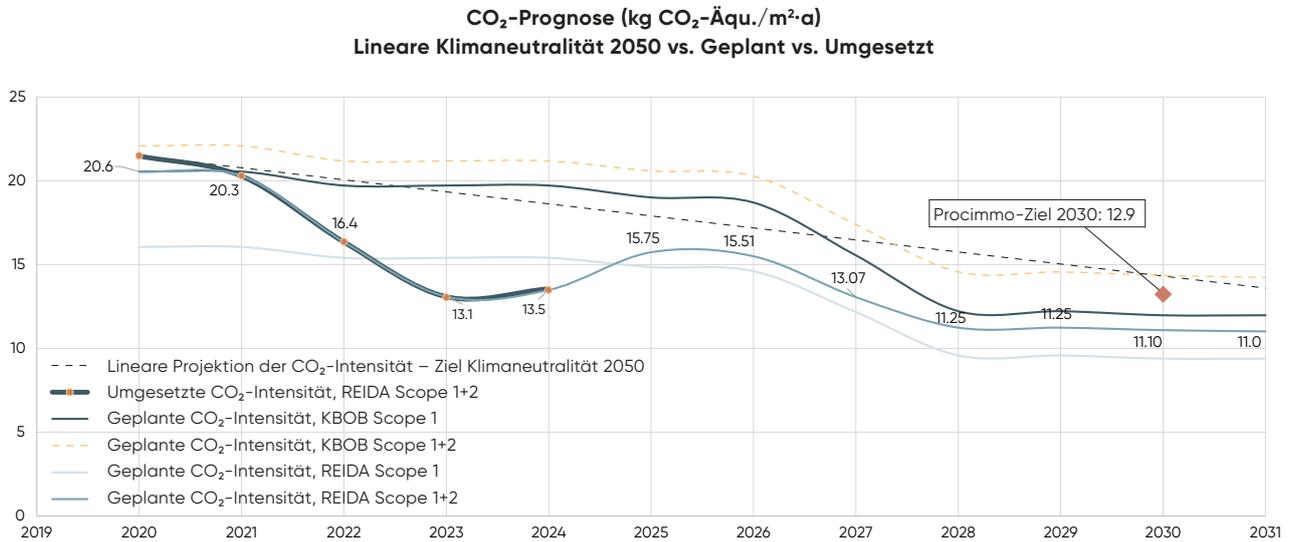


Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der signifikante Anstieg der Abdeckungsquote umfasst vermehrt Gebäude mit schlechter Energieeffizienz (im Vergleich zu 2023).
- Dieser negative Effekt wurde teilweise durch den Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) kompensiert.

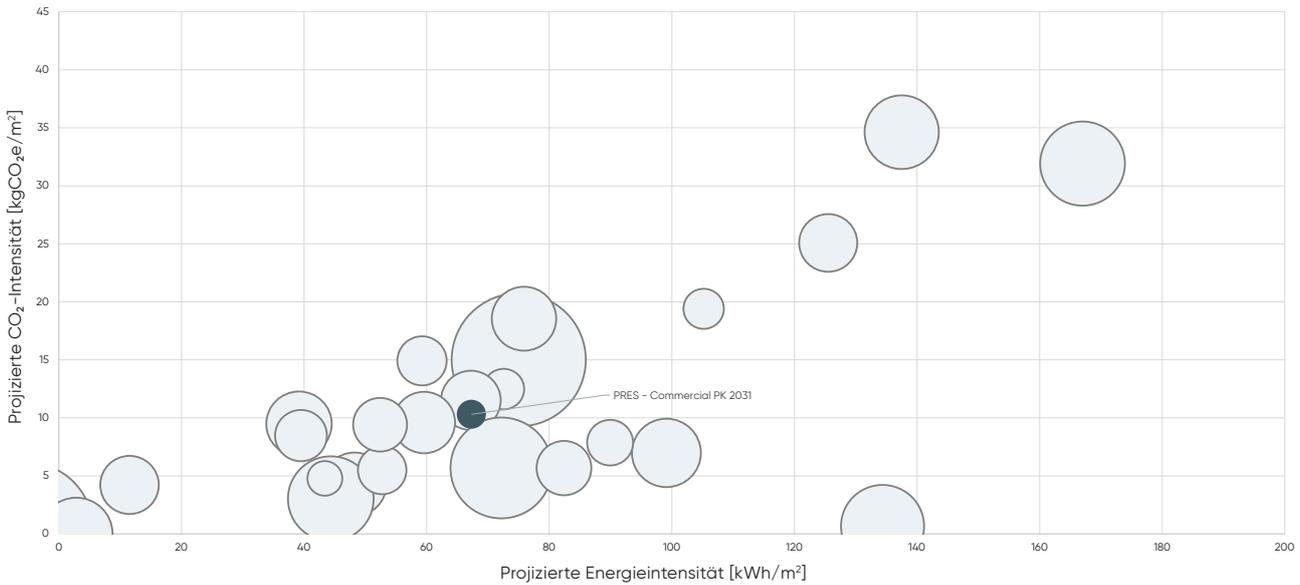
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit Zeit-horizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das energetische Reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2): Quelle Amstein + Walthert Genève SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Commercial PK» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 38 - Installation einer Pelletheizung

Das Gebäude an der Boulevard des Eplatures 38 wurde mit einer Pelletheizung ausgestattet. Zuvor wurde es mit Heizöl beheizt. Diese Umsetzung ermöglicht den Ausstieg aus fossiler Energie und die Umstellung auf einen ökologischen und nachhaltigen Verbrauch. Die entsprechende CO₂-Reduktion an diesem Standort wird auf rund –89 % geschätzt.



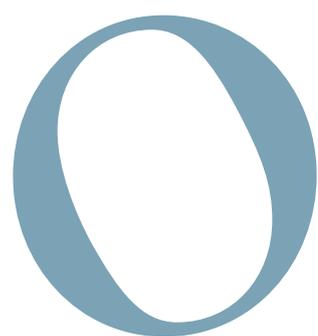
St-Légier-La Chiésaz, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 - Gesamtprojekt zur Sanierung der Wärmeerzeugung am Standort

Die Projektstudien sind nun abgeschlossen: Das bestehende Heizöl-System wird durch leistungsstarke und nachhaltige Luft/Wasser-Wärmepumpen ersetzt. Diese neue Anlage wird durch eine Photovoltaikanlage ergänzt, die eine lokale und saubere Energieproduktion ermöglicht. Die Ausschreibungen laufen derzeit, um die qualifiziertesten Partner für die Umsetzung dieses ambitionierten Umbaus auszuwählen. Der Baustart ist für September 2025 vorgesehen, mit einer Inbetriebnahme im Laufe des Geschäftsjahres 2026. Diese Initiative stellt einen strategischen Wendepunkt dar – hin zu mehr Energieautonomie und einer deutlichen Reduktion unseres CO₂-Fussabdrucks.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
RESIDENTIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **554 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.96%**

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE **4.18%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **20.30%**

BRUTTOMIETERTRAG **29.5** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **221** CHF

EBIT-MARGE **66.78%**

MIETAUSFALLRATE **1.58%**

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK (RPK) schliesst das verlängerte Geschäftsjahr per 30. Juni 2025 mit sehr guten Ergebnissen ab, geprägt von einer erfolgreichen Kapitalerhöhung von CHF 67 Millionen, einer äusserst tiefen Leerstandsquote von 1.60% und einem Nettoertrag pro Aktie von CHF 6.64 über 15 Monate, was die Qualität des Portfolios und die Stärke seiner Verwaltung unterstreicht.

Finanzieller Bericht

Die fünfzehn Monate des abgelaufenen Geschäftsjahres waren von einem ausgezeichneten Leerstandsmanagement geprägt, was zu einem Rückgang der Leerstandsquote auf 1.60% führte, gegenüber 1.74% am Ende des vorherigen Geschäftsjahres. Diese niedrige Leerstandsquote spiegelt nicht nur den Erfolg der Vermarktung wider, sondern unterstreicht auch die Qualität der Immobilien des Teilvermögens sowie die Attraktivität ihrer geografischen Standorte.

Darüber hinaus ermöglichte das strikte Kostenmanagement einen Anstieg der EBIT-Marge, die 66.78% gegenüber 65.36% am Ende des vorherigen Geschäftsjahres beträgt. Die Reduktion des (annualisierten) Aufwands erklärt sich insbesondere durch den Rückgang des gewichteten durchschnittlichen Hypothekenzinssatzes auf 1.45% gegenüber 1.57% per 31. März 2024, während sich die durchschnittliche Laufzeit auf 4.79 Jahre verlängert (gegenüber 3.82 Jahren per Ende des vorherigen Geschäftsjahres).

Diese positiven Faktoren, kombiniert mit einer insgesamt dynamischen Verwaltung, ermöglichen es dem Teilvermögen, für die 15-monatige Periode einen Nettoertrag von CHF 6.64 pro Aktie zu erzielen, was einem annualisierten Wert von CHF 5.31

pro Aktie entspricht, gegenüber CHF 5.20 pro Aktie im Vorjahr (über 12 Monate). Die Vermögensverwalterin wird der Generalversammlung daher die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.50 pro Aktie, für diese verlängerte Periode von 15 Monaten, vorschlagen.

Hinsichtlich der wichtigsten Kennzahlen steigt die Anlagerendite deutlich auf 4.76%, während der TER weiter auf 0.82% sinkt (2023–24: 0.86%). Schliesslich verringert sich die Fremdfinanzierungsquote dank der Kapitalerhöhung deutlich auf 20.30% und wird nach Abschluss der geplanten Akquisitionen voraussichtlich wieder ansteigen.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Im Juni 2025 hat das Teilvermögen im Rahmen einer deutlich überzeichneten Kapitalerhöhung um CHF 67.3 Millionen zugenommen. Der Emissionserlös ermöglichte die Finanzierung des Erwerbs von vier Immobilien im Gesamtwert von CHF 40 Millionen, die potenzielle Mieterträge von CHF 2.15 Millionen generieren und insbesondere ein mittelfristiges Aufwertungspotenzial durch Verbesserungsarbeiten und Aufstockungsprojekte

bieten. Diese Akquisitionen befinden sich in aus-gezeichneten Lagen in Morges (VD), Vevey (VD), Montreux (VD) und Chavornay (VD).

Der verbleibende Emissionserlös wird für den Erwerb weiterer, sich in Finalisierung befindender Immobilien sowie Investitionen in die laufenden Entwicklungsprojekte in Lausanne (Tunnel 19–21 und Recordon 3) und in La Chaux-de-Fonds (NE) finanzieren.

Im Rahmen der umfassenden Massnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der Energieeffizienz, hat die Einführung des Systems «E-nno box» auf 27 Liegenschaften bereits zu einer Reduktion der Emissionen um 22.2% innerhalb eines Jahres geführt. Diese Ergebnisse zeigen die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Immobilienportfolios und bestätigen den Dekarbonisierungspfad, der auf die bis 2030 vorgesehenen Massnahmen abgestützt ist.

Schliesslich wird die Portfoliorotationsstrategie mit dem Verkauf einer Liegenschaft an der Rue Centrale 57 in Bex (VD) fortgesetzt. Die aus dieser Transaktion freigesetzten Mittel werden in die laufenden Arbeiten am Portfolio reinvestiert.

Ausblick

Die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt in der Westschweiz bleiben solide, getragen von einem strukturellen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage – insbesondere in städtischen Zentren wie Genf und Lausanne, wo die Leerstandsquote unter 1% liegt.

Die Expansion des Fonds wird sich im zweiten Halbjahr 2025 mit einer neuen, im Juli 2025 angekündigten Kapitalerhöhung von rund CHF 40 Millionen fortsetzen. Zusammen mit der Kapitalerhöhung vom Juni 2025 dürfte das insgesamt aufgenommene Volumen im Kalenderjahr 2025 CHF 107.2 Millionen erreichen. Diese Dynamik verdeutlicht die Fähigkeit der Vermögensverwalterin, erhebliche Mittel zu mobilisieren, um das Wachstum des Portfolios zu unterstützen und neue Investitionsmöglichkeiten zu nutzen – mit einem klaren Fokus auf attraktive Standorte und ertragsstabile Immobilien.

Im Rahmen des Engagements für die Energiewende werden zudem sechs neue Liegenschaften mit erneuerbaren Wärmeerzeugungslösungen ausgestattet, entweder durch Fernwärme oder durch Pelletheizungen. Die betroffenen Liegenschaften sind: Gurzelenstrasse 31 und Gurzelenstrasse 37/ Dufourstrasse 147, beide in Biel (BE); Rue de la Combette 12–14 in Prilly (VD); Place de la Fontaine 4 in Peseux (NE); Chemin des Semailles 47 in Grand-Lancy (GE) sowie Rue de Numa-Droz 208 in La Chaux-de-Fonds, bei denen die ursprünglich für 2024–25 geplanten Arbeiten um ein Jahr verschoben wurden. Weitere Informationen zu den Umweltthemen sind im Abschnitt «Nachhaltigkeit» des vorliegenden Jahresberichts verfügbar.

Zudem wurden Baugesuche für die Liegenschaften an der Route du Tunnel 19–21 in Lausanne (VD) und an der Rue Numa-Droz 196–200 in La Chaux-de-Fonds (NE) eingereicht. Die Sanierung dieser Gebäude soll die Mieterträge langfristig sichern und gleichzeitig eine Bruttorendite von über 5% gewährleisten. Parallel dazu wurden mehrere Machbarkeitsstudien und Voranalysen für Entwicklungsprojekte gestartet, die insbesondere Aufstockungen und Verdichtungen umfassen (Rue de Richemont 7–9 in Genf (GE), Avenue des Figuiers 1 in Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 in Bex (VD), Route de Corsy 5 in Lutry (VD) und Chemin des Sauges 1 in Lausanne (VD)). Diese Massnahmen sind Teil einer Strategie, die darauf abzielt, die Bodennutzung zu optimieren, der wachsenden Nachfrage nach geeigneten Flächen gerecht zu werden und den Portfoliowert mittel- bis langfristig zu stärken.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin ihre Strategie zur Optimierung des Portfolios fortsetzen, indem sie bis zum Ende des Geschäftsjahres bestimmte nicht-strategische Immobilien veräussert, insbesondere solche, die Investitionen mit begrenzter Rendite erfordern.

Abschliessend bleibt die Vermögensverwalterin, trotz des aktuellen wirtschaftlichen Umfelds, zuversichtlich in die Widerstandsfähigkeit des Teilvermögens und in ihre Fähigkeit, solide Leistungen aufrechtzuerhalten.

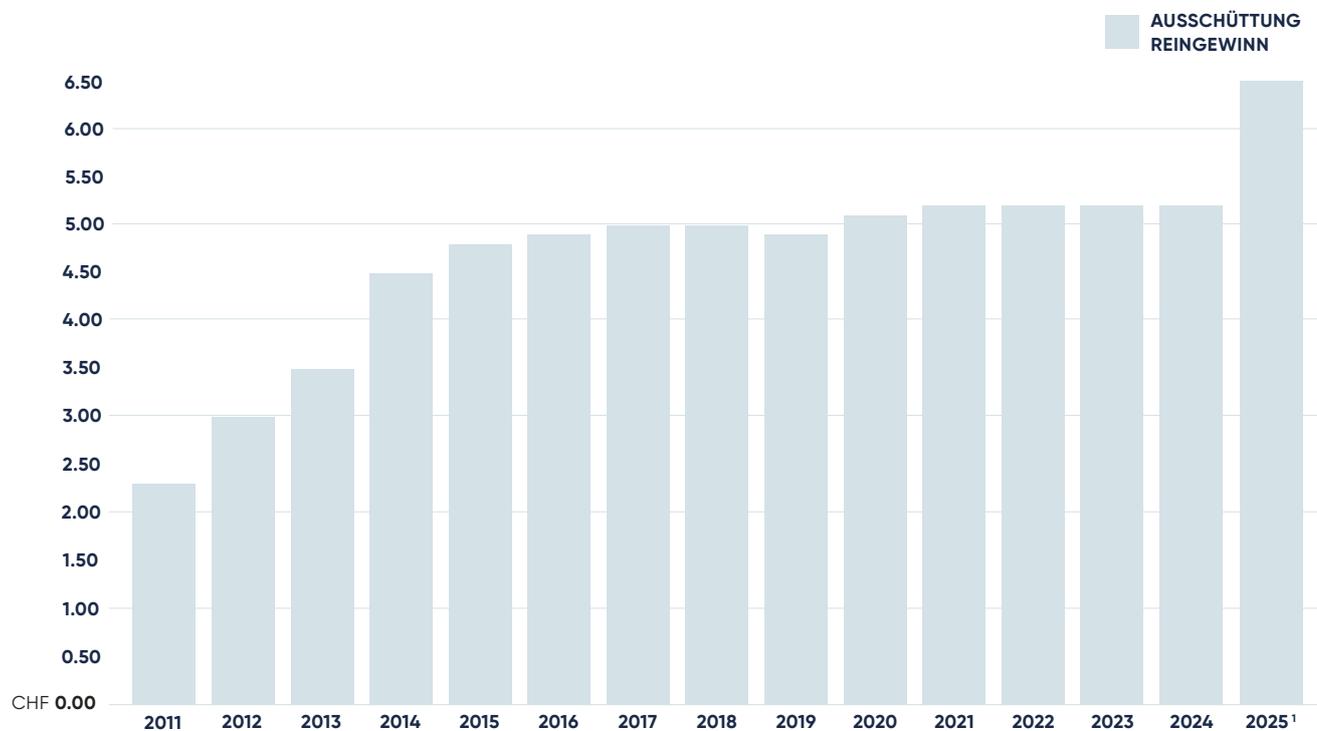
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
Gesamtfondsvermögen	553'513'898.98	509'751'488.75
Nettofondsvermögen	441'307'707.51	370'639'979.05
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	511'521'000.00	497'846'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.03.2023	2'330'204	366'857'355.33	157.44	0.00	5.20	5.20
31.03.2024	2'414'678	370'639'979.05	153.49	0.00	5.20	5.20
30.06.2025	2'840'795	441'307'707.51	155.35	0.00	6.50	6.50

Ausgeschüttete Dividenden



¹ Infolge der Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV am 8. Januar 2025 wurde das Rechnungsjahr 2024–2025 vom 1. April 2024 bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Die im Jahr 2025 ausgeschütteten Dividenden beziehen sich somit auf eine Periode von 15 Monaten, basierend auf den geprüften Zahlen vom 1. April 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2025	31.03.2024
Mietausfallrate ¹	1.58%	1.90%
Fremdfinanzierungsquote	20.30%	25.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.78% ²	65.36%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.82% ²	0.86%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ³	1.13% ²	1.21%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.70% ²	0.78%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.92% ²	0.97%
Ausschüttungsrendite	4.18%	3.39%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.91%	99.98%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	4.76%	0.82%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.04.2024 BIS ZUM 30.06.2025	VOM 01.04.2023 BIS ZUM 31.03.2024
Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK ³	133.30%	4.29%	0.82%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	131.90%	14.54%	11.72%

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 Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Dieser Index entspricht der Annualisierung der 15 Monate des geprüften Zeitraums.

³ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

⁴ Kumulative Performance seit dem 07.01.2010 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, danach Umwandlung in Teilvermögen der SICAV).

Vermögensrechnung

		30.06.2025 CHF	31.03.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	32'802'587.65	1'186'601.47
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	364'462'000.00	352'869'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	76'340'000.00	74'865'000.00
	- Gemischte Bauten	70'719'000.00	70'112'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	511'521'000.00	497'846'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	9'190'311.33	10'718'887.28
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	553'513'898.98	509'751'488.75
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	14'662'600.00	49'000'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8'346'855.47	11'144'838.70
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	89'179'867.00	78'669'257.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	441'324'576.51	370'937'393.05
	Geschätzte Liquidationssteuern	-16'869.00	-297'414.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	441'307'707.51	370'639'979.05
		01.04.2024	01.04.2023
		30.06.2025	31.03.2024
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	370'639'979.05	366'857'355.33
	Ausschüttung	-12'556'325.60	-12'556'325.60 ¹
	Saldo der Bewegungen von Aktien	63'333'679.83	13'359'156.36
	Gesamterfolg	19'890'374.23	2'979'792.96
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	441'307'707.51	370'639'979.05
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'414'678	2'330'204
	Anzahl ausgegebene Aktien	426'117	84'474
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	2'840'795	2'414'678
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	155.35	153.49

¹ Die Ausschüttung beinhaltet den Betrag, der den Anlegern ausbezahlt wurde, die zwischen dem Jahresabschlussstichtag vom 31.03.2023 und dem Dividendenzahlungstag in den Fonds eingetreten sind.

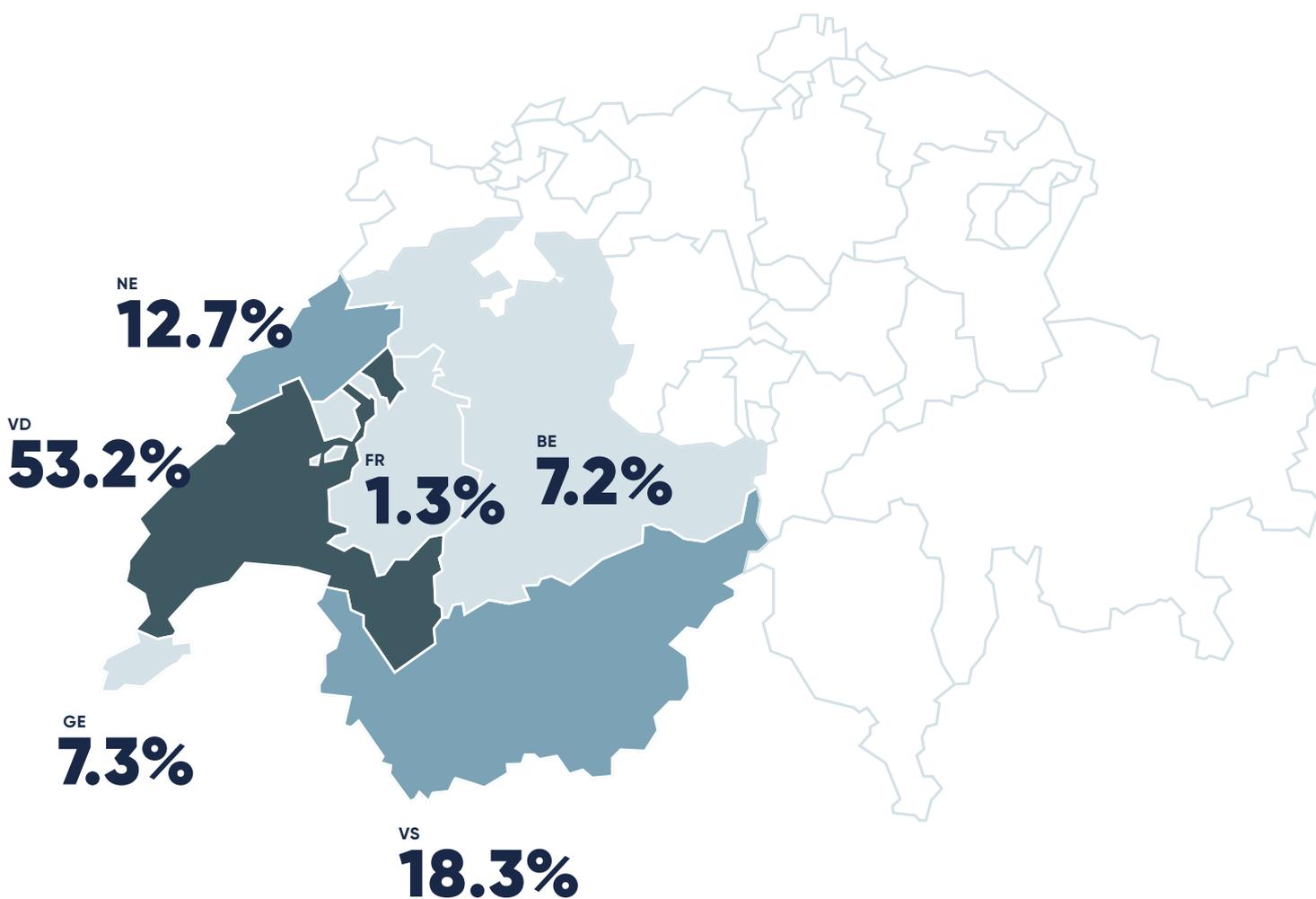
Erfolgsrechnung

		01.04.2024 30.06.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	2'100.45	2'208.59
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	29'545'203.55	23'698'191.77
	Aktivierete Bauzinsen	0.00	66'756.66
	Übrige Erträge	91'723.91	225'320.59
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	2'701'671.66	3'785.70
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	32'340'699.57	23'996'263.31
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'432'692.48	2'131'406.44
	Sonstige Passivzinsen	1'124.10	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	2'709'652.97	2'017'500.45
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'941'521.50	1'465'591.69
	- Verwaltungsaufwand	1'029'862.35	833'832.72
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	208'550.14	390'916.22
	Steuern und Abgaben	662'617.95	892'996.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	230'542.60	148'037.60
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	3'890'637.37	3'262'367.30
	- An die Depotbank	283'637.28	248'750.01
	Sonstiger Aufwand	90'652.25	45'597.57
	TOTAL AUFWAND	13'481'490.99	11'436'996.00
	NETTOERTRAG	18'859'208.58	12'559'267.31
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	0.00	28'938.13
	Realisierte Kapitalverluste	-311'082.40	-306'057.15
	REALISIRTER ERFOLG	18'548'126.18	12'282'148.29
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'061'703.05	-11'285'212.33
	Liquidationssteuern (Veränderung)	280'545.00	1'982'857.00
	GESAMTERFOLG	19'890'374.23	2'979'792.96
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	18'859'208.58	12'559'267.31
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	28'938.13
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	3'663'987.59	3'661'045.88
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'652'724.07	4'623'785.94
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	27'175'920.24	20'873'037.26
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	18'465'167.50	12'556'325.60
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	18'465'167.50	12'556'325.60
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	4'058'028.67	3'663'987.59
	Kapitalgewinn	4'652'724.07	4'652'724.07
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	8'710'752.74	8'316'711.66

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD **53.2%**
VS **18.3%**
NE **12.7%**
BE **7.2%**
GE **7.3%**
FR **1.3%**



Wohnbauten


Kanton	Genf	Genf	Neuenburg	Neuenburg
Stadt	Lancy	Meyrin	La Chaux de Fonds	Neuenburg
Adresse	Chemin des Semailles 47	Chemin du Grand-Puits 68-70	Rue Numa-Droz 196-208 ³	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	522'090	463'161	1'139'135	1'342'560
Gestehungskosten (CHF)	8'081'054	6'130'261	18'837'270	21'664'404
Verkehrswert (CHF)	11'590'000	9'145'000	15'790'000	20'500'000
Leerstände ²	0.05%	0.55%	9.24%	2.06%



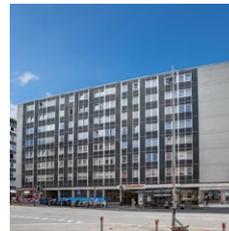
Kanton	Neuenburg	Neuenburg	Wallis	Wallis
Stadt	Peseux	Peseux	Collombey-Muraz	Martigny
Adresse	Rue de Corcelles 9-11	Rue de la Gare 8	Chemin du Verger 5-7	Rue des Follaterres 52-58 / 62-66
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	181'222	69'610	1'978'975	1'623'673
Gestehungskosten (CHF)	2'691'200	1'188'368	31'267'401	27'368'990
Verkehrswert (CHF)	3'013'000	1'273'000	33'330'000	25'433'000
Leerstände ²	0.82%	0.00%	0.00%	1.86%



Kanton	Wallis	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Monthey	Bex	Chavannes de Bogis	Crissier
Adresse	Avenue de l'Europe 2	Chemin de Barmottes 2 - 12	Chemin de la Repentance 9 à 16	Route de Bussigny 26
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	377'590	472'608	1'000'272	701'420
Gestehungskosten (CHF)	9'615'680	8'499'936	15'877'202	10'220'239
Verkehrswert (CHF)	9'526'000	8'827'000	19'589'000	12'020'000
Leerstände ²	0.32%	0.81%	0.17%	1.97%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Gilly	Gilly	Lausanne	Lausanne
Adresse	Chemin Le Châtelard 9 ³	Route de Tartegnin 21-27 / Chemin du Clos 10 ³	Avenue de l'Avant-Poste 9	Avenue des Figuiers 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	204'485	828'053	551'853	239'567
Gestehungskosten (CHF)	4'255'485	19'884'222	7'953'338	3'735'096
Verkehrswert (CHF)	3'925'000	16'840'000	11'000'000	4'793'000
Leerstände ²	1.20%	1.81%	0.00%	0.26%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue Louis-Vulliemin 26	Avenue Recordon 3 / Chemin de Renens 2	Rue de Genève 87-89-91	Rue de la Borde 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	192'084	963'330	1'685'026	416'571
Gestehungskosten (CHF)	4'121'046	13'105'688	24'012'846	6'604'235
Verkehrswert (CHF)	4'516'000	16'252'000	24'332'000	8'324'000
Leerstände ²	4.30%	0.54%	0.15%	3.74%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lutry	Morges	Perroy	Prilly
Adresse	Route de Corsy 5	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21-23 ³	Chemin d'Ombreal 3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	288'203	422'013	431'271	605'042
Gestehungskosten (CHF)	7'037'224	7'996'958	8'249'266	10'527'883
Verkehrswert (CHF)	6'796'000	9'005'000	8'921'000	11'993'000
Leerstände ²	2.72%	0.81%	0.01%	0.27%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Prilly	Prilly	Renens	Tévenon-Villars Burquin
Adresse	Rue de la Combette 12-14	Rue de la Combette 16-18-20	Rue de Lausanne 61	Chemin de la Planche 6-8
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	828'206	671'580	484'894	320'490
Gestehungskosten (CHF)	12'428'465	10'264'692	6'916'113	5'092'829
Verkehrswert (CHF)	16'620'000	12'150'000	9'028'000	4'991'000
Leerstände ²	0.59%	0.77%	1.44%	1.26%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Valbroye	Veytaux	Villeneuve	Villeneuve
Adresse	Avenue de la Gare 13-15	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	Route de Champfleuri 2	Route de Praz-Bérard 28-30
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	525'134	371'658	310'750	267'736
Gestehungskosten (CHF)	9'033'822	5'268'176	4'360'346	5'111'649
Verkehrswert (CHF)	9'101'000	6'190'000	4'833'000	4'816'000
Leerstände ²	0.27%	1.00%	1.05%	2.32%

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Kanton	Bern	Bern	Bern	Neuenburg
Stadt	Biel	Biel	Biel	Peseux
Adresse	Bahnhofstrasse 6-8-10	Gurzelenstrasse 31-31b	Schulhausstrasse 17	Brunnenplatz 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	928'809	370'577	350'055	1'708'009
Gestehungskosten (CHF)	16'090'195	5'272'340	5'375'948	21'915'344
Verkehrswert (CHF)	16'330'000	5'041'000	5'153'000	24'620'000
Leerstände ²	4.32%	15.01%	1.18%	2.01%



Kanton	Wallis
Stadt	Martigny
Adresse	Rue Marconi 19 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'558'577
Gestehungskosten (CHF)	27'056'336
Verkehrswert (CHF)	25'196'000
Leerstände ²	0.00%

Gemischte Bauten



Kanton	Bern	Bern	Freiburg	Genf
Stadt	Biel	Biel	Freiburg	Genf
Adresse	Bahnhofstrasse 3	Gurzelenstrasse 37	Metzgergasse 5	Rue de Richemont 7-9
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	382'974	224'120	373'748	500'703
Gestehungskosten (CHF)	6'453'922	3'741'336	6'010'426	7'194'524
Verkehrswert (CHF)	6'652'000	3'429'000	6'892'000	9'644'000
Leerstände ²	1.14%	0.68%	0.24%	0.00%



Kanton	Genf	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Bex	Lausanne	Lausanne
Adresse	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Chemin des Sauges 1	Place du Tunnel 19-21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	335'225	410'441	417'370	644'638
Gestehungskosten (CHF)	5'347'305	5'447'322	5'220'189	9'550'707
Verkehrswert (CHF)	7'004'000	6'148'000	5'637'000	11'209'000
Leerstände ²	1.17%	0.58%	0.11%	0.75%



Kanton	Waadt	Waadt
Stadt	Morges	Payerne
Adresse	Avenue des Pâquis 29	Grand-Rue 60
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	569'204	157'825
Gestehungskosten (CHF)	11'007'881	3'360'239
Verkehrswert (CHF)	10'782'000	3'322'000
Leerstände ²	0.25%	1.96%

¹ Vom 01.04.2024 bis 30.06.2025

² Per 30.06.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum

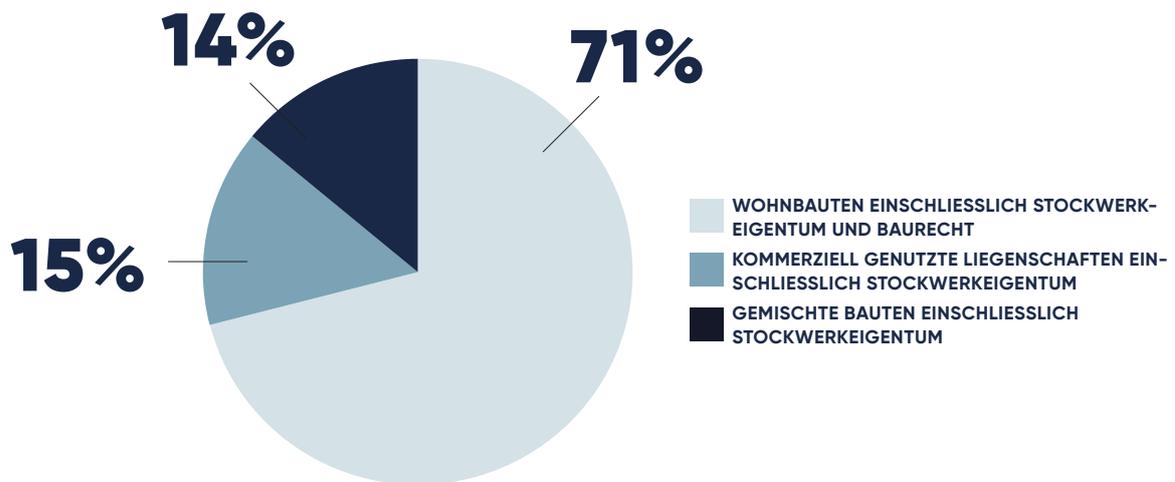
⁴ Liegenschaft im Baurecht

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	337'401'385	364'462'000	20'480'261	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	63'333'852	70'719'000	4'016'246	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	75'710'164	76'340'000	4'916'028	
TOTAL	476'445'401	511'521'000	29'412'535	1.60%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 475'172'835.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietenertrages des Fonds ausmachen.

Le Relais d'Or Gestion SA

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 01.04.2024 bis 30.06.2025

² Per 30.06.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge von CHF 29'412'535 beinhalten nicht die Liegenschaften «Centrale 57» in Bex und «Bahnhofstrasse 30» in Laufen, die per 30.06.2025 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Die durch diese Liegenschaften bis zu ihrem Verkauf erwirtschafteten Bruttoerträge belaufen sich auf CHF 132'669. Daraus ergibt sich ein gesamter Bruttoertrag von CHF 29'545'204 (Verweis auf Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
VS MONTHEY			
Avenue de l'Europe 2	02.09.2024	01.09.2024	9'100'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	VERKAUFPREIS (CHF)
VD BEX			
Centrale 57	12.02.2025	12.02.2025	3'350'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2024	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.85%	30.03.2019	02.04.2024	5'800'000	0	5'800'000	0
	1.75%	02.04.2024	17.06.2024	0	800'000	800'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	28'000'000	0	28'000'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	8'900'000	0	8'900'000	0
	1.73%	31.03.2024	30.06.2024	6'300'000	0	6'300'000	0
	1.73%	02.04.2024	30.06.2024	0	4'800'000	4'800'000	0
	1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	28'000'000	28'000'000	0
	1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	8'900'000	8'900'000	0
	1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	6'300'000	6'300'000	0
	1.50%	30.06.2024	30.09.2024	0	4'800'000	4'800'000	0
	1.52%	03.09.2024	03.10.2024	0	4'200'000	4'200'000	0
	1.25%	01.10.2024	11.12.2024	0	8'900'000	8'900'000	0
	1.15%	01.10.2024	31.12.2024	0	28'000'000	28'000'000	0
	1.26%	28.09.2024	12.12.2024	0	2'600'000	2'600'000	0
	1.15%	01.10.2024	31.12.2024	0	6'300'000	6'300'000	0
	1.15%	01.10.2024	31.12.2024	0	4'100'000	4'100'000	0
	0.71%	01.01.2025	31.03.2025	0	28'000'000	28'000'000	0
	0.71%	01.01.2025	31.03.2025	0	2'300'000	2'300'000	0
	0.74%	01.01.2025	03.03.2025	0	4'000'000	4'000'000	0
	0.77%	13.12.2024	20.03.2025	0	2'600'000	2'600'000	0
	0.77%	13.12.2024	20.03.2025	0	9'800'000	9'800'000	0
	0.71%	01.01.2025	31.03.2025	0	4'100'000	4'100'000	0
	0.50%	01.04.2025	17.06.2025	0	28'000'000	28'000'000	0
	0.50%	01.04.2025	17.06.2025	0	2'300'000	2'300'000	0
	0.50%	01.04.2025	17.06.2025	0	2'600'000	2'600'000	0
	0.50%	01.04.2025	17.06.2025	0	8'000'000	8'000'000	0
	0.50%	01.04.2025	17.06.2025	0	4'100'000	4'100'000	0
	1.15%	01.11.2024	10.12.2024	0	2'700'000	2'700'000	0
	1.15%	11.12.2024	30.12.2024	0	2'600'000	2'600'000	0
	1.15%	31.12.2024	31.12.2024	0	1'500'000	1'500'000	0
	0.71%	01.01.2025	22.01.2025	0	1'500'000	1'500'000	0
	0.71%	23.01.2025	31.03.2025	0	2'100'000	2'100'000	0
	0.47%	01.04.2025	16.04.2025	0	2'100'000	2'100'000	0
	0.47%	17.04.2025	15.05.2025	0	1'300'000	1'300'000	0
	0.47%	16.05.2025	17.06.2025	0	300'000	300'000	0
	0.78%	09.07.2019	09.07.2025	7'521'100	0	258'500	7'262'600
0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000	
	0.82%¹		63'921'100	217'600'000	266'858'500	14'662'600	

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2024	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2025	
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.35%	11.07.2024	11.07.2027	0	5'000'000	0	5'000'000	
	1.52%	07.08.2024	07.08.2027	0	4'000'000	0	4'000'000	
	1.55%	01.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328	
	1.34%	16.07.2024	11.07.2028	0	8'000'000	0	8'000'000	
	1.55%	01.07.2022	17.08.2028	935'829	0	20'790	915'039	
	2.74%	01.01.2024	30.09.2028	2'712'500	0	125'000	2'587'500	
	1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000	
	1.03%	01.10.2021	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000	
	1.03%	01.10.2021	28.09.2029	220'000	0	0	220'000	
	0.93%	01.10.2021	28.09.2029	3'887'500	0	125'000	3'762'500	
	0.70%	25.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000	
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'610'000	0	60'000	2'550'000	
	1.30%¹			25'633'157	17'000'000	330'790	42'302'367	
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.74%	29.11.2023	29.11.2030	6'000'000	0	0	6'000'000	
	1.68%	01.10.2021	30.09.2031	4'625'000	0	62'500	4'562'500	
	1.63%	01.10.2021	30.09.2031	1'900'000	0	50'000	1'850'000	
	1.83%	01.10.2021	30.09.2031	2'590'000	0	125'000	2'465'000	
	1.99%	19.01.2023	15.09.2032	10'000'000	0	0	10'000'000	
	2.22%	16.03.2023	16.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000	
	2.15%	10.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000	
	1.10%	10.12.2024	09.12.2034	0	9'000'000	0	9'000'000	
		1.79%¹			38'115'000	9'000'000	237'500	46'877'500
		1.45%¹		4.79²	127'669'257	243'600'000	267'426'790	103'842'467

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den Effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.84% ²
Ausgabekommission ¹	5.00%	1.85%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.73%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	3.49%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.05%	0.0477% ²
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Immobilienkäufe	CHF 24'500'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 7'402'469.00

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank

² Annualisierte Rate.

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Gemäss Kapitel 16 des Anlagereglements kann die Fondsleitung dem Teilvermögen jedoch die für Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

AV. DE L'EUROPE 2, MONTHEY (VS)

VERMIETBARE FLÄCHE: 2'322 m²



Anhang

Betrag Amortisationskonto

Es wurden keine Abschreibungen gebucht und es besteht kein Bestand auf dem Amortisationskonto.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Es wurde kein Betrag für zukünftige Reparaturen zugewiesen und es bestehen keine Rückstellungen diesbezüglich.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt. Das Rücknahmesuch von 12'460 Aktien, das per 31.03.2024 für das Ende des Geschäftsjahres angekündigt wurde, ist annulliert worden.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Keine.

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 Schätzungs-experten 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 realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der «Discounted Cashflow»-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon wären allfällige unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.80% und 4.10%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.18%

Methode von CBRE (Geneva) AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow»-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge 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 Diskontsätze lagen zwischen 2.65% und 4.67%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.40%.

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.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 60'900 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit (Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Fondsleitung PROCIMMO SA für Procimmo Real Estate SICAV an, der im Dezember 2024 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits ergriffenen und noch geplanten Massnahmen zur Umsetzung der für das Teilvermögen «Residential PK» festgelegten Massnahme darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m² /Jahr.

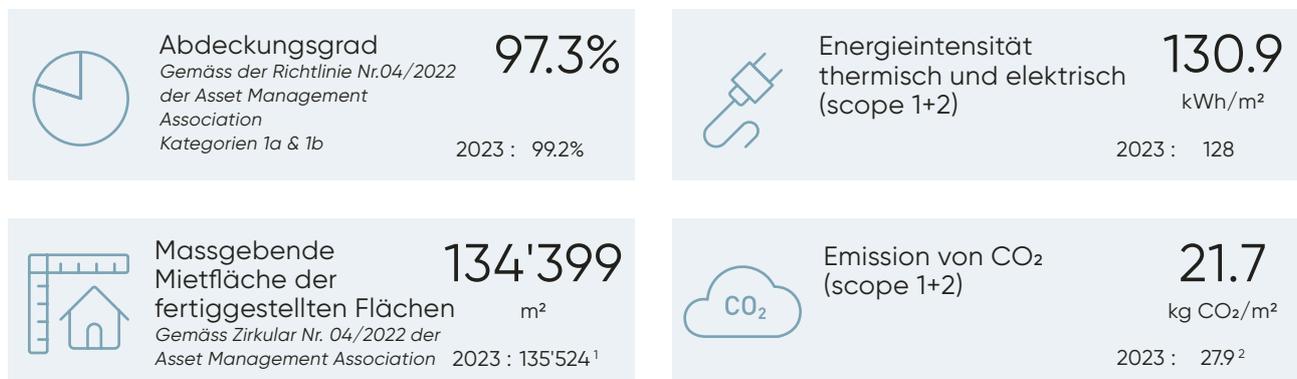
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA im Dezember 2024 vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers AG nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energie-Reporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Residential PK» per 31.12.2024

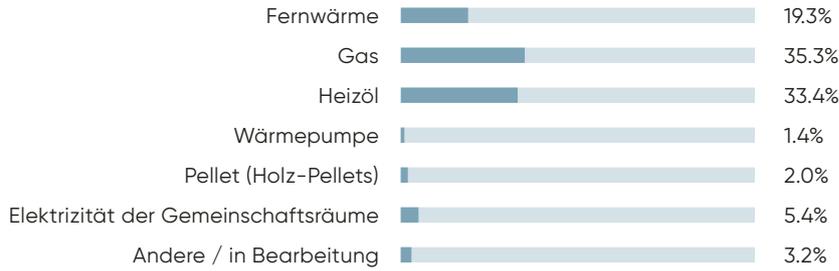
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:



¹ Die Energiebezugsfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die für die fertiggestellten Bauten relevante Energiebezugsfläche darzustellen.

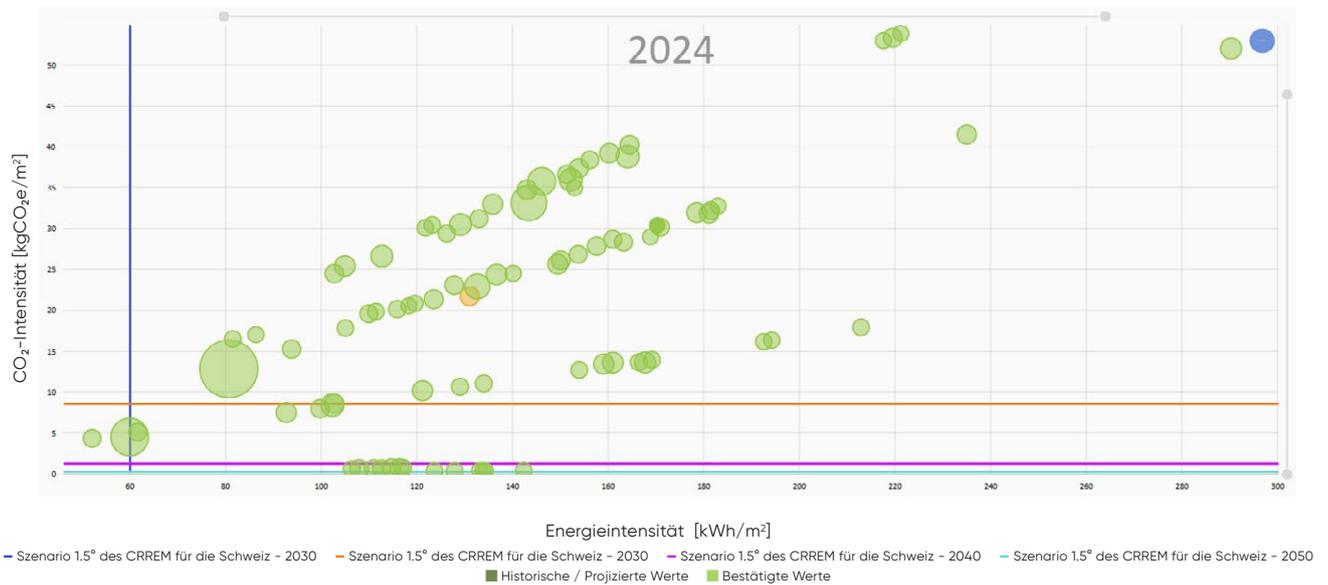
² Die im Jahr 2023 veröffentlichten Indikatoren wurden auf der Grundlage der Umrechnungsfaktoren der KBOB 2022 berechnet. Um eine vollständige Korrelation mit der CO₂-Emissionsintensität zu gewährleisten, wurde die Energieintensität nicht mittels der Heizgradtag-Methode korrigiert.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



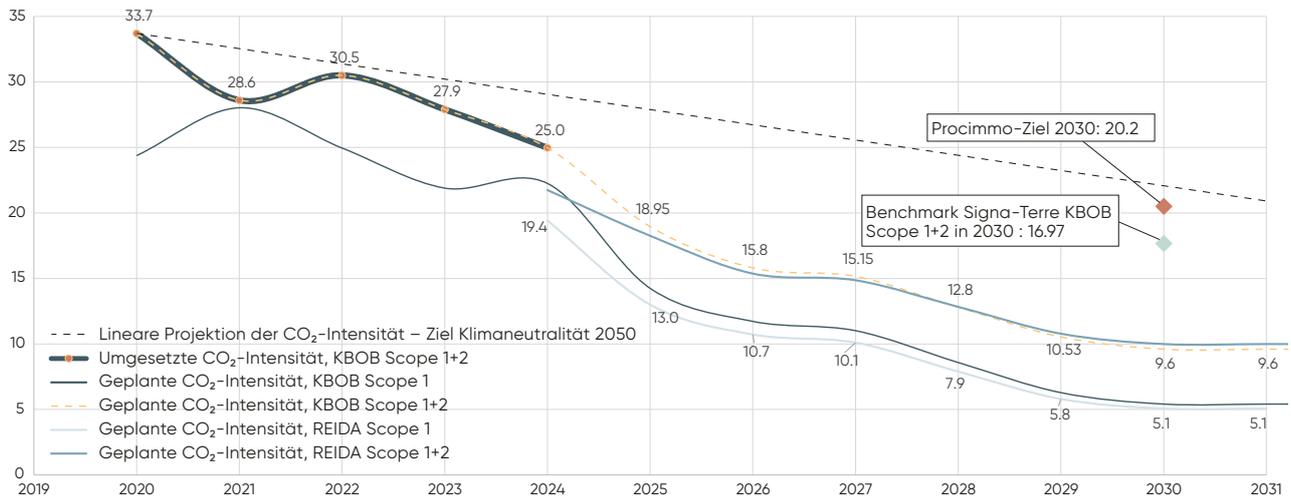
Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung auf bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NNO-Systems, welche sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2022–2023 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen;
- Der Wechsel des Dienstleisters sowie die methodischen Anpassungen für die Berechnung der Umweltindizes.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

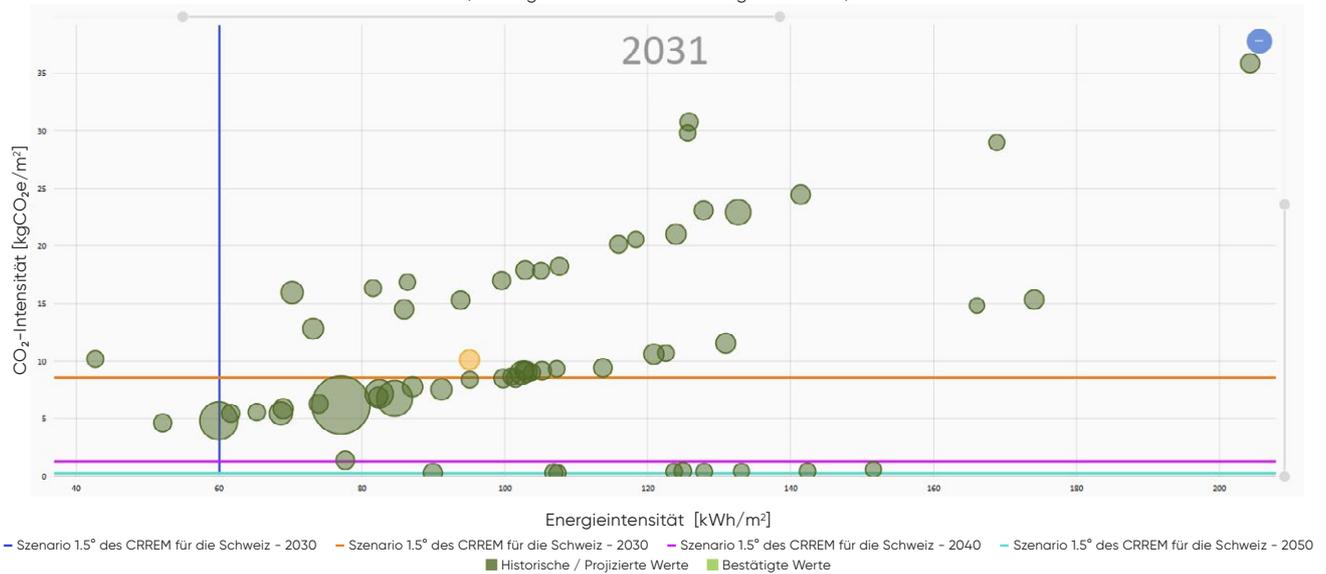
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit Zeit-horizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das energetische Reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.

CO₂-Prognose (kg CO₂-Äqu./m²-a)
Lineare Klimaneutralität 2050 vs. Geplant vs. Umgesetzt



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Residential PK» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung ihres CO₂-Ausstosses.

Peseux, Rue de la Gare 8 - Pelletheizung

Das vormals mit Erdgas beheizte Gebäude an der Rue de la Gare 8 wurde im Berichtsjahr an eine neue Holzpellet-Heizanlage angeschlossen. Durch diese Umstellung konnte der Einsatz fossiler Energieträger vollständig beendet und eine nachhaltigere, ökologisch ausgerichtete Energieversorgung eingeführt werden. Die daraus resultierende standortspezifische Reduktion der CO₂-Emissionen wird auf rund -85% geschätzt.



Villeneuve, Route de Champfleuri 2 - Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das zuvor mit Erdgas beheizte Gebäude wurde im Berichtsjahr an eine neue Fernwärmequelle mit einer Leistung von 65 kW angeschlossen, welche den Bedarf an Raumwärme und Warmwasser deckt. Durch diese Massnahme konnte der Einsatz fossiler Energieträger beendet und ein ökologisch sowie langfristig nachhaltiger Energieverbrauch realisiert werden. Die daraus resultierende standortspezifische CO₂-Emissionsreduktion wird auf rund -71% geschätzt.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Bilanz

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'542.13	250'379.36
	Sonstige Vermögenswerte	262.77	175.12
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	250'804.90	250'554.48

PASSIVEN	EIGENKAPITAL		
	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	Vortrag aus dem Vorjahr	554.48	54.16
	Nettoertrag	250.42	500.32
	TOTAL PASSIVEN	250'804.90	250'554.48

		01.07.2024 30.06.2025	01.07.2023 30.06.2024
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten. Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

		01.07.2024 30.06.2025 CHF	01.07.2023 30.06.2024 CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	250.42	500.32
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	250.42	500.32
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	0.00	0.00
	TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
	NETTOERTRAG	250.42	500.32
	REALISierter ERFOLG	250.42	500.32
	GESAMTERFOLG	250.42	500.32
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	250.42	500.32
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	554.48	54.16
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	804.90	554.48
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	804.90	554.48
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	804.90	554.48
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	804.90	554.48	

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

		30.06.2025 ¹ CHF	30.06.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	70'247'141.24	5'006'133.53
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Immeubles d'habitation	661'766'000.00	0.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'732'979'145.00	1'854'920'000.00
	- Gemischte Bauten	173'889'000.00	47'000'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	26'143'600.00	51'708'100.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	3'594'777'745.00	1'953'628'100.00
	Sonstige Vermögenswerte	85'107'055.79	40'246'830.21
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	3'750'131'942.03	1'998'881'063.74
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	140'052'600.00	160'577'500.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	74'400'166.90	63'575'105.62
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	713'264'867.00	353'141'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	2'822'414'308.13	1'421'587'458.12
	Geschätzte Liquidationssteuern	-34'868'521.00	-22'074'688.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	2'787'545'787.13	1'399'512'770.12
		01.07.2024	01.07.2023
		30.06.2025	30.06.2024
		CHF	CHF
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	9'772'940	5'961'353
	Anzahl der Aktien aus den neuen Teilvermögen	8'505'537	3'297'222
	Anzahl ausgegebene Aktien	1'776'785	514'365
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	20'055'262	9'772'940
	UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

		01.01.2024 30.06.2025 ¹ CHF	01.07.2023 30.06.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	24'113.93	8'135.63
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	218'736'221.80	108'579'298.07
	Aktivierte Bauzinsen	232'032.93	766'383.67
	Übrige Erträge	4'134'543.98	775'201.14
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	8'632'090.04	2'530'217.15
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	231'759'002.68	112'659'235.66
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	15'414'250.70	7'401'747.46
	Baurechtszins	1'393'225.80	334'278.30
	Übriger Zinsaufwand	18'551.83	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	14'743'582.96	6'708'462.46
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	15'845'240.59	8'605'476.51
	- Verwaltungsaufwand	6'387'824.82	2'972'374.52
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	4'397'040.45	1'044'518.84
	Steuern und Abgaben	16'123'064.73	9'687'369.66
	Schätzungs- und Prüfaufwand	883'267.30	428'033.00
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	27'101'179.50	13'472'597.12
	- an die Depotbank	1'866'504.46	826'209.78
	Sonstiger Aufwand	729'339.50	612'624.74
	TOTAL AUFWAND	104'903'072.64	52'093'692.39
	NETTOERTRAG	126'855'930.04	60'565'543.27
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	3'251'142.23	2'357'919.07
	Realisierte Kapitalverluste	-17'198'051.69	-1'061'100.52
	REALISIRTER ERFOLG	112'909'020.58	61'862'361.82
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	1'556'567.54	-43'459'314.72
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'778'216.00	-1'642'359.00
	GESAMTERFOLG	109'687'372.10	16'760'688.10

¹ Die Daten per 30. Juni 2025 umfassen diejenigen der Teilvermögen Industrial, Commercial PK, Residential PK und Residential, entsprechend deren jeweiliger verlängerter Rechnungsperiode: vom 01.01.2024 bis 30.06.2025 für die Teilvermögen Commercial PK und Residential sowie vom 01.04.2024 bis 30.06.2025 für das Teilvermögen Residential PK.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Procimmo Real Estate SICAV – bestehend aus den 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 16 bis 41 für das Teilvermögen Industrial, Seiten 52 bis 69 für das Teilvermögen Residential, Seiten 80 bis 97 für das Teilvermögen Commercial PK, Seiten 108 bis 125 für das Teilvermögen Residential PK und Seiten 131 bis 137 für das Teilvermögen Entrepreneurs sowie das Gesamtvermögen der SICAV) 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.

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 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 der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Tiphaine Boudart

Genf., 29. September 2025

Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.

procimmo

Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS