



Table des matières

4	Mot du président du conseil d'administration	
5	Introduction	
6	Portrait Procimmo Real Estate SICAV	
7	Gestion et organes	
9	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	
11	COMPARTIMENT INDUSTRIAL	
14	Rapport de gestion	
16	Chiffres clés	
18	Compte de fortune	
19	Compte de résultat	
22	Inventaire des immeubles	
33	Achats et ventes	
36	Détail des dettes hypothécaires	
39	Taux effectif des rémunérations	
40	Annexe	
42	Développement durable	
47	COMPARTIMENT RESIDENTIAL	
50	Rapport de gestion	
52	Chiffres clés	
54	Compte de fortune	
55	Compte de résultat	
56	Inventaire des immeubles	
63	Achats et ventes	
64	Détail des dettes hypothécaires	
66	Taux effectif des rémunérations	
68	Annexe	
70	Développement durable	
75	COMPARTIMENT COMMERCIAL PK	
78	Rapport de gestion	
80	Chiffres clés	
82	Compte de fortune	
83	Compte de résultat	
84	Inventaire des immeubles	
91	Achats et ventes	
92	Détail des dettes hypothécaires	
94	Taux effectif des rémunérations	
96	Annexe	
98	Développement durable	
103	COMPARTIMENT RESIDENTIAL PK	
106	Rapport de gestion	
108	Chiffres clés	
110	Compte de fortune	
111	Compte de résultat	
112	Inventaire des immeubles	
119	Achats et ventes	
120	Détail des dettes hypothécaires	
122	Taux effectif des rémunérations	
124	Annexe	
126	Développement durable	
131	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	
132	Bilan	
133	Compte de résultat	
135	COMPTE GLOBAL DE LA SICAV	
136	Compte de fortune	
137	Compte de résultat	
139	RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	

Mot du président du conseil d'administration

Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous présenter le premier rapport consolidé de Procimmo Real Estate SICAV, qui depuis janvier 2025, regroupe quatre compartiments : « **Industrial** », « **Residential** », « **Commercial PK** » et « **Residential PK** ». Ce document est l'aboutissement de plusieurs mois de travail, de changements organisationnels et d'harmonisation au sein de PROCIMMO SA, qui est devenue la nouvelle direction de fonds de la SICAV.

L'exercice 2024-2025 a été marqué par la transformation de trois fonds contractuels en compartiments investisseurs de la SICAV ainsi que par des changements de noms selon le récapitulatif ci-dessous :

- **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** »

Cette transition s'est accompagnée d'exercices prolongés : 15 mois pour le compartiment « Residential PK » et 18 mois pour les compartiments « Residential » et « Commercial PK », afin d'aboutir à une uniformisation des clôtures au 30 juin 2025.

Ce rapport annuel est également le premier depuis le changement de direction de fonds pour PROCIMMO SA, une étape clé qui a permis de centraliser les compétences et d'optimiser les processus. Nous avons profité de l'occasion pour apporter quelques modifications à la présentation des immeubles des différents portefeuilles : chaque bien immobilier fait désormais l'objet d'une fiche illustrée, offrant une présentation plus concrète des actifs qui composent les compartiments investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV.

Sur le plan financier, l'activité de levée de capitaux a été soutenue :

Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, trois augmentations de capital ont été réalisées avec succès, pour un montant total de près de CHF 174 millions pour « Industrial » et CHF 30 millions pour « Residential ».

Du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025, deux opérations supplémentaires ont déjà eu lieu : environ CHF 53 millions pour « Commercial PK » et CHF 67 millions pour « Residential PK ».

La dynamique se poursuivra au quatrième trimestre 2025 avec trois nouvelles levées de fonds prévues : environ CHF 100 millions pour « Industrial », environ CHF 40 millions pour « Residential PK » et environ CHF 30 millions pour « Residential ». Ces initiatives s'inscrivent pleinement dans notre stratégie de gestion active des portefeuilles, orientée vers la création durable de valeur et de diversification du risque locatif.

Cette confiance accordée par les investisseurs est directement liée aux très bons résultats des quatre compartiments, qui se classent parmi les plus performants du marché en termes de rendement sur dividende. Ceci est le résultat d'un excellent positionnement stratégique des compartiments qui se concentrent sur des projets à forte valeur ajoutée, des loyers accessibles et pour les deux compartiments « Industrial » et « Commercial PK », sur des secteurs de niche industriels et artisanaux, bénéficiant de la robustesse de l'économie suisse.

En matière d'ESG, 2025 marque une étape importante : pour la première fois, la direction de fonds présente les courbes de décarbonation des compartiments de la SICAV. Elles confirment que nous sommes sur la bonne trajectoire pour atteindre les mesures à l'horizon 2030, en cohérence avec l'engagement de la Confédération en faveur de la neutralité carbone d'ici 2050. Cette transparence illustre notre volonté d'intégrer pleinement les enjeux environnementaux dans la gestion de la SICAV.

Au nom de tout le Conseil d'administration, nous remercions chaleureusement nos investisseurs pour leur confiance, saluons l'engagement de nos équipes et vous souhaitons une excellente lecture.

Dr. Stefan Fahrländer
Président du Conseil d'administration
Procimmo Real Estate SICAV

Introduction

En avril 2024, PROCIMMO SA a annoncé son intention de devenir direction de fonds.

Le 29 novembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement ainsi que des statuts de Procimmo Real Estate SICAV. Ces modifications sont entrées en vigueur le 24 décembre 2024 et ont notamment eu pour conséquence le changement de nom du compartiment « Swiss Commercial Fund » en « Industrial ». La FINMA a également approuvé l'introduction de trois nouveaux compartiments investisseurs issus de la transformation de trois fonds contractuels de type « fonds immobilier ». La transformation a eu lieu le 8 janvier 2025.

Depuis cette date, Procimmo Real Estate SICAV est composée de quatre compartiments investisseurs intitulés respectivement « Industrial » (ex-Swiss Commercial Fund), « Residential » (ex-PRLF), « Commercial PK » (ex-P56) et « Residential PK » (ex-I56).

La décision de la FINMA autorisant PROCIMMO SA en tant que direction de fonds est entrée en force le 12 décembre 2024. Le changement de direction de fonds de Solutions & Funds SA à PROCIMMO SA a été effectué le 15 janvier 2025.

Avec une fortune brute de plus de CHF 2 milliards, le compartiment investisseurs "Industrial" de Procimmo Real Estate SICAV est le plus grand fonds de placement immobilier suisse, spécialisé dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, coté à la SIX Swiss Exchange. Des optimisations du portefeuille, par le biais de désinvestissements et d'acquisitions stratégiques, font l'objet d'une évaluation permanente.

Coté à la SIX Swiss Exchange, le compartiment « Residential », de Procimmo Real Estate SICAV est un fonds de placement immobilier spécialisé dans les biens immobiliers résidentiels en Suisse romande et principalement en villes de Genève et Lausanne. Grâce aux emplacements bien centralisés et aux loyers modérés des propriétés, le fonds est un investissement stable.

Le compartiment « Commercial PK », investit principalement dans des biens immobiliers industriels, artisanaux et logistiques en Suisse. L'accent est mis sur les biens immobiliers à locataire unique ou à faible nombre de locataires. Le fonds s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Le compartiment « Residential PK » investit principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels. Il investit aux centres mais aussi en périphérie, là où les locataires sont bien desservis par les transports publics. La priorité est mise sur les objets à loyers modérés. Le fonds s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

Procimmo Real Estate SICAV, dont le siège est à Renens, est un placement collectif de capitaux créé sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV), du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Fondée le 9 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiments investisseurs :
 - Industrial
 - Residential PK
 - Commercial PK
 - Residential

Les compartiments investisseurs « Residential PK », « Commercial PK » et « Residential » sont issus de la transformation des fonds contractuels « Immobilier-CH pour Institutionnels 56j », « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » et « Procimmo Residential Lemanic Fund » effectuée le 8 janvier 2025. Le compartiment « Industrial » anciennement « Swiss Commercial Fund » a été renommé le 24 décembre 2024.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 15 janvier 2025 comprenant notamment les modifications relatives au changement de direction de fonds en faveur de PROCIMMO SA.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité de l'intégralité du capital de la SICAV immobilière au sens des articles 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

Gestion et organes

Conseil d'administration
(jusqu'au 24 octobre 2024)

Hans Rudolf Hauri Président
Erin Wood Bergeretto Administratrice
Dr. Stefan Fahrländer Administrateur

Conseil d'administration
(dès le 24 octobre 2024)

Dr. Stefan Fahrländer Président
Patrick Fritz Vice-président
Bruno Férolles Administrateur
Terence Kast Administrateur
Arno Kneubühler Administrateur
Michael Steiner Administrateur

Direction de fonds

Solutions & Funds SA (jusqu'au 14 janvier 2025)
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

PROCIMMO SA (dès le 15 janvier 2025)
Rue de Lausanne 64
1020 Renens VD

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place St François 14
1001 Lausanne

Gestionnaire de la SICAV

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens VD

Fund Manager

Richard Dahdah

Experts chargés des estimations
Compartiment « Industrial »

Wüest Partner SA, Zurich et Genève
Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson

Jones Lang LaSalle SA, Zurich et Genève
Daniel Schneider et Daniel Macht

Experts chargés des estimations
Compartiment « Residential »

Wüest Partner SA, Zurich et Genève
Vincent Clapasson et Julien Tobler

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève
Daniel Schneider et Olivia Siger

Experts chargés des estimations
Compartiment « Commercial PK »

Wüest Partner SA, Zurich et Genève
Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson

Jones Lang LaSalle SA, Genève
Daniel Schneider et Olivia Siger

CBRE (Geneva) SA, Genève
Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Experts chargés des estimations
Compartiment « Residential PK »

Wüest Partner SA, Zurich et Genève
Vincent Clapasson et Julien Tobler

CBRE (Geneva) SA, Genève
Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Gérance des immeubles
Compartiment « Industrial »

Advantail SAS, France, Paris
Vimova Gérance SA, succursale de Delémont, Delémont
Vimova Gérance SA, succursale de Sion, Sion
Vimova Gérance SA, succursale d'Yverdon, Yverdon-les-Bains
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
PRIVERA AG, Gümüliĝen
PRIVERA SA, Prilly
Société Privée de Gérance SA, Genève
Wincasa AG, Winterthour

Gérance des immeubles
Compartiment « Residential »

Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA,
Sierre
Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence immobilière SA, Genève
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
PRIVERA AG, Gümüliĝen
Régie Duboux SA, Lausanne (depuis le 15 janvier 2025)
Wincasa AG, Winterthour

Gérance des immeubles
Compartiment « Commercial PK »

Vimova Gérance SA, succursale de Lausanne, Lausanne
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny (dès le 1^{er} juillet 2024)
Naef Immobilier Lausanne SA à Prilly, Prilly
PRIVERA AG, Gümüliĝen
Société Privée de Gérance SA, Genève

Gérance des immeubles
Compartiment « Residential PK »

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

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés déléguées.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

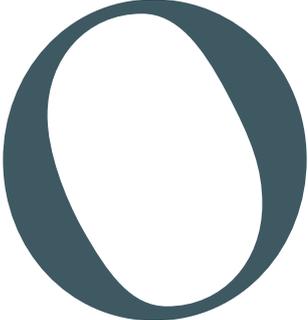
Le 29 novembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement et des statuts de Procimmo Real Estate SICAV. Les nouveaux documents de la SICAV immobilière sont entrés en vigueur le 24 décembre 2024 avec l'inscription des statuts au registre du commerce et comportent notamment le changement de nom du compartiment investisseurs « Swiss Commercial Fund » renommé « Industrial ».

Le 9 décembre 2024, la FINMA a approuvé les modifications du règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV, comprenant trois nouveaux compartiments, dont deux destinés à des investisseurs qualifiés. Les nouveaux compartiments sont issus de la transformation des fonds contractuels « Commercial PK » (ex-Procimmo Swiss Commercial Fund 56), « Residential PK » (ex-Immobilier-CH pour Institutionnels 56j) et « Residential » (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) en compartiments investisseurs de la SICAV. La transformation a été effectuée le 8 janvier 2025.

Finalement, la FINMA a approuvé le 23 décembre 2024, le changement de Direction de fonds de Solutions & Funds SA à PROCIMMO SA pour le 15 janvier 2025. Le nouveau règlement de placement de Procimmo Real Estate SICAV a été publié à cette même date.

Le Conseil d'administration de la SICAV, composé jusqu'au 24 octobre 2024 de Messieurs Hans Rudolf Hauri (Président), Stefan Fahrländer et de Madame Erin Wood Bergeretto, a été modifié lors de la dernière Assemblée générale ordinaire.

Les actionnaires ont approuvé, lors de l'Assemblée générale du 24 octobre 2024, la nomination en qualité de membres du Conseil d'administration de Messieurs Stefan Fahrländer (Président), Patrick Fritz (Vice-président), Bruno Férolles, Arno Kneubühler, Michael Steiner et Terence Kast, pour un mandat d'une année venant à échéance lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
INDUSTRIAL

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

TOTAL DES ACTIFS **2.07** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **6.17%**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION **3.55%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **25.44%**

REVENUS LOCATIFS **113.3** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **121.82** CHF

MARGE EBIT **72.45**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **10.35**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial clôture son exercice annuel au 30 juin 2025 en franchissant pour la première fois le seuil des CHF 2 milliards de valeur du portefeuille. Cette étape confirme l'excellent positionnement du compartiment, avec une hausse du résultat net de 7.22%, portant le résultat net par action à CHF 6.20. Aussi, le taux de vacance passe sous la barre des 10% (9.98%) pour la première fois, tandis que le rendement sur distribution s'établit à 3.55%. En conséquence, le gestionnaire proposera à l'Assemblée générale le versement d'un dividende CHF 6.00 par action.

Rapport financier

Au cours de l'exercice écoulé, le compartiment « Industrial » a poursuivi avec succès sa stratégie de croissance et d'optimisation du portefeuille, ce qui a permis d'obtenir de très bons résultats financiers.

La stratégie de rotation du portefeuille a porté ses fruits avec d'un côté la vente de six bâtiments non stratégiques pour un total de CHF 80.6 millions, dont Route de l'Industrie 87 à Domdidier (FR), Bahnhofstrasse 18 à Morat (FR) et St. Dionysstrasse 31, 33 à Jona (SG), qui présentaient des taux de vacance importants depuis plusieurs années. De l'autre côté, quatre bâtiments industriels et mixtes ont été acquis pour CHF 101.8 millions contribuant à l'amélioration globale des résultats du compartiment et offrant un rendement brut immobilier de 6.17%.

La rotation du portefeuille, ainsi que la baisse du taux de perte sur loyer, qui atteint un niveau historiquement bas de 10.35% au 30 juin 2025, et les renégociations des baux, a contribué à la hausse des loyers de 4.33% sur la période sous revue. De plus, alors que la taille et les revenus du compartiment progressent, les charges restent maîtrisées

avec une hausse limitée à 1.09% sur l'année fiscale, notamment grâce à la baisse des intérêts hypothécaires dont le taux moyen pondéré s'établit à 1.21% (1.26% au 30 juin 2024) et dont la durée résiduelle augmente à 4.27 années (contre 3.16 années au 30 juin 2024), mais également grâce à la baisse des impôts et taxes de 6.31%. En conséquence, la marge EBIT atteint 72.45%, significativement en hausse par rapport au 30 juin 2024 (69.28%).

Ces éléments positifs permettent au compartiment d'atteindre un résultat net de CHF 6.20 par action et un rendement de placement de 3.56% (contre 1.06% au 30 juin 2024). Ainsi, le gestionnaire proposera à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de CHF 6.00 par action en ligne avec l'année précédente.

Perspectives

Outre l'optimisation du portefeuille mentionnée ci-dessus, l'autre axe majeur de croissance du compartiment réside dans les projets de développement. Les projets de Route de Denges à

Lonay (VD) et Chemin du Vuasset 2-4-6-8 à Preverenges (VD) étant réceptionnés et en cours de commercialisation, le gestionnaire a lancé plusieurs projets à forte valeur ajoutée, dont l'avancement sera significatif sur la période 2025-2026. Ces projets se situent à Chemin des Conrardes 12 à Boudry (NE), Flughafenstrasse 57 à Rümlang (ZH), Neue Winterthurerstrasse 20 à Dietlikon (ZH), ainsi que le repositionnement de Riedstrasse 10-12-14 à Dietikon (ZH). Ces projets représentent un investissement d'environ CHF 49 millions pour un rendement brut global supérieur à 6%.

En parallèle, les études en vue du dépôt des permis de construction pour les projets situés à Lauetstrasse 3 à Otelfingen (ZH), En Reculan 3 à Ecublens (VD) et Steigstrasse 26 à Winterthur (ZH) avancent selon les prévisions et devraient offrir un nouveau potentiel de croissance à moyen terme. Le potentiel total de développement du compartiment reste évalué à environ CHF 365 millions, comme mentionné dans les rapports précédents.

Par ailleurs, la commercialisation constitue l'autre levier majeur de création de valeur du compartiment avec un taux de vacance en baisse ces dernières années et qui s'établit désormais à 9,98%. Les efforts de repositionnement et de rénovation de certaines surfaces locatives vont se poursuivre avec pour objectif de conserver ce taux en dessous de 10% de manière pérenne. Le gestionnaire va donc continuer ses efforts de commercialisation sur les vacances majeures telles que les bâtiments : Route de Denges à Lonay (VD), Riedstrasse 10-12-14 à Dietikon (ZH), Rheinstrasse 74 à Wallbach (AG) et Burgunderstrasse 13 à Biberist (SO).

Enfin, concernant les améliorations et les investissements environnementaux, le gestionnaire poursuit sa politique proactive et publie dans ce rapport annuel une courbe de décarbonation qui démontre que les mesures prévues pour 2030 devraient être atteintes.

En conclusion, la solidité du compartiment « Industrial » se trouve une nouvelle fois confirmée lors de cette clôture annuelle. Le chemin est tracé pour poursuivre à la fois la croissance et surtout la rentabilité à court et long terme. Ainsi, le gestionnaire procédera à une augmentation de capital d'environ 145 millions fin 2025 afin de profiter d'opportunités d'acquisitions sur le marché et financer les travaux d'investissements en cours.

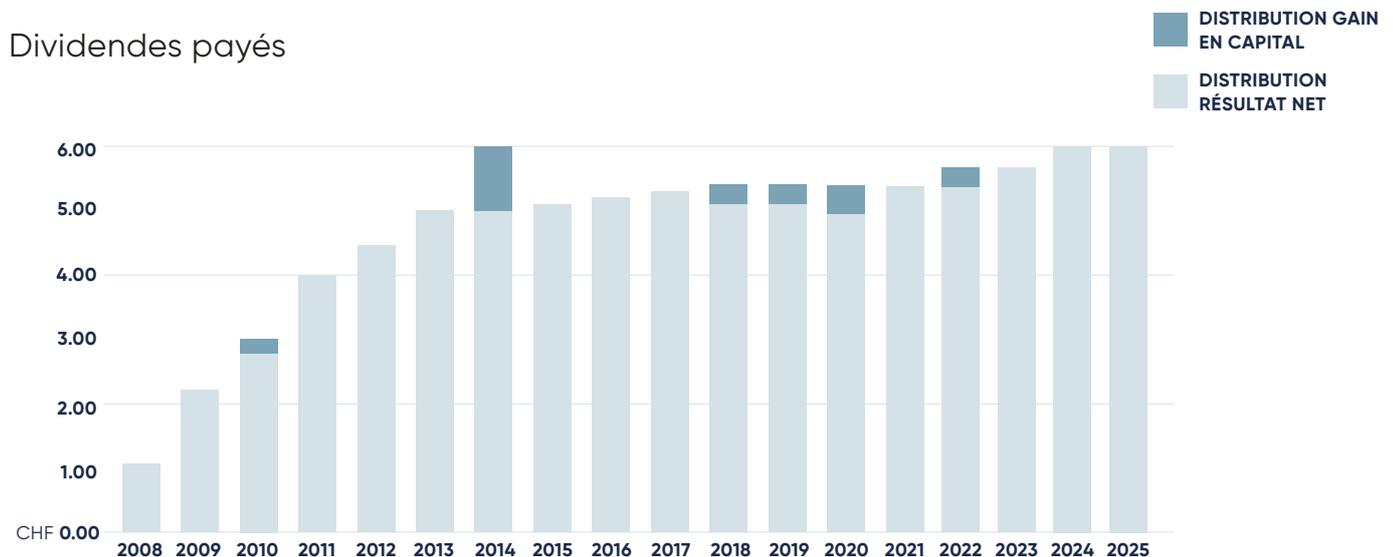
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Fortune totale	2'069'595'913.95	1'998'630'509.26
Fortune nette	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
Valeur vénale des immeubles terminés	1'989'895'000.00	1'901'920'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	26'143'600.00	51'708'100.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Dividendes payés



¹ Net d'impôts directs et franc d'impôt anticipé.

² Au 1^{er} juillet 2023, chacune des 3'950'189 actions du compartiment repris Swiss Commercial Fund II a été échangée contre 0.8347 action du compartiment Swiss Commercial Fund reprenant le compartiment précité, pour un total de 3'297'222 actions supplémentaires. De plus, 514'365 nouvelles actions ont été émises en avril 2024.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2025	30.06.2024
Taux de perte sur loyer ¹	10.35%	11.08%
Coefficient d'endettement	25.44%	26.30%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.45%	69.28%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.89%	0.92%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	1.14%	1.32%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.44%	1.17%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.72%	1.09%
Rendement sur distribution	3.55%	3.91%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	96.75%	96.82%
Agio/Disagio	18.96%	7.21%
Rendement de placement	3.56%	1.06%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ²	DU 01.07.2024 AU 30.06.2025	DU 01.01.2024 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Performance cumulative depuis le 08.11.2007 (fonds contractuel jusqu'au 21.04.2021, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	4'466'529.45	4'755'754.17
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	1'989'895'000.00	1'854'920'000.00
	- Immeubles à usage mixte	0.00	47'000'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	26'143'600.00	51'708'100.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	2'016'038'600.00	1'953'628'100.00
	Autres actifs	49'090'784.50	40'246'655.09
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	2'069'595'913.95	1'998'630'509.26
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	75'155'000.00	160'577'500.00
	- Autres engagements à court terme	53'378'068.25	63'575'105.62
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	427'662'500.00	353'141'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'513'400'345.70	1'421'336'903.64
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-25'930'479.00	-22'074'688.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
		01.07.2024 30.06.2025 CHF	01.07.2023 30.06.2024 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du compartiment au début de l'exercice	1'399'262'215.64	877'385'606.61
	Fortune nette du compartiment repris (regroupement)	0.00	483'832'583.23
	Distribution	-58'637'640.00	-32'787'441.50
	Distribution du compartiment repris (regroupement)	0.00	-16'669'797.58
	Solde des mouvements d'actions	95'418'778.23	70'741'077.10
	Résultat total	51'426'512.83	16'760'187.78
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	9'772'940	5'961'353
	Nombre d'actions émises suite au regroupement	0	3'297'222
	Nombre d'actions émises	698'067	514'365
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	10'471'007	9'772'940
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	142.06	143.18

Compte de résultat

		01.07.2024 30.06.2025 CHF	01.07.2023 30.06.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	5'234.80	7'635.31
	Loyers (rendements bruts)	113'279'361.92	108'579'298.07
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	35'113.31	766'383.67
	Autres revenus	2'253'291.69	775'201.14
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'024'394.30	2'530'217.15
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	117'597'396.02	112'658'735.34
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	6'699'352.49	7'401'747.46
	Rentes de droits de superficie	609'084.30	334'278.30
	Autres intérêts passifs	16'255.13	0.00
	Entretien et réparations	7'935'914.30	6'708'462.46
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	8'271'588.20	8'605'476.51
	- Frais d'administration	2'938'182.25	2'972'374.52
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'272'126.00	1'044'518.84
	Impôts et taxes	9'075'863.62	9'687'369.66
	Frais d'estimation et d'audit	313'764.93	428'033.00
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	14'288'508.99	13'472'597.12
	- A la banque dépositaire	884'987.35	826'209.78
	Autres charges	356'771.64	612'624.74
	TOTAL DES CHARGES	52'662'399.20	52'093'692.39
	RÉSULTAT NET	64'934'996.82	60'565'042.95
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	1'866'395.14	2'357'919.07
	Pertes en capitaux réalisées	-16'223'435.27	-1'061'100.52
	RÉSULTAT RÉALISÉ	50'577'956.69	61'861'861.50
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	4'704'347.14	-43'459'314.72
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-3'855'791.00	-1'642'359.00
	RÉSULTAT TOTAL	51'426'512.83	16'760'187.78
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	64'934'996.82	60'565'042.95
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	1'866'395.14	2'357'919.07
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	11'868'498.49	9'941'095.54 ¹
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	26'984'690.41	24'626'771.34 ²
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	105'654'580.86	97'490'828.90
	Distribution revenus	62'826'042.00	58'637'640.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	62'826'042.00	58'637'640.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	13'977'453.31	11'868'498.49
	Gain en capital	28'851'085.55	26'984'690.41
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	42'828'538.86	38'853'188.90

1 Le report du revenu ordinaire de l'exercice précédent s'élevait au 30.06.2023 à CHF 2'805'568.73 pour le compartiment Swiss Commercial Fund et à CHF 7'135'526.81 pour le compartiment Swiss Commercial Fund II.

2 Le report de gain en capital de l'exercice précédent s'élevait au 30.06.2023 à CHF 24'309'064.39 pour le compartiment Swiss Commercial Fund et à CHF 317'706.95 pour le compartiment Swiss Commercial Fund II.

IM FELD 6, SAINT-GALL (SG)

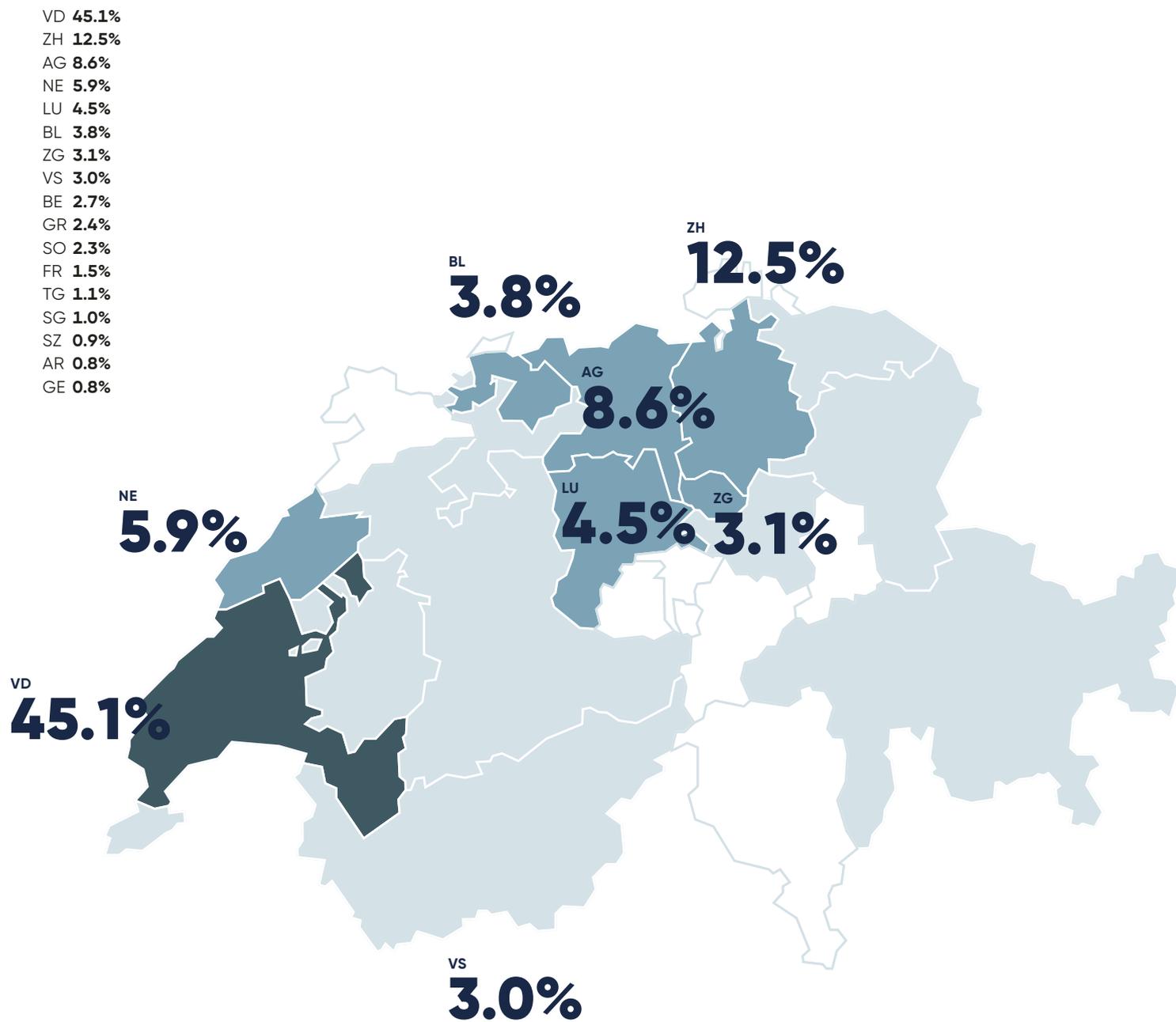
**SURFACE
LOUABLE :
10'344 m²**





Inventaire des immeubles

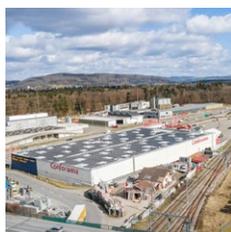
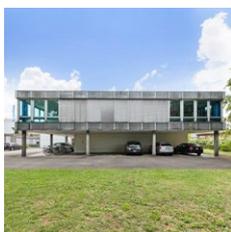
Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie



Canton	Appenzell Rhodes-Extérieures	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Herisau	Hägglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19 & 21
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	903'087	2'322'091	668'560	990'104
Prix de revient (PR) (CHF)	12'327'142	37'628'731	7'354'892	13'138'075
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'920'000	38'370'000	9'630'000	12'850'000
Taux de vacance ²	23.70%	0.00%	5.37%	6.50%



Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Oberentfelden	Schafisheim	Spreitenbach	Villmergen
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Härdlistrasse 17 ³	Durisolstrasse 8 ⁶
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	481'904	1'611'237	544'727	471'126
Prix de revient (PR) (CHF)	8'808'390	25'591'601	10'030'910	7'682'295
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'560'000	29'810'000	9'290'000	8'930'000
Taux de vacance ²	24.70%	0.00%	24.75%	0.00%



Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Wallbach	Wohlen	Würenlingen	Würenlos
Adresse	Rheinstrasse 74 ⁵	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1	Grosszelgstrasse 21, 21a
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	385'179	7'320	1'822'527	434'419
Prix de revient (PR) (CHF)	22'335'242	4'475'716	25'077'739	5'973'898
Valeur vénale (VV) (CHF)	18'030'000	3'700'000	26'060'000	7'380'000
Taux de vacance ²	18.70%	97.66%	8.36%	0.02%



Canton	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne	Berne
Ville	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln	Berne
Adresse	Gewerbstrasse 2 & 6	Venedig-Strasse 31 ³	Rütiweg 5-13 & Krumme- neichstrasse 39 ³	Bümplizstrasse 35 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	859'284	485'507	2'493'943	469'103
Prix de revient (PR) (CHF)	13'302'014	5'813'514	55'804'430	5'074'107
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'490'000	6'050'000	57'300'000	4'450'000
Taux de vacance ²	11.41%	6.87%	6.22%	0.00%



Canton	Berne	Berne	Berne	Berne
Ville	Bienne	Frauenkappelen	Interlaken	Münsingen
Adresse	Mattenstrasse 133	Murtenstrasse 110, 112	Kammistrasse 11, 15	Südstrasse 4, 4a, 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	7'917	412'026	1'572'864	728'934
Prix de revient (PR) (CHF)	2'511'369	7'570'582	24'886'564	11'325'080
Valeur vénale (VV) (CHF)	2'510'000	6'570'000	24'910'000	11'130'000
Taux de vacance ²	95.59%	3.31%	4.89%	21.43%



Canton	Berne	Fribourg	Fribourg	Genève
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	468'294	1'498'580	448'980	956'616
Prix de revient (PR) (CHF)	5'493'476	24'208'131	6'374'824	12'849'283
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'660'000	26'210'000	4'330'000	15'230'000
Taux de vacance ²	0.15%	0.00%	0.29%	0.10%



Canton	Grisons	Lucerne	Lucerne	Lucerne
Ville	Landquart	Dierikon	Kriens	Kriens
Adresse	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1	Rengglochstrasse 19/21	Rengglochstrasse 38-40
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	2'948'418	2'012'617	557'751	576'862
Prix de revient (PR) (CHF)	45'921'791	38'350'359	8'990'744	10'299'807
Valeur vénale (VV) (CHF)	49'010'000	37'400'000	10'960'000	9'390'000
Taux de vacance ²	4.73%	12.59%	23.14%	0.32%



Canton	Lucerne	Lucerne	Neuchâtel	Neuchâtel
Ville	Nebikon	Root	Boudry	La Chaux-de-Fonds
Adresse	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'173'516	488'027	1'352'407	2'326'111
Prix de revient (PR) (CHF)	20'692'169	13'374'717	23'892'646	35'121'797
Valeur vénale (VV) (CHF)	18'730'000	13'240'000	28'250'000	37'400'000
Taux de vacance ²	15.57%	41.19%	0.00%	0.00%



Canton	Neuchâtel	Neuchâtel	Saint-Gall	Schwyz
Ville	Neuchâtel	Peseux	Saint-Gall	Küsnacht am Rigi
Adresse	Rue des Draizes 3, 5, 7	Rue de la Gare 4	Im Feld 6	Zugerstrasse 55
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	2'324'506	890'656	600'000	906'480
Prix de revient (PR) (CHF)	31'808'505	18'030'482	18'647'843	14'009'117
Valeur vénale (VV) (CHF)	36'110'000	18'050'000	19'710'000	17'330'000
Taux de vacance ²	2.67%	24.86%	0.00%	0.00%



Canton	Soleure	Soleure	Soleure	Soleure
Ville	Bellach	Bettlach	Biberist	Niederbuchsiten
Adresse	Gredenstrasse 31	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶	Burgunderstrasse 13	Neumatt 10 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	199'539	1'071'984	757'345	381'711
Prix de revient (PR) (CHF)	2'908'057	18'282'708	17'935'271	4'156'666
Valeur vénale (VV) (CHF)	3'480'000	20'100'000	15'330'000	6'530'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	41.11%	0.55%



Canton	Thurgovie	Thurgovie	Valais	Valais
Ville	Bürglen	Pfyn	Martigny	Sion
Adresse	Industriestrasse 2a-z/4/6b	Fabrikstrasse 9-23, Aus-trasse 2-6	Rue du Levant 167 ⁴	Rue de l'Industrie 22
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'176'032	906'759	620'617	1'649'505
Prix de revient (PR) (CHF)	11'796'027	11'930'792	6'458'159	26'644'997
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'720'000	10'470'000	10'350'000	27'920'000
Taux de vacance ²	10.26%	14.21%	0.02%	0.00%



Canton	Valais	Valais	Vaud	Vaud
Ville	Vernayaz	Vouvry	Allaman	Aubonne
Adresse	Rue de la Grande Char-rière 38	Avenue de Savoie 56 ⁵	Route de la gare 11	Chemin du Pré Neuf 14
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'072'103	20'000	611'473	6'976'301
Prix de revient (PR) (CHF)	15'915'219	9'562'408	8'303'310	94'354'080
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'900'000	9'740'000	8'660'000	107'430'000
Taux de vacance ²	24.64%	0.00%	10.36%	0.68%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Bussigny	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne
Adresse	Route de Genève 5	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	3'907'896	1'072'637	1'627'369	1'007'714
Prix de revient (PR) (CHF)	63'988'079	14'078'683	19'545'661	13'312'869
Valeur vénale (VV) (CHF)	69'010'000	17'730'000	25'200'000	12'260'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	6.30%	1.19%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	289'962	495'219	404'421	147'265
Prix de revient (PR) (CHF)	2'626'191	22'695'805	9'381'398	19'189'099
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'660'000	22'840'000	5'945'000	21'550'000
Taux de vacance ²	1.77%	8.70%	0.00%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'318'488	528'016	636'752	858'870
Prix de revient (PR) (CHF)	20'474'090	6'183'595	6'509'886	12'262'365
Valeur vénale (VV) (CHF)	23'940'000	6'190'000	8'510'000	13'630'000
Taux de vacance ²	0.00%	4.74%	0.92%	1.69%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	2'334'525	404'630	359'295	1'818'984
Prix de revient (PR) (CHF)	27'833'595	4'564'284	4'953'171	18'400'541
Valeur vénale (VV) (CHF)	36'420'000	5'740'000	5'860'000	31'210'000
Taux de vacance ²	10.92%	0.00%	7.04%	2.60%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lonay	Morges	Morges	Noville
Adresse	Route de Denges	Avenue de Riond-Bosson 2	Rue de Lausanne 55-57	Route du Simplon 33
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	6'326	704'411	715'742	379'043
Prix de revient (PR) (CHF)	33'975'213	11'846'040	25'489'094	5'016'895
Valeur vénale (VV) (CHF)	31'840'000	11'870'000	23'730'000	6'010'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.22%	37.49%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'724'542	5'975'511	1'509'660	1'607'606
Prix de revient (PR) (CHF)	25'061'231	74'175'082	49'890'054	21'780'722
Valeur vénale (VV) (CHF)	28'360'000	87'340'000	47'490'000	30'650'000
Taux de vacance ²	16.60%	14.52%	0.50%	7.67%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'872'527	357'244	984'105	796'991
Prix de revient (PR) (CHF)	23'619'931	5'218'849	14'512'037	13'948'369
Valeur vénale (VV) (CHF)	32'070'000	6'980'000	16'930'000	8'700'000
Taux de vacance ²	3.84%	4.27%	15.76%	30.79%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	2'778'882	3'431'254	747'904
Prix de revient (PR) (CHF)	10'298'631	52'519'064	55'646'250	17'299'732
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'200'000	47'690'000	65'730'000	17'990'000
Taux de vacance ²	0.00%	2.57%	2.40%	39.14%



Canton	Zoug	Zoug	Zoug	Zoug
Ville	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz	Steinhausen
Adresse	Blegistrasse 21 & 23	Alte Steinhauserstrasse 35	Grundstrasse 6 & 10	Erlenweg 6, 8 & 10
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	869'446	527'947	508'953	1'591'586
Prix de revient (PR) (CHF)	13'566'292	6'453'322	9'624'687	31'403'037
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'520'000	6'640'000	10'020'000	32'130'000
Taux de vacance ²	8.34%	6.22%	14.99%	3.90%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Dietikon	Dietikon	Embrach	Kloten
Adresse	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Hardhofstrasse 15/17	Industriestrasse 30
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'971'899	3'354'345	923'349	1'006'710
Prix de revient (PR) (CHF)	29'401'236	52'061'087	12'056'935	16'381'068
Valeur vénale (VV) (CHF)	32'560'000	53'350'000	15'660'000	16'080'000
Taux de vacance ²	1.13%	20.17%	15.61%	3.30%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Nefenbach	Oberglatt	Otelfingen	Regensdorf
Adresse	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6	Lauetstrasse 3 à 35	Bahnstrasse 102
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'428'257	587'044	936'253	282'553
Prix de revient (PR) (CHF)	23'325'770	8'905'125	14'462'599	3'091'498
Valeur vénale (VV) (CHF)	24'450'000	10'260'000	13'560'000	4'140'000
Taux de vacance ²	9.08%	17.12%	5.03%	2.25%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Regensdorf	Thalwil	Winterthur	Winterthur
Adresse	Bahnstrasse 58-60	Schützenstrasse 1 ³	Hegmattenstrasse 24-26	Industriestrasse 24
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	752'918	287'374	519'278	692'908
Prix de revient (PR) (CHF)	17'554'887	5'185'085	6'745'674	10'254'649
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'150'000	5'880'000	8'290'000	10'530'000
Taux de vacance ²	35.90%	17.68%	10.62%	3.53%



Canton	Zurich
Ville	Winterthur
Adresse	Steigstrasse 26

Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'343'127
Prix de revient (PR) (CHF)	20'415'640
Valeur vénale (VV) (CHF)	24'820'000
Taux de vacance ²	34.42%

**Terrains à bâtir,
y compris les
bâtiments à démolir
et les immeubles en
construction**

Canton	Valais	Vaud	Zurich	Zurich
Ville	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon	Rümlang
Adresse	Site Moderna, parcelle n° 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20	Flughofstrasse 57
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	0	0	0
Prix de revient (PR) (CHF)	612'964	9'067'207	12'828'341	8'840'300
Valeur vénale (VV) (CHF)	593'600	8'440'000	8'920'000	8'190'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Du 01.07.2024 au 30.06.2025

² Sans les vacants travaux

³ En droit de superficie

⁴ Propriété par étage

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

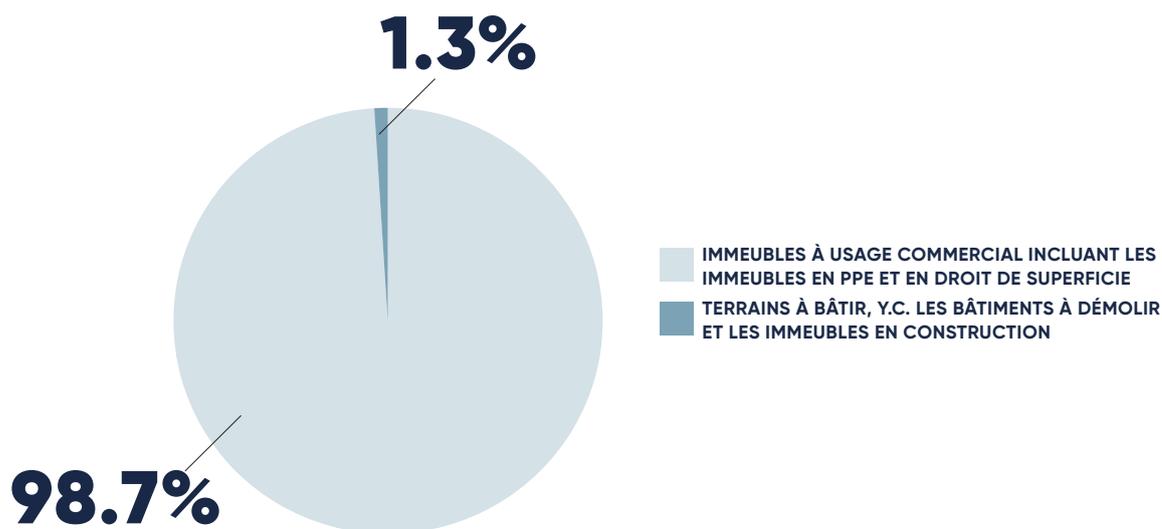
⁶ Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	1'850'210'770	1'989'895'000	111'032'789	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	31'348'813	26'143'600	0	
TOTAUX	1'881'559'583	2'016'038'600	111'032'789³	9.98%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 2'319'800'100.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2024 au 30.06.2025

² Sans les vacants travaux

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 111'032'789 n'intègrent pas les immeubles "Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d" à Lausanne, "St. Dionysstrasse 31, 33" à Jona, "Chemin St-Hubert 5" à Sion, "Chemin des Grandes-Vies 19, 21" à Porrentruy et "Rue des Petits Champs 13, 15, 17" à Yverdon-les-Bains qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2025. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 2'246'573 jusqu'à leurs ventes. Il en résulte un montant total de CHF 113'279'362 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
BL PRATTELN			
Rütiweg 5-13 & Krummeneichstrasse 39	18.12.2024	18.12.2024	53'500'000.00
SG SAINT-GALL			
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

Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
FR DOMDIDIÉ			
Route de l'Industrie 87	04.11.2024	04.11.2024	3'900'000.00
MORAT			
Bahnhofstrasse 18	03.09.2024	03.09.2024	8'384'715.00
JU PORRENTUÉ			
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 SION			
Chemin St-Hubert 5	07.01.2025	01.01.2025	8'500'000.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.



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

**SURFACE
LOUABLE :
13'548 m²**



Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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 Taux moyen pondéré.

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
AUTRES ENGAGEMENTS À COURT TERME NON GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES	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 Taux moyen pondéré.

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	0.99%
Commission d'émission ¹	5.00%	1.74%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.78%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00% ³	2.59%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ⁴

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0425%	0.0412%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 49'863'658.00

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ 15% en cas de centres commerciaux.

⁴ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au chapitre 16 du règlement de placement, la Direction du fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont

exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.40% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.99%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation.

Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 4.95%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.21%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 110'400 (HT) pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services au compartiment.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2024. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Industrial ».

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

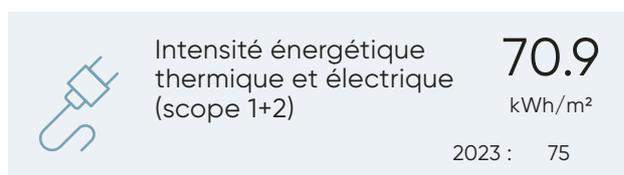
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA en décembre 2024.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est en cours de certification ISAE 3000 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV.
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Industrial » au 31.12.2024

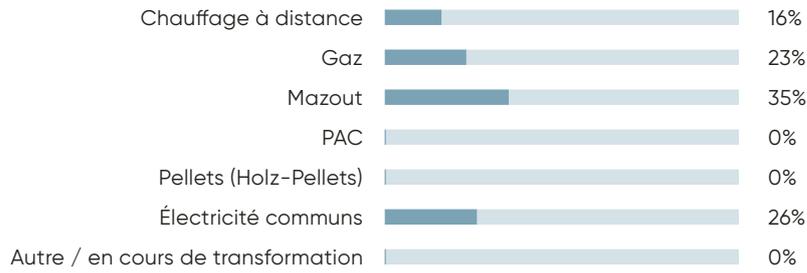
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



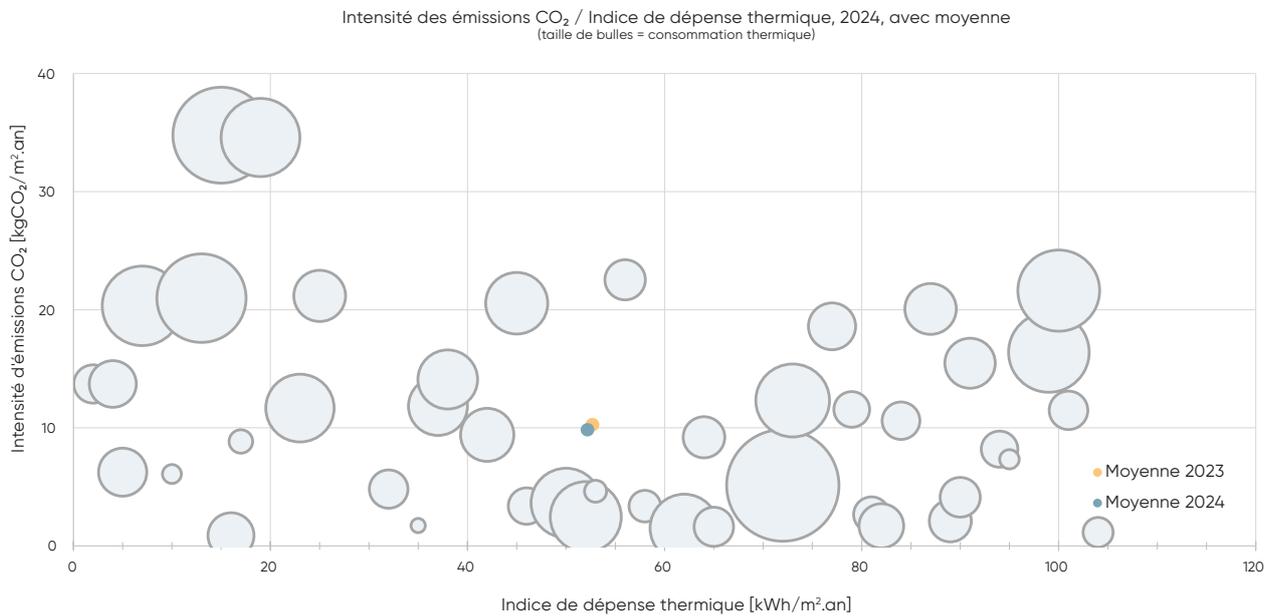
¹ Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

² La surface locative 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface locative déterminante des constructions terminées.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA



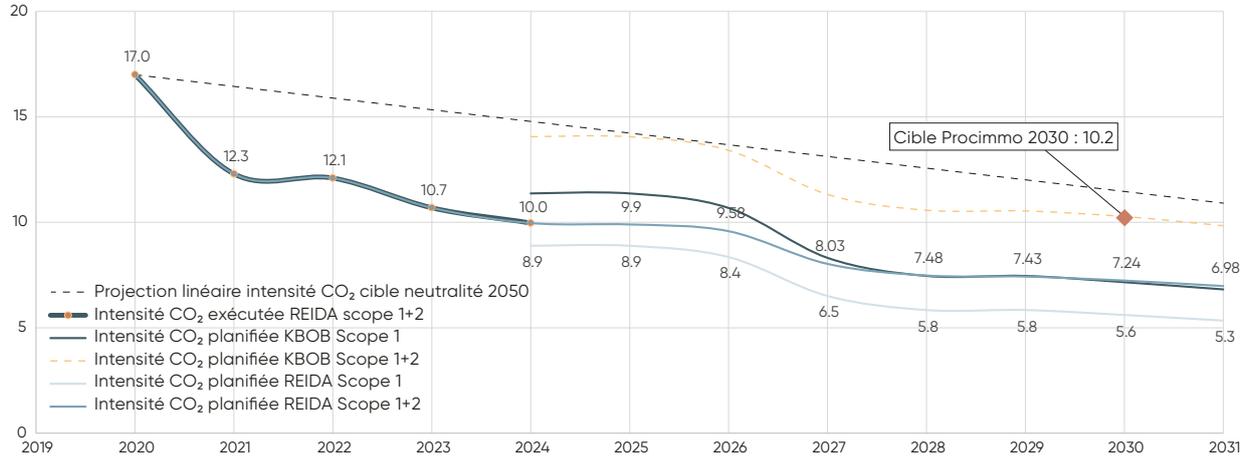
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD), pompes à chaleur et du chauffage à pellet ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO pour quelque bâtiment qui s'applique sur plusieurs années.

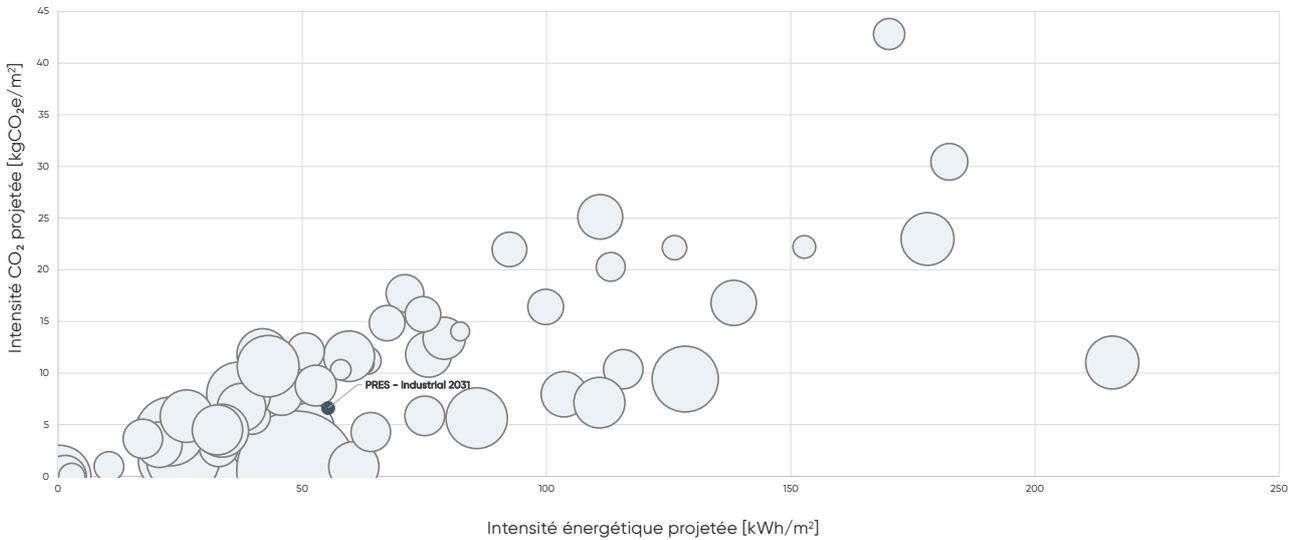
Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA
(taille de bulles = consommation thermique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Industrial à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Industrial » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Préverenges, Chemin du Vuasset 6 – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'immeuble sis Chemin du Vuasset 6 du site Vuasset parc à Préverenges. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance de 421 kWc pour une surface d'environ 1'900 m² de panneaux solaires. Le choix a été fait de créer une communauté d'autoconsommation. La mise en service a été réalisée en juin 2025.



Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le fonds a signé un contrat de fourniture de chaleur de chauffage à distance pour remplacer la chaudière à mazout pour l'immeuble sis Rue de l'Industrie 21 à Sainte-Croix. La puissance souscrite sera de 750 kW au lieu des 1'000 kW actuel du fait de l'isolation du toit. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -78% pour ce site.



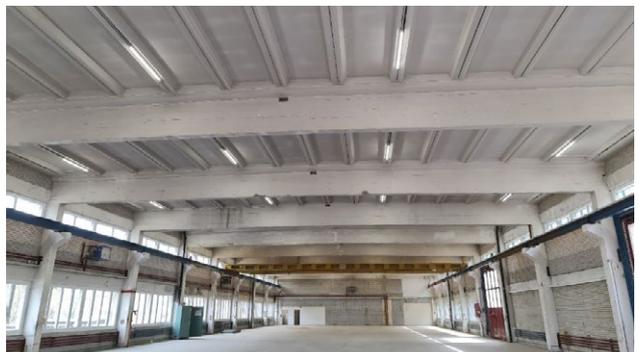
Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 (Outlet Aubonne) – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques de l'immeuble Outlet à Aubonne. Ce projet signé en contractant avec la constitution d'une communauté d'autoconsommation permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance totale de 908 kWc pour une surface de 4'120m² de panneaux solaires.



Herisau, Walke 43 – Remplacement des fenêtres et des luminaires par des LED

Dans le cadre d'une modernisation complète, d'importantes améliorations énergétiques ont été réalisées sur le site Walke à Herisau. Les fenêtres simple vitrage de la halle principale, anciennes d'environ 50 ans, ont été remplacées par des vitrages isolants modernes à triple vitrage. Ce nouveau vitrage assure une bien meilleure isolation thermique et contribue ainsi de manière significative à l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment. La réduction des pertes de chaleur en hiver diminue la consommation d'énergie, tandis que la moindre entrée de chaleur en été améliore sensiblement le confort thermique dans la halle.



Par ailleurs, l'ensemble des luminaires a été remplacé par des éclairages LED à haute efficacité énergétique. Cela permet non seulement de réduire encore la consommation d'électricité, mais améliore également la qualité de l'éclairage dans toute la zone.

Grâce à ces mesures, le site Walke est valorisé de manière durable, tout en contribuant à long terme à la réduction des émissions de CO₂ et à la baisse des coûts d'exploitation.

Würenlingen, Industrie Althau 1 – Éclairage économe en énergie dans les halles d'Althau à Würenlingen

Dans le cadre de nos efforts continus pour réduire la consommation d'énergie et accroître l'efficacité écologique, l'ensemble de l'éclairage des halles d'Althau à Würenlingen a été remplacé par une technologie LED moderne. Un système d'éclairage intelligent a été mis en place, qui n'illumine que les zones où une activité est en cours.

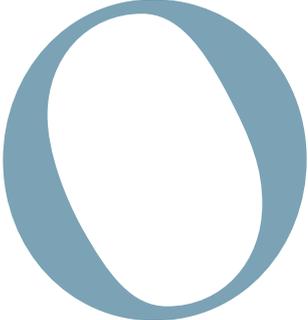
Cette gestion de l'éclairage en fonction des besoins, combinée à la haute efficacité énergétique des luminaires LED, permet de réduire la consommation d'électricité d'environ 85 % par rapport à l'ancienne solution d'éclairage.

Cette mesure contribue non seulement à la baisse des coûts d'exploitation, mais représente également un apport significatif à la réalisation de nos objectifs en matière de durabilité.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que : GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
RESIDENTIAL

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

TOTAL DES ACTIFS **528** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.90%**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION **2.86%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **23.47%**

REVENUS LOCATIFS **32.1** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **236** CHF

MARGE EBIT **64.47** %

TAUX DE PERTE SUR LOYER **2.71** %

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential clôture son exercice prolongé au 30 juin 2025 avec de très bons résultats. Durant cette période, le compartiment a réalisé avec succès une augmentation de capital de CHF 30 millions, réduit significativement son taux de vacance à 1.93%, et finalisé avec succès le cycle de rotation de son portefeuille. Le résultat net par action atteint ainsi CHF 4.65 sur 18 mois, illustrant la solidité du portefeuille.

Rapport financier

L'exercice a été marqué par la réussite de la stratégie de rotation du portefeuille finalisée en 2024. La vente de sept actifs non stratégiques, pour un montant total de CHF 53.6 millions entre 2023 et 2024, a notamment contribué à l'amélioration du rendement brut immobilier des immeubles terminés, passé de 4.5% avant le lancement de la stratégie à 4.9% au 30 juin 2025, l'un des meilleurs du marché résidentiel. Dans la continuité de cette optimisation, le gestionnaire a lancé une phase de croissance avec une levée de fonds de CHF 30 millions, qui ont été réinvestis dans des acquisitions et des projets de développement.

Cette augmentation de capital a soutenu la croissance du fonds, tout en permettant de réduire le taux d'endettement à 23.47% (contre 27.76% au 31 décembre 2023). En outre, la combinaison de la baisse des taux directeurs et d'une gestion active de la dette a permis de réduire le taux moyen pondéré des intérêts hypothécaires à 1.63% (contre 1.90% au 31 décembre 2023), tout en préservant une durée moyenne de 4.08 années.

La gestion rigoureuse de l'ensemble des coûts, combinée aux revenus générés par les acquisitions du premier semestre 2025, a largement

compensé la diminution liée aux ventes d'actifs. Le compartiment enregistre ainsi un résultat net de CHF 13.1 millions (soit CHF 4.65 par action sur 18 mois), avec une marge EBIT de 64.47%, stable par rapport à l'année passée. Ainsi, le gestionnaire proposera à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de CHF 4.50 par action pour cette période prolongée de 18 mois.

Par ailleurs, la valeur des immeubles progresse de CHF 15.4 millions sur l'exercice, principalement en lien avec les ventes et les acquisitions réalisées. À périmètre constant, l'augmentation est de CHF 5.3 millions, reflétant à la fois la compression des taux d'actualisation, la hausse des loyers et le renforcement du potentiel locatif à long terme. Cette évolution s'explique notamment par la concentration d'environ 70% de la valeur du portefeuille en région lausannoise et dans le canton de Genève, des zones caractérisées par une demande locative particulièrement tendue.

Enfin, les principaux ratios financiers demeurent solides et en ligne avec les objectifs fixés, notamment le rendement de placement qui atteint 3.38% contre 0.53% en 2023.

Retour sur l'exercice écoulé

Le succès de l'augmentation de capital a permis l'acquisition de trois actifs diversifiés pour un montant total de CHF 25.1 millions. Il s'agit d'un immeuble résidentiel à Romanel-sur-Lausanne (VD), offrant un potentiel locatif important et pour lequel une étude de faisabilité a déjà été lancée en vue d'une rénovation complète ; d'un immeuble de bureaux à Petit-Lancy (GE), bénéficiant d'une localisation attractive et de revenus locatifs sécurisés par des baux de longue durée ; ainsi que d'un immeuble commercial à Vevey (VD), partiellement résidentiel (25%), présentant un fort potentiel de création de valeur grâce à un projet d'extension et de surélévation destiné à réaffecter l'actif à un usage résidentiel à long terme. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie du compartiment et génèrent un rendement brut moyen attractif de 4.56%, démontrant ainsi la capacité du compartiment à se positionner sur des actifs stratégiques dans un marché concurrentiel caractérisé par des rendements bas.

Par ailleurs, la levée de fonds permet de poursuivre les investissements dans des projets de développement à forte création de valeur. Ainsi, les travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD), dont le permis est entré en force courant 2024, ont débuté en août 2025. La livraison est prévue pour le premier semestre 2027 et devrait générer des revenus annuels estimés à CHF 750'000.

De plus, le projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble sis Rue du Roveray 14 à Genève (GE) suit son cours avec succès, le permis de construire, entré en force fin 2024, permettra un lancement des travaux début 2026, la phase de soumission étant en voie d'achèvement.

En parallèle, le gestionnaire engage une stratégie de changement d'affectation destinée à réduire le risque lié à la typologie commerciale, en renforçant la part résidentielle de certains actifs. A titre d'exemple, un investissement de CHF 1 million a permis de transformer 500 m² de bureaux en logements répartis sur trois immeubles à Genève (GE) et à Cossonay-Ville (VD), pérennisant ainsi les revenus locatifs et augmentant la valeur des actifs concernés.

Perspectives

Pour l'exercice à venir, le gestionnaire continuera à travailler sur la valorisation du potentiel de développement de certains actifs. Ainsi, sept études de faisabilité ont d'ores et déjà été lancées (Aloyz-Fauquez 36-38 – Lausanne (VD), Covattannaz 16 – Romanel-sur-Lausanne (VD), Severy 2 – Lausanne (VD), Levant 147 – Lausanne (VD), Mont-Blanc 31-33 – Gland (VD), Vieux-Moulin 7 – Onex (GE) et Deux-Communes 15-17-25-27-29 – Thônex (GE)), portant à la fois sur des projets de densification et sur la rénovation énergétique complète d'actifs stratégiques.

L'ESG demeure en effet un enjeu majeur, et les effets des stratégies déployées ces trois dernières années sont déjà visibles, avec une réduction de 4% de l'intensité énergétique du portefeuille par rapport à 2023 et de 17% depuis 2020 ainsi que la publication d'une courbe de décarbonation confirmant la capacité d'atteindre les mesures fixées à l'horizon 2030.

Enfin, le compartiment poursuivra sa stratégie de croissance avec une nouvelle augmentation de capital d'environ CHF 30 millions en novembre 2025. Elle permettra de financer des acquisitions ciblées et une partie des projets de développement identifiés et estimés au total à CHF 120 millions.

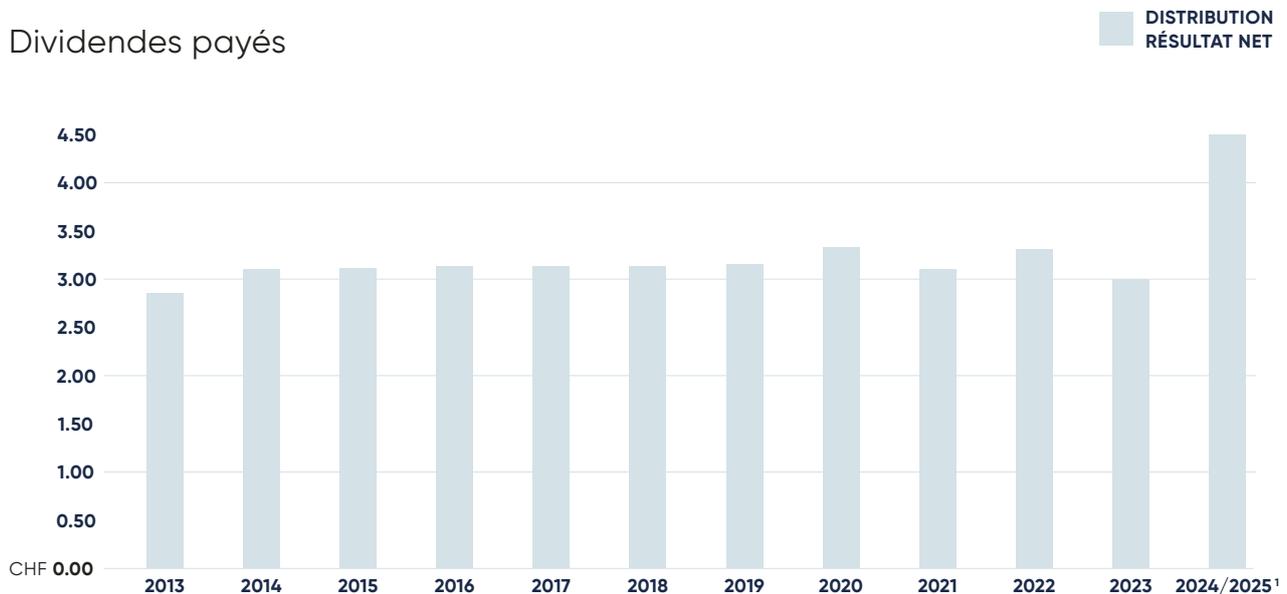
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
Fortune totale	528'083'125.92	510'477'055.23
Fortune nette	389'717'871.33	355'823'916.09
Valeur vénale des immeubles terminés	517'802'145.00	502'400'760.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Dividendes payés



¹ Suite à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV le 8 janvier 2025, l'exercice comptable 2024 a été prolongé du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025. Les dividendes payés au titre de 2025 correspondent donc à une période de 18 mois, sur la base des chiffres audités du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2025	31.12.2023
Taux de perte sur loyer ¹	2.71%	3.28%
Coefficient d'endettement	23.47%	27.76%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.47% ²	64.70%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.78% ²	0.73%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	1.02% ²	1.13%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.13% ²	0.52%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.95% ²	0.89%
Rendement sur distribution	2.86%	2.32%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	96.88%	100.17%
Agio/Disagio	14.35%	-5.00%
Rendement de placement	3.38%	0.53%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ³	DU 01.01.2024 AU 30.06.2025	DU 01.01.2024 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 18 mois de la période sous revue.

³ Performance cumulative depuis le 07.01.2010 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'235'047.93	779'633.09
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	297'304'000.00	284'738'000.00
	- Immeubles à usage commercial	117'328'145.00	132'312'760.00
	- Immeubles à usage mixte	103'170'000.00	85'350'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	517'802'145.00	502'400'760.00
	Autres actifs	9'045'932.99	7'296'662.14
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	528'083'125.92	510'477'055.23
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	33'700'000.00	44'160'000.00
	- Autres engagements à court terme	5'574'544.59	5'591'929.14
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	87'835'000.00	95'300'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	400'973'581.33	365'425'126.09
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-11'255'710.00	-9'601'210.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	389'717'871.33	355'823'916.09
		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	355'823'916.09	362'539'650.07
	Distribution	-7'830'396.00	-8'613'435.60
	Solde des mouvements d'actions	28'988'692.13	0.00
	Résultat total	12'735'659.11	1'897'701.62
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	389'717'871.33	355'823'916.09
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'610'132	2'610'132
	Nombre d'actions émises	217'511	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	2'827'643	2'610'132
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	137.82	136.32

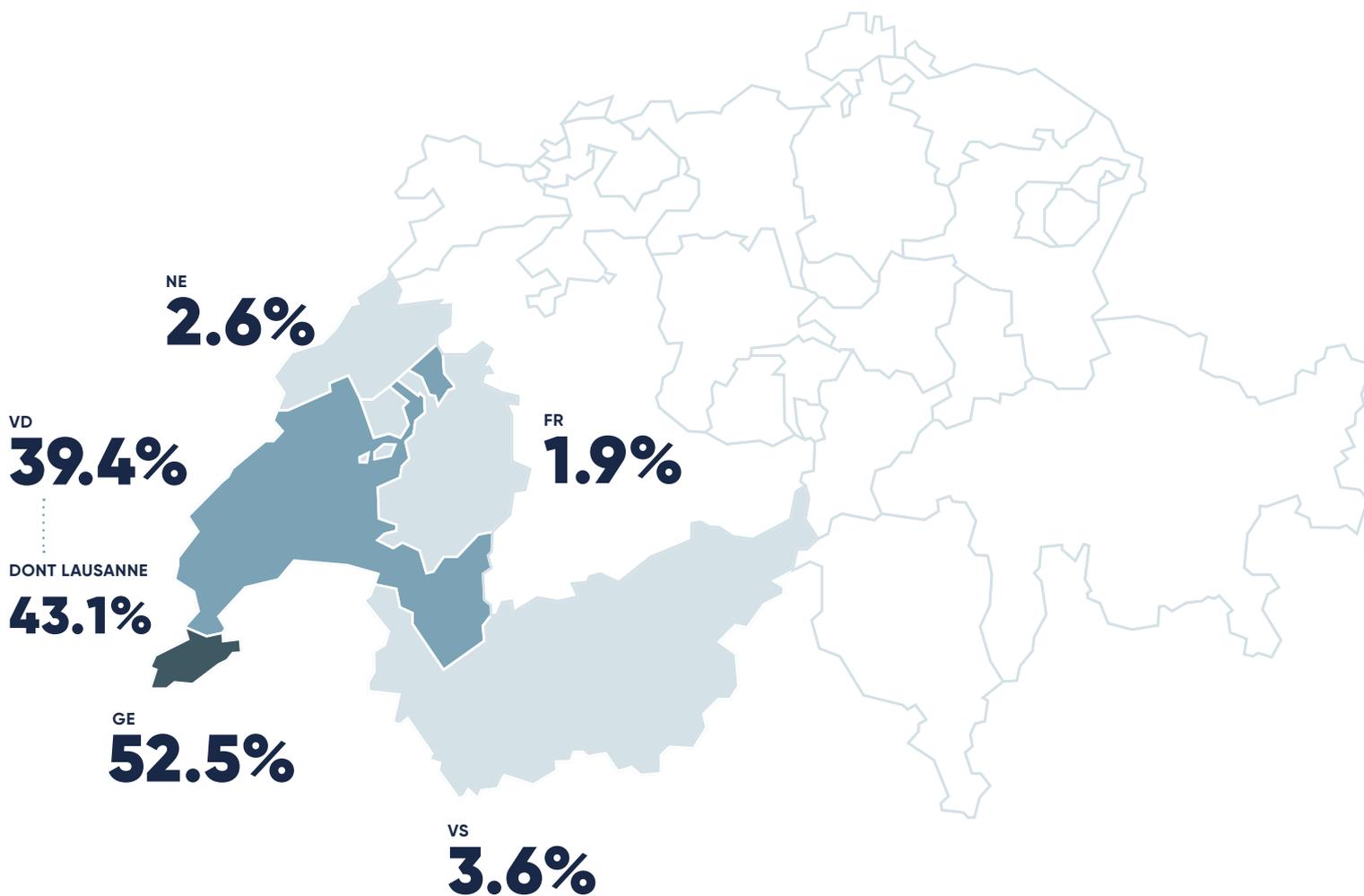
Compte de résultat

		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	4'407.55	0.00
	Loyers (rendements bruts)	32'078'732.96	22'112'732.38
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	46'315.25	221'181.53
	Autres revenus	913'256.05	486'782.45
	Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	0.00	93'499.49
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	529'725.68	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	33'572'437.49	22'914'195.85
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'247'149.40	2'824'757.84
	Autres intérêts passifs	453.40	0.00
	Entretien et réparations	2'143'298.86	1'872'403.58
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	3'453'492.65	2'741'382.06
	- Frais d'administration	1'235'351.02	804'519.00
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	187'493.52	0.00
	Impôts et taxes	5'463'813.16	3'768'033.00
	Frais d'estimation et d'audit	164'789.77	148'458.10
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	4'070'410.52	2'573'761.46
	- A la banque dépositaire	305'997.92	223'557.25
	Autres charges	165'344.47	139'855.03
	TOTAL DES CHARGES	20'437'594.69	15'096'727.32
	RÉSULTAT NET	13'134'842.80	7'817'468.53
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	598'413.01	1'767'753.14
	Pertes en capitaux réalisés	-663'534.02	-3'505'560.96
	RÉSULTAT RÉALISÉ	13'069'721.79	6'079'660.71
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1'320'437.32	-3'943'120.09
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'654'500.00	-238'839.00
	RÉSULTAT TOTAL	12'735'659.11	1'897'701.62
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	13'134'842.80	7'817'468.53
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	598'413.01	1'767'753.14
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	810'466.07	823'393.54
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	2'673'078.54	905'325.40
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	17'216'800.42	11'313'940.61
	Distribution revenus	12'724'393.50	7'830'396.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	12'724'393.50	7'830'396.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	1'220'915.37	810'466.07
	Gain en capital	3'271'491.55	2'673'078.54
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	4'492'406.92	3'483'544.61

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



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

SURFACE LOUABLE
RÉSIDENTIELLE : 405 m²
COMMERCIALE : 1'895 m²



**Immeubles
d'habitation**



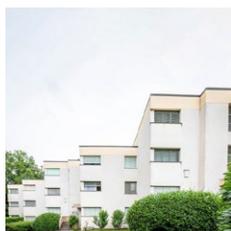
Canton	Fribourg	Genève	Genève	Genève
Ville	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genève
Adresse	Chemin des Rosier 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonnex 31-33	Rue du Beulet 1A
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	641'047	410'417	2'007'733	527'748
Prix de revient (PR) (CHF)	10'864'927	4'491'418	36'919'578	6'815'519
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'050'000	7'780'000	45'110'000	9'250'000
Taux de vacance ²	0.97%	0.24%	5.88%	1.97%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	863'493	835'153	969'213	1'818'415
Prix de revient (PR) (CHF)	9'217'607	10'470'329	13'288'668	25'444'000
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'150'000	13'750'000	14'980'000	28'790'000
Taux de vacance ²	0.21%	0.05%	0.78%	0.84%



Canton	Genève	Neuchâtel	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'931'654	1'344'547	875'868	2'160'760
Prix de revient (PR) (CHF)	20'956'670	17'558'399	10'204'652	29'881'560
Valeur vénale (VV) (CHF)	32'560'000	13'360'000	11'130'000	37'650'000
Taux de vacance ²	0.00%	11.47%	0.67%	0.51%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	567'267	192'392	623'037	741'757
Prix de revient (PR) (CHF)	7'843'727	5'970'387	6'335'164	10'904'917
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'712'000	5'820'000	9'348'000	13'070'000
Taux de vacance ²	0.12%	0.00%	0.03%	1.03%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Romanel-sur-Lausanne	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Chemin de la Covatan-naz 16	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30-32
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	167'088	593'020	512'254
Prix de revient (PR) (CHF)	7'898'096	9'897'600	6'377'860
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'250'000	8'318'000	7'226'000
Taux de vacance ²	0.20%	0.33%	0.56%

Immeubles à usage commercial



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Petit-Lancy	Gland	Lausanne
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Av. du Mont-Blanc 31-33	Chemin du Trabandan 28
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	423'462	271'536	1'785'724	2'424'152
Prix de revient (PR) (CHF)	6'433'881	11'186'850	20'345'100	25'735'422
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'900'000	11'230'000	20'960'000	28'300'000
Taux de vacance ²	0.00%	1.40%	6.82%	1.53%



Canton	Vaud	Vaud	Valais
Ville	Lausanne	Vevey	Sion
Adresse	Rue Saint-Martin 9-11	Avenue de Gilamont 24-26-28	Rue du Scex 2 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'814'155	0	1'527'379
Prix de revient (PR) (CHF)	20'328'874	7'500'000	19'086'286
Valeur vénale (VV) (CHF)	23'790'000	7'470'000	18'678'145
Taux de vacance ²	1.33%	0.00%	0.00%

Immeubles à usage mixte



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 29-29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	637'298	433'111	326'081	312'269
Prix de revient (PR) (CHF)	11'655'936	9'040'031	4'496'688	6'834'529
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'850'000	8'264'000	5'260'000	5'976'000
Taux de vacance ²	0.42%	0.00%	0.00%	3.16%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	303'596	544'360	573'010	339'548
Prix de revient (PR) (CHF)	5'047'919	9'659'417	10'842'930	4'524'050
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'740'000	9'650'000	12'390'000	5'050'000
Taux de vacance ²	0.98%	1.22%	0.87%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Genève	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 - Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2-4	Rue du Flon 1-3	Rue des Laurelles 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	749'227	743'360	703'262	372'043
Prix de revient (PR) (CHF)	10'118'746	9'919'482	10'399'663	4'835'345
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'410'000	10'550'000	10'110'000	4'920'000
Taux de vacance ²	0.13%	0.18%	1.83%	1.01%

¹ Du 01.01.2024 au 30.06.2025

² Au 30.06.2025, ce taux exclut les vacants pour travaux

³ Immeubles en PPE

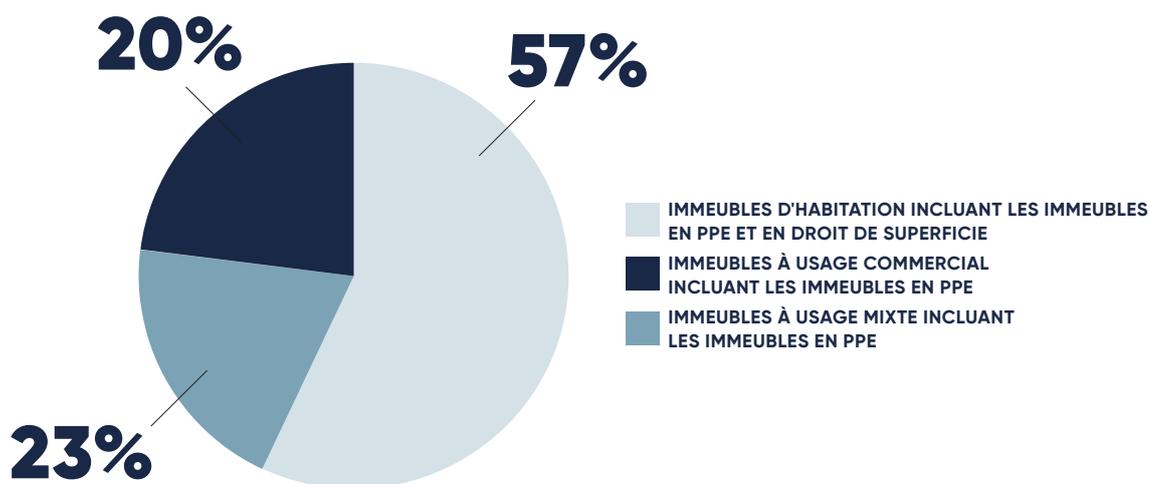
⁴ Cet immeuble fait l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	251'341'077	297'304'000	17'782'861	
Immeubles à usage mixte	97'374'735	103'170'000	6'037'164	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	110'616'413	117'328'145	8'246'407	
TOTAUX	459'332'225	517'802'145	32'066'432³	1.93%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 361'548'700.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ du 01.01.2024 au 30.06.2025

² au 30.06.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 32'066'432 n'intègrent pas les immeubles de « Rue du Scex 2 » à Sion (partie hôtelière), « Rue du Cendrier 22-22A » à Genève, « Rue St-Laurent 15-17 » à Genève, « Ruelle de la Vinaigrerie 3-5 » à Genève, « Rue Pestalozzi 10-12 » à Morat et « Hauptstrasse 19 » à Biberist qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2025. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 12'301 jusqu'à leurs ventes. Il en résulte un montant total de CHF 32'078'733 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (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

Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
GE GENÈVE			
Rue du Cendrier 22-22A	16.01.2024	16.01.2024	14'956'634.00
VS SION			
Rue du Scex 2 (Partie hôtelière, parcelle 802)	15.02.2024	01.02.2024	5'100'000.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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	34'090'000

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.20%	0.73% ³
Commission d'émission ¹	5.00%	1.80%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.29%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	3.85%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ⁴

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0525%	0.0482% ³
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 663'308.76

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ Taux annualisé

⁴ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au chapitre 16 du règlement de placement, la Direction du fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

CHEMIN DU GUÉ 99, PETIT-LANCY (GE)

**SURFACE
LOUABLE :
1'795 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont

exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.60% à 3.70%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.17%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation.

Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.35% à 3.25%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 2.60%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 60'900 (HT) pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services au compartiment.

Information sur les transactions avec des personnes proches au sens de l'art. 91a de l'OPCC

Le compartiment « Residential » (ex-Procimmo Residential Lemanic Fund) a conclu le 15.02.2024 une transaction avec personnes proches.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants de l'art. 32a OPCC sont remplis :

- le contrat de fonds prévoit cette possibilité ;
- la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs ;
- en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert selon l'art. 64 al. 1 LPCC indépendant des experts du fonds, confirme que le prix de vente est conforme au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Dans la commune de Sion (VS), le fonds a vendu la parcelle 802 à une personne proche. Cette vente stratégique a été opérée dans l'intérêt des investisseurs. Le prix de vente de la parcelle 802 a été de CHF 5'100'000.00. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle 802 à un prix plus bas que le prix de vente négocié. Une dérogation a été soumise, par la direction de fonds de l'époque, à la FINMA le 12.10.2023. La FINMA a approuvé la dérogation de cette vente par courrier le 06.11.2023.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de « Procimmo Real Estate SICAV », publié en décembre 2024. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Residential ».

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

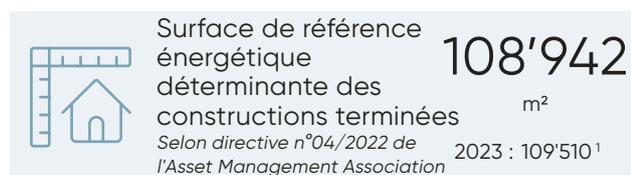
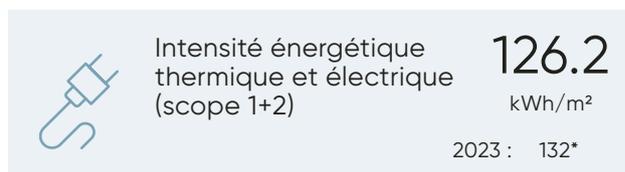
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA en décembre 2024.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential » au 31.12.2024

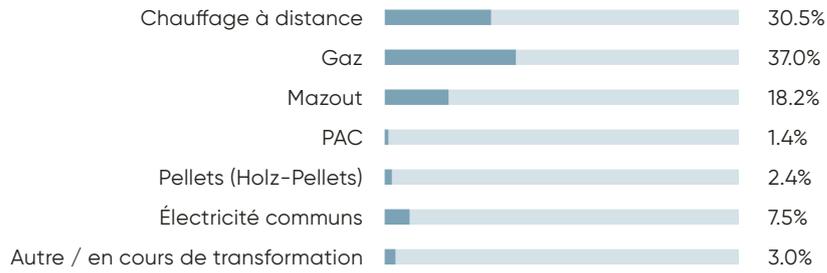
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



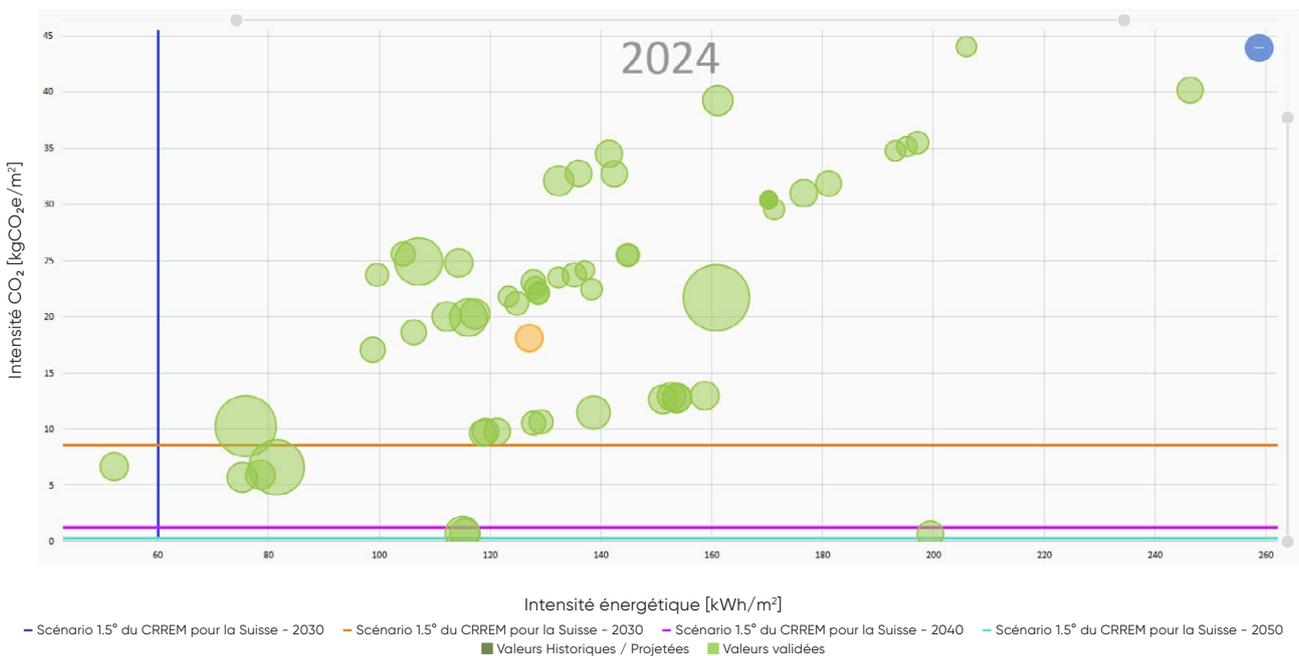
¹ La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

² Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO₂, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA
(taille de bulles = surface de référence énergétique)



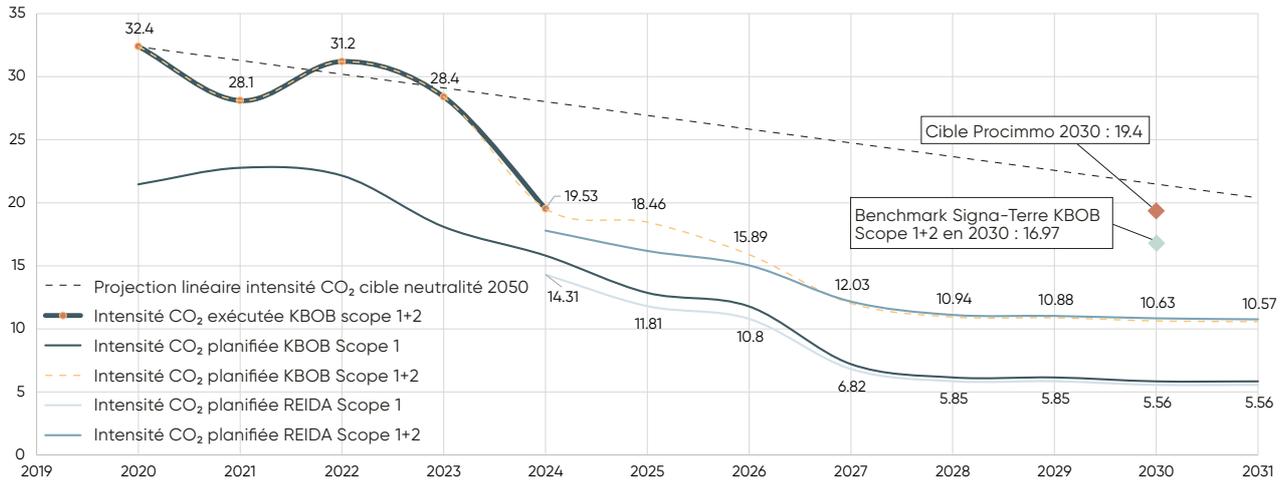
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

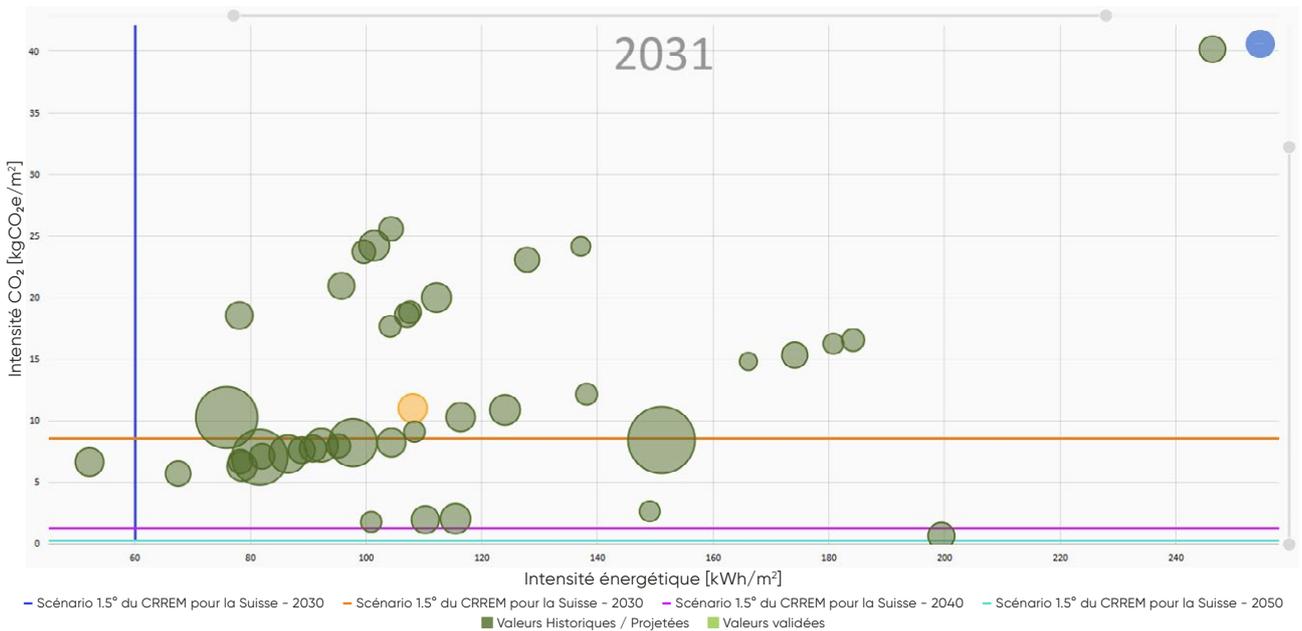
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Residential à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Residential » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Gland, Avenue du Mont-Blanc 31-33 - Installation de panneaux photovoltaïques

Le toit de l'immeuble a été équipé d'une installation photovoltaïque de 2'000 m² composée de 968 panneaux. L'installation d'une puissance de 411 kWc, génère environ 446'000 kWh par an. Cette installation favorise l'autoconsommation, l'électricité décarbonée et produite localement est proposée aux locataires du site à un prix en dessous des prix standards du marché.



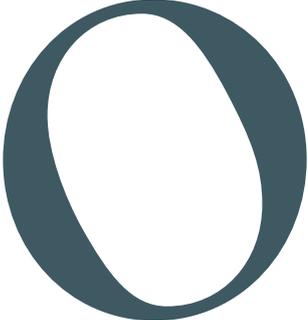
Vevey, Avenue de Gilamont 30-32 - Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le bâtiment situé à l'Avenue de Gilamont 30-32, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 120 kW, couvrant le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que : GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **599** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **5.37%**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION **6.39%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **22.77%**

REVENUS LOCATIFS **43.8** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **152** CHF

MARGE EBIT **69.72%**

TAUX DE PERTE SUR LOYER **8.78%**

Rapport de gestion

Pour sa première clôture depuis sa transformation en compartiment investisseurs de « Procimmo Real Estate SICAV », le compartiment « Commercial PK » affiche de bons résultats, portés par une faible vacance locative de 6.09% et une excellente gestion des coûts. Le compartiment proposera ainsi à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de CHF 7.65 par action sur 18 mois.

Rapport financier

Au cours de la période sous revue, le compartiment « Commercial PK » a poursuivi sa stratégie de croissance et de diversification du risque locatif grâce à une commercialisation dynamique et à une augmentation de capital réussie de CHF 53 millions. En effet, plus de 14'000 m² de surfaces locatives ont été commercialisés, générant un loyer annualisé d'environ CHF 2.5 millions. Cette dynamique positive permet au taux de vacance de se maintenir à un niveau bas de 6.09%, tout en incluant dans le calcul les nouvelles surfaces disponibles à la location du Spark, situé aux Avouillons 17A à Gland (VD). Par ailleurs, l'augmentation de capital a permis l'acquisition d'un bâtiment industriel à Ittigen (BE) pour un montant de CHF 21.25 millions, ainsi que la sécurisation de deux autres transactions actuellement en cours de finalisation.

L'exercice demeure toutefois marqué par une hausse du taux de perte sur loyer, qui augmente à 8.78%. Cette évolution s'explique par le taux de vacance et par des pertes liées à des situations particulières de locataires, principalement aux difficultés rencontrées par FunPlanet. L'impact de ce locataire se reflète également dans la baisse des valorisations des immeubles qu'il occupe, pour un montant de CHF 7.6 millions, ce qui affecte le poste de « gains et pertes en capitaux

non réalisés (variation) » lequel s'établit à CHF -5.5 millions. Cependant, le compartiment continue à augmenter ses revenus locatifs du fait des acquisitions et des renégociations des baux.

Néanmoins, malgré ces difficultés ponctuelles, la diversification locative et la gestion rigoureuse des charges permettent au compartiment d'afficher une marge EBIT de 69.72%, un rendement de placement de 5.68% et de proposer à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de CHF 7.65 par action entièrement issu du résultat couru lié à l'exercice comptable prolongé à 18 mois.

Retour sur l'exercice écoulé

L'impact du locataire FunPlanet ayant été intégré dans les comptes de l'exercice écoulé, le gestionnaire se tourne désormais prioritairement sur la commercialisation des surfaces libérées afin de permettre une reprise rapide par plusieurs locataires, des négociations sont déjà en cours avec de potentiels repreneurs pour certaines surfaces. Cette démarche vise à renforcer la diversification locative du portefeuille et à limiter la dépendance à des monocataires.

Par ailleurs, le fonds poursuit avec succès la commercialisation du projet Spark, sis Avouillons 17A à Gland (VD), dont la mise en valeur rencontre un franc succès, avec plus de 50% des surfaces déjà louées, soit 4'360 m², générant un loyer net annuel d'environ CHF 1 million. La mixité des surfaces, associée à la position stratégique et la qualité de construction du bien, permet d'attirer des prospects dans cette région marquée par un nombre important de nouveaux projets. La réception de Spark contribue ainsi à renforcer l'état locatif du portefeuille, en intégrant des locataires à la fois solides et diversifiés.

Parallèlement, le fonds a poursuivi ses efforts en matière de durabilité, en menant à bien plusieurs projets de rénovation visant à réduire les émissions de CO₂. Ainsi, la chaudière de l'immeuble sis aux Eplatures 38 à La Chaux-de-Fonds (NE) a été remplacée par une installation à pellets permettant ainsi de se départir des énergies fossiles. Le site de Denges 6-8 à Lonay (VD), bénéficie désormais d'un raccordement au chauffage à distance (CAD). La rénovation de l'isolation de la toiture de l'immeuble sis Closalet 14-16 à Crissier (VD) a été finalisée au premier trimestre 2024 et les fenêtres du site de Mouettes 13 aux Acacias (GE) ont été remplacées. Le fonds a également activement déployé la stratégie consistant à équiper les toitures de panneaux photovoltaïques avec la mise en service de 5 installations ayant généré 1'700 kWc durant la période.

Le fonds a également procédé à la vente de l'immeuble sis Route de Reclan 1-3 à Ecublens (VD) afin de réallouer le capital dans un immeuble de rendement sis Route de Pallatex 5 à Etoy (VD). Cette opération s'inscrit dans une stratégie de rotation d'actifs, visant à se désengager des immeubles dont les performances ne correspondent plus aux objectifs de rendement du fonds.

Les acquisitions réalisées et en cours, liées à l'augmentation de capital mentionnée ci-dessus, ont également contribué à diversifier le portefeuille. Au premier trimestre de l'exercice 2025-2026, le compartiment a acquis un nouvel objet situé à Worblentalstrasse 32 à Ittigen (BE), qui permet d'accroître et de diversifier le portefeuille avec un actif générant un rendement immédiat de 6.13%. Une autre acquisition à terme a également été finalisée pour une parcelle destinée à un projet de construction au sis Chocolatière 7 à Echandens

(VD) dont la livraison et le transfert de propriété est prévue courant 2027. L'entrée en jouissance du bien sis Arc-en-Ciel 22 à Bussigny (VD) est également prévue pour la fin d'année 2025. Enfin, le fonds a accru sa position sur le Canton de Genève en acquérant l'immeuble sis Grenet 25 à Vernier (en attente de l'abandon du droit de préemption de la Fondation pour les Terrains Industriels).

Perspectives

Le prochain exercice sera notamment axé sur la poursuite de la mise en valeur du projet de Spark, ainsi que sur la commercialisation des surfaces libérées par les sociétés du groupe FunPlanet. Une hausse temporaire du taux de perte sur loyer est anticipée, mais devrait être rapidement résorbée avec l'entrée de nouveaux locataires.

La stratégie de rénovation environnementale des immeubles continue d'être déployée avec la rénovation des façades des immeubles sis Vergnolet 8 à Puidoux (VD) et Bernstrasse 41-43 à Flamatt (FR). Par ailleurs, le site Fontaine 19 à Satigny (GE) fait l'objet d'une optimisation énergétique dont l'achèvement est prévu pour l'exercice 2026-2027. Compte tenu de sa grande surface de toiture, cet immeuble sera également équipé de panneaux photovoltaïques, tout comme le bâtiment voisin situé à Grenet 10 à Vernier (GE). Le chauffage à mazout du site de la Veyre d'En-Haut B6 à St-Légier (VD) sera remplacé par des pompes à chaleur et la toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques.

Les études de projets des immeubles sis Fontaine 8 et 19 à Satigny (GE) se poursuivent, avec une mise à l'enquête prévue pour le numéro 8 d'ici la fin d'année 2025. La parcelle sise Verney 2 à Ecublens (VD), qui comprend un potentiel de densification important, est également à l'étude.

Les acquisitions en cours ainsi que la commercialisation des surfaces nouvellement vacantes permettront, à terme, de mieux diversifier les revenus locatifs du compartiment, mais également d'améliorer sa rentabilité avec pour objectif d'atteindre un résultat couru de CHF 5.50 par action au cours des trois prochaines années.

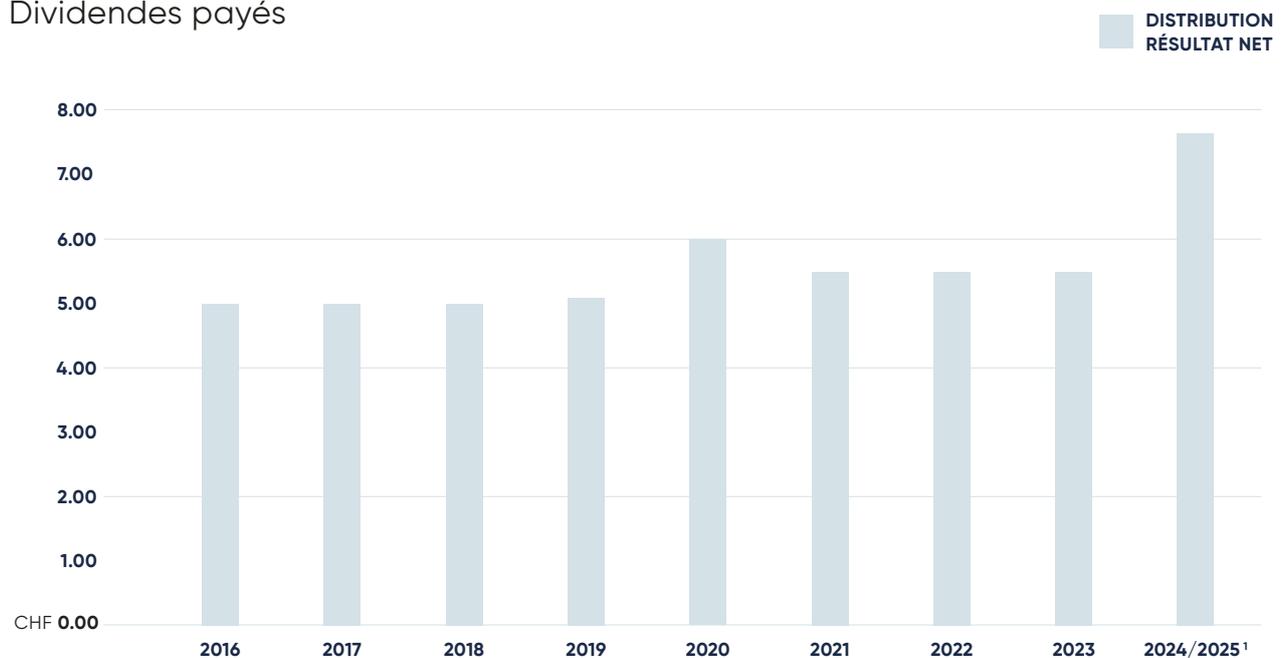
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
Fortune totale	598'688'198.28	569'883'043.05
Fortune nette	468'799'536.69	413'465'756.26
Valeur vénale des immeubles terminés	549'416'000.00	534'598'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	0.00	23'878'000.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Dividendes payés



¹ Suite à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV le 8 janvier 2025, l'exercice comptable 2024 a été prolongé du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025. Les dividendes payés au titre de 2025 correspondent donc à une période de 18 mois, sur la base des chiffres audités du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2025	31.12.2023
Taux de perte sur loyer ¹	8.78%	7.19%
Coefficient d'endettement	22.77%	26.66%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.72% ²	71.50%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.78% ²	0.74%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ³	1.05% ²	1.01%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.37% ²	3.46%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.65% ²	2.94%
Rendement sur distribution	6.39%	4.63%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100.10%	105.87%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	5.68%	3.64%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.01.2024 AU 30.06.2025	DU 01.01.2024 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 18 mois de la période sous revue.

³ Calculé sur la base de la VNI.

⁴ Performance cumulative depuis le 23.11.2015 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	31.12.2023 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	31'492'434.08	711'849.50
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	549'416'000.00	534'598'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	23'878'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	549'416'000.00	558'476'000.00
	Autres actifs	17'779'764.20	10'695'193.55
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	598'688'198.28	569'883'043.05
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	16'535'000.00	46'765'000.00
	- Autres engagements à court terme	7'100'698.59	9'397'793.79
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	108'587'500.00	102'137'500.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	466'464'999.69	411'582'749.26
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	2'334'537.00 ¹	1'883'007.00 ¹
	FORTUNE NETTE DU FONDS	468'799'536.69	413'465'756.26
		01.01.2024 30.06.2025 CHF	01.01.2023 31.12.2023 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	413'465'756.26	418'122'184.23
	Distribution	-19'143'998.50	-19'143'998.50
	Solde des mouvements d'actions	48'843'203.40	0.00
	Résultat total	25'634'575.53	14'487'570.53
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	468'799'536.69	413'465'756.26
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	3'480'727	3'480'727
	Nombre d'actions émises	435'090	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'915'817	3'480'727
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	119.72	118.79

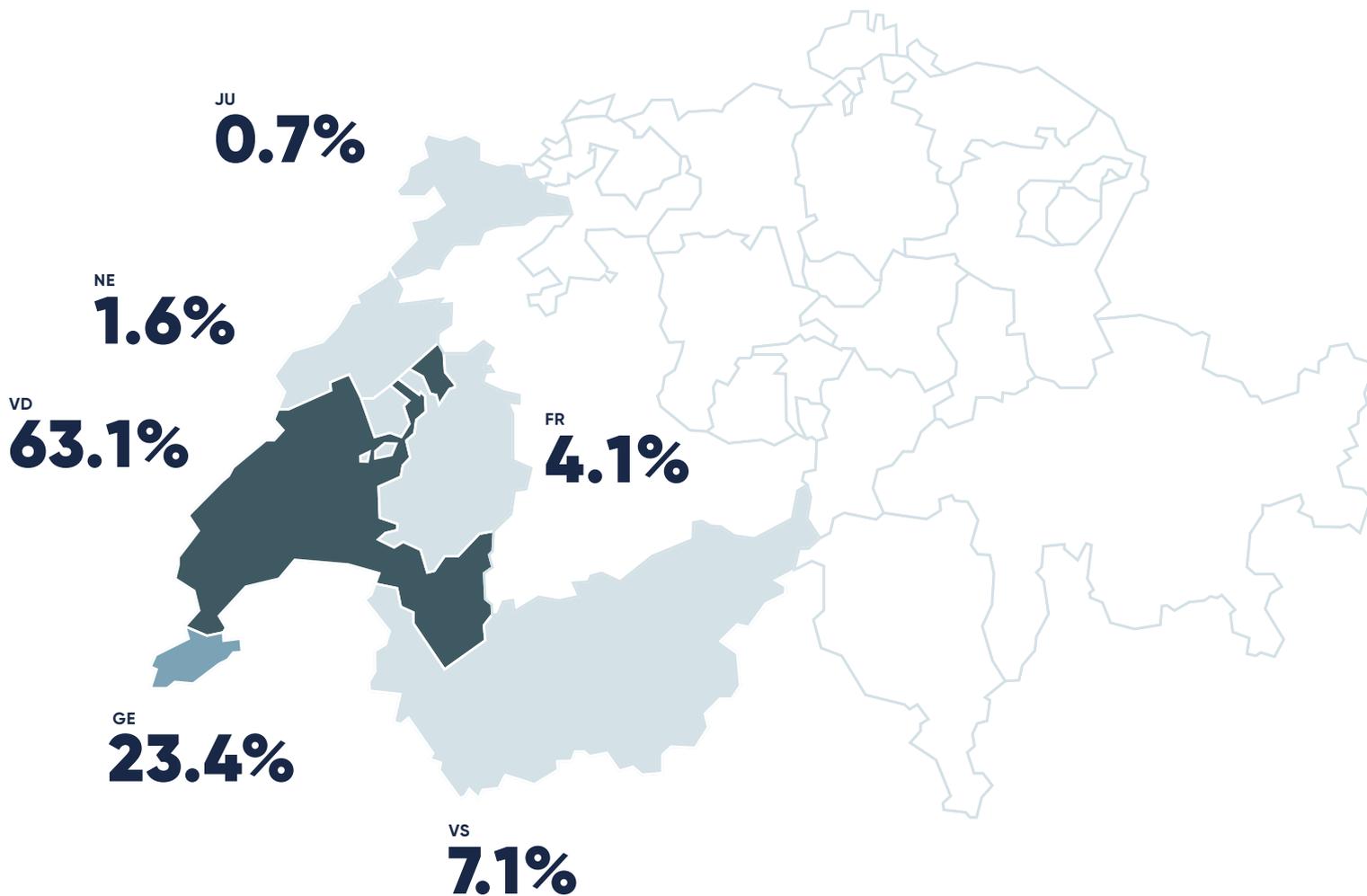
Compte de résultat

		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2025	31.12.2023
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	12'120.71	0.00
	Loyers (rendements bruts)	43'832'923.37	28'745'215.48
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	150'604.37	512'439.07
	Autres revenus	876'272.33	155'650.95
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	3'376'298.40	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	48'248'219.18	29'413'305.50
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'035'056.33	1'986'302.26
	Rentes de droits de superficie	784'141.50	519'764.20
	Autres intérêts passifs	719.20	0.00
	Entretien et réparations	1'954'716.83	1'069'357.47
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	2'178'638.24	2'430'278.51
	- Frais d'administration	1'184'429.20	708'654.51
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	2'728'870.79	84'864.00
	Impôts et taxes	920'770.00	1'057'849.00
	Frais d'estimation et d'audit	174'170.00	113'187.71
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	4'851'622.62	2'994'459.16
	- A la banque dépositaire	391'881.91	302'092.94
	Autres charges	116'571.14	63'146.00
	TOTAL DES CHARGES	18'321'587.76	11'329'955.76
	RÉSULTAT NET	29'926'631.42	18'083'349.74
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	786'334.08	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	30'712'965.50	18'083'349.74
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-5'529'919.97	-3'940'410.21
	Impôts en cas de liquidation (variation)	451'530.00	344'631.00
	RÉSULTAT TOTAL	25'634'575.53	14'487'570.53
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	29'926'631.42	18'083'349.74
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	786'334.08	0.00
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'779'160.55	5'839'809.31
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	35'492'126.05	23'923'159.05
	Distribution revenus	29'956'000.05	19'143'998.50
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	29'956'000.05	19'143'998.50
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	4'749'791.92	4'779'160.55
	Gain en capital	786'334.08	0.00
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	5'536'126.00	4'779'160.55

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



Immeubles à usage commercial



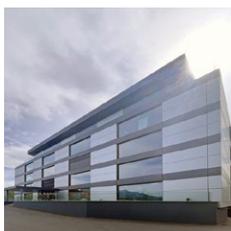
Canton	Fribourg	Fribourg	Fribourg	Genève
Ville	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt	Les Acacias
Adresse	Route de la Pâla 126	Route de la Pra de Plan 3	Bernstrasse 41-43	Rue des Mouettes 13
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	985'014	389'554	897'186	531'549
Prix de revient (PR) (CHF)	10'684'297	4'048'839	11'389'014	5'976'194
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'150'000	3'570'000	9'678'000	7'898'000
Taux de vacance ²	0.00%	15.96%	16.69%	1.07%



Canton	Genève	Genève	Genève	Jura
Ville	Satigny	Satigny	Vernier	Delémont
Adresse	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	Chemin Grenet 10	Rue Saint-Maurice 1-3
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	5'171'269	1'935'155	2'839'226	401'184
Prix de revient (PR) (CHF)	59'844'766	28'446'557	30'547'442	3'662'701
Valeur vénale (VV) (CHF)	58'160'000	27'480'000	35'180'000	3'934'000
Taux de vacance ²	10.57%	8.97%	0.56%	0.00%



Canton	Neuchâtel	Valais	Valais	Valais
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	889'704	807'600	1'712'287	421'209
Prix de revient (PR) (CHF)	8'811'684	8'193'385	17'035'524	4'764'954
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'802'000	8'351'000	17'567'000	4'834'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Valais	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Monthey	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Crissier
Adresse	Route des Iles 1	Chemin du Vallon 30	Route des Dragons 7	Chemin du Cloalet 14-16
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	546'318	1'899'463	2'086'523	822'210
Prix de revient (PR) (CHF)	7'623'320	25'363'964	24'759'236	9'792'395
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'052'000	25'840'000	24'890'000	9'280'000
Taux de vacance ²	25.53%	0.07%	13.84%	0.26%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Denges	Ecublens	Etagnières	Etoy
Adresse	Route de la Pâle 20	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5	Route de Pallatex 5
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	842'928	2'346'480	670'213	716'043
Prix de revient (PR) (CHF)	11'182'389	26'284'617	6'207'836	15'256'510
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'547'000	27'197'000	6'271'000	15'250'000
Taux de vacance ²	1.61%	2.18%	0.00%	2.46%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'016'094	19'190	932'231	291'698
Prix de revient (PR) (CHF)	11'648'458	22'592'534	11'574'859	3'041'378
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'600'000	28'782'000	12'318'000	3'210'000
Taux de vacance ²	0.00%	7.03%	1.29%	3.63%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'170'375	947'799	793'367	785'198
Prix de revient (PR) (CHF)	10'101'660	10'804'384	8'607'548	8'517'389
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'420'000	10'290'000	8'683'000	10'114'000
Taux de vacance ²	2.55%	2.46%	2.38%	2.30%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Puidoux	Renens	Renens	Renens
Adresse	Route du Vergnolet 8a-8e	Avenue de Longemalle 11	Chemin de la Rueyre 116-118	Rue de Lausanne 64
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	457'000	1'014'101	1'028'356	1'688'691
Prix de revient (PR) (CHF)	3'979'380	11'962'874	13'432'241	23'353'021
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'029'000	11'770'000	12'380'000	26'120'000
Taux de vacance ²	0.00%	6.73%	26.13%	2.63%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	2'197'815	1'266'253	1'646'000	622'440
Prix de revient (PR) (CHF)	26'558'002	18'466'237	17'823'255	12'064'333
Valeur vénale (VV) (CHF)	22'666'000	16'042'000	16'627'000	8'521'000
Taux de vacance ²	0.00%	11.80%	0.03%	10.92%



Canton	Vaud
Ville	Yverdon-les-Bains
Adresse	Chemin du Pré-Neuf 3
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	771'323
Prix de revient (PR) (CHF)	8'821'558
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'913'000
Taux de vacance ²	1,96%

¹ Du 01.01.2024 au 30.06.2025

² Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	543'224'732	549'416'000	43'559'044	
TOTAUX	543'224'732	549'416'000	43'559'044³	6.09%

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 565'911'200.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

FunPlanet Jeux Holding SA, Transgourmet Schweiz AG

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.01.2024 au 30.06.2025

² Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 43'559'044 n'intègrent pas l'immeuble « Route de Recluan 1-3 » à Ecublens qui ne fait plus partie du parc immobilier au 30.06.2025. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 273'879 jusqu'à sa vente. Il en résulte un montant total de CHF 43'832'923 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
VD	ETOY			
	Route de Pallatex 5	12.09.2024	12.09.2024	14'300'000.00

Ventes

IMMEUBLES VENDUS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
VD	ECUBLENS			
	Route de Reculan 1-3	19.06.2024	19.06.2024	26'500'000.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.12.2023	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.79% ³
Commission d'émission ¹	5.00%	1.85%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	1.05%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	2.70%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ⁴

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.05% ³
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 24'668'840.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 463'930.95

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ Taux annualisé.

⁴ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au chapitre 16 du règlement de placement, la Direction du fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

ROUTE DE PALLATEX 5, ETOY (VD)

Les Ateliers de la Côte



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

La faillite du locataire Fun Planet Jeux SA, qui occupe l'immeuble de Rennaz, « Route des Deux-Chênes 11 », a été prononcée le 25 août 2025. L'évolution de la situation de ce locataire est prise en compte dans la valorisation de l'immeuble concerné et dans les comptes publiés au 30 juin 2025.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 4.30%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.85%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.50% à 4.75%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.93%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.96% à 5.67%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.59%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 52'000 (HT) pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services au compartiment.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2024. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Commercial PK ».

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

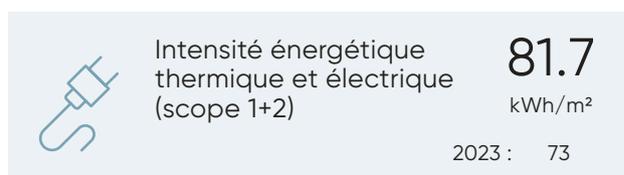
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA en décembre 2024.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est en cours de certification ISAE 3000 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures catégorie 1a et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Commercial PK » de Procimmo Real Estate SICAV.
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

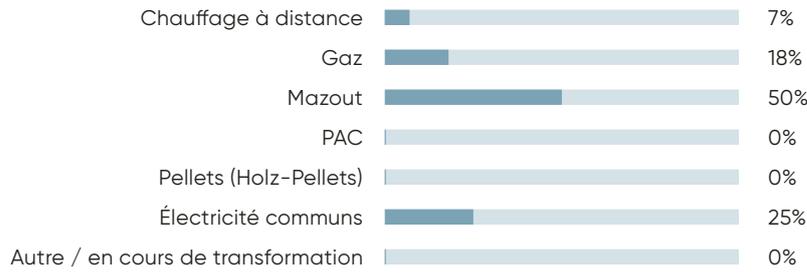
Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Commercial PK » au 31.12.2024

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :

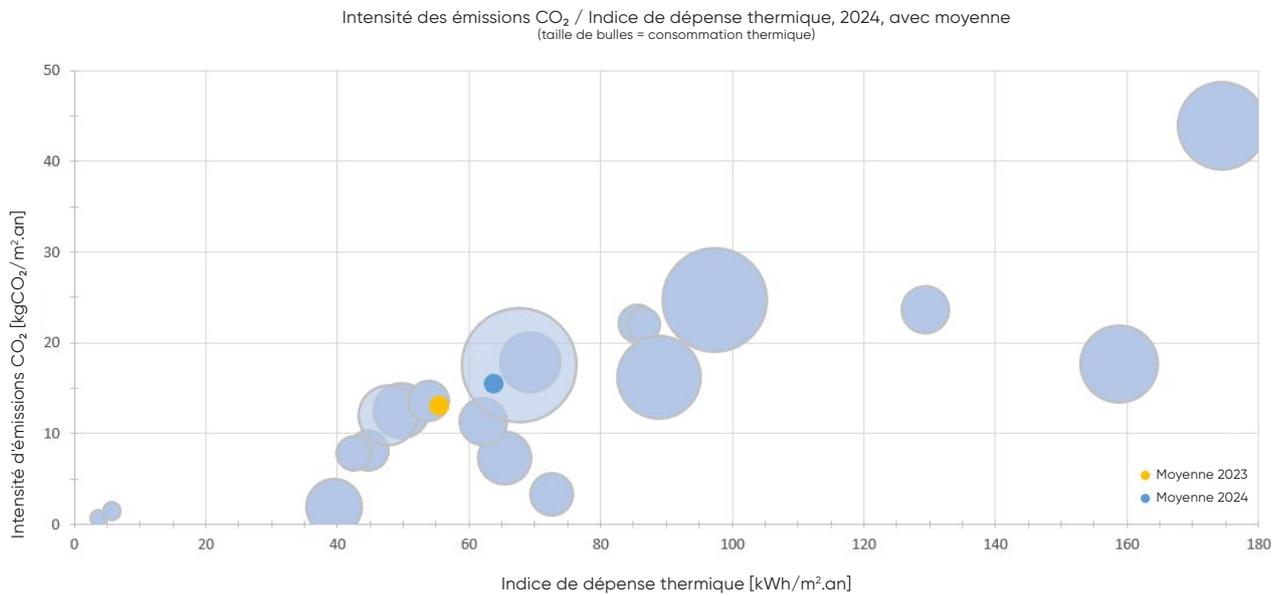


¹ Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA



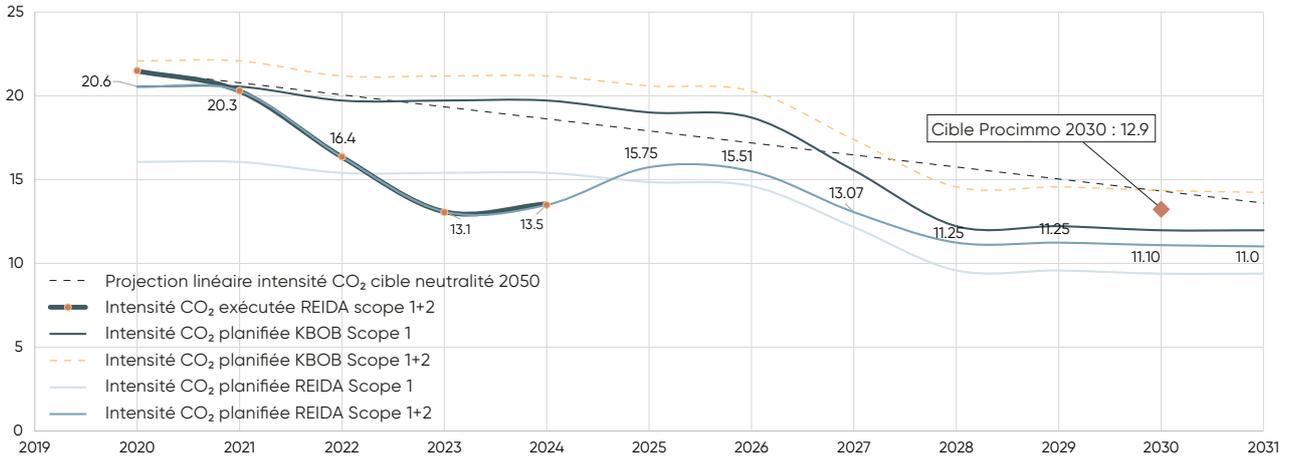
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a légèrement augmenté entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- L'augmentation significative du taux de couverture incluant davantage de bâtiments à mauvaise performance énergétique (en comparaison par rapport à 2023) ;
- Cet effet négatif a été partiellement compensé par le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD).

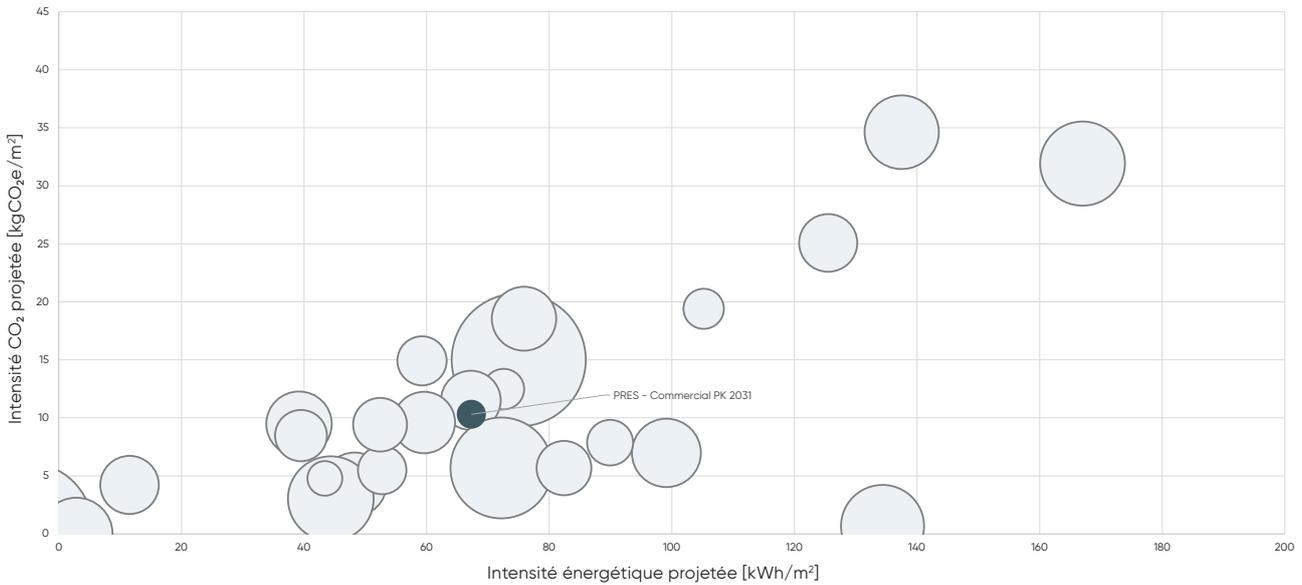
Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

**Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté**



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA
(taille de bulles = consommation thermique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Commercial PK » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 38 - Installation d'une chaudière pellets

Le bâtiment situé au Boulevard des Eplatures 38 a été équipé d'une chaudière à pellets. Il était précédemment chauffé au mazout. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -89 % pour ce site.



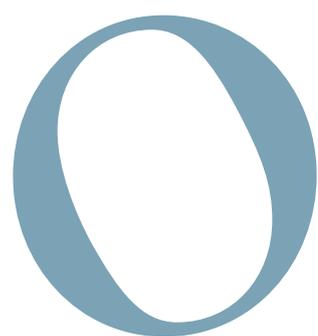
St-Légier-La Chiésaz, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 - Projet global de rénovation de la production de chaleur du site

Les études de projet sont désormais finalisées : le système actuel de chauffage au mazout sera remplacé par des pompes à chaleur air/eau, performantes et durables. Ce nouvel équipement sera complété par une centrale photovoltaïque, permettant une production locale d'énergie propre. Les appels d'offres sont en cours afin de sélectionner les partenaires les plus qualifiés pour concrétiser cette transformation ambitieuse. Le démarrage des travaux est prévu pour septembre 2025, avec une mise en service planifiée au cours de l'exercice 2026. Cette initiative marque un tournant stratégique vers une plus grande autonomie énergétique et une réduction significative de notre empreinte carbone.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que : GRESB.



PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
RESIDENTIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **554** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.96%**

RENDEMENT DE DISTRIBUTION **4.18%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **20.30%**

REVENUS LOCATIFS **29.5** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **221** CHF

MARGE EBIT **66.78%**

TAUX DE PERTE SUR LOYER **1.58%**

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK (RPK) clôture son exercice prolongé au 30 juin 2025 avec de très bons résultats marqués par une augmentation de capital réussie de CHF 67 millions, un taux de vacance extrêmement bas de 1.60% et un résultat net par action de CHF 6.64 sur 15 mois, démontrant la qualité du portefeuille et la rigueur de sa gestion.

Rapport financier

Les quinze mois de l'exercice écoulé ont été marqués par une excellente gestion du vacant, entraînant une baisse du taux de vacance à 1.60%, contre 1.74% à la fin de l'exercice précédent. Ce faible taux de vacance ne reflète pas uniquement le succès de la commercialisation, il met également en évidence la qualité intrinsèque des actifs du compartiment ainsi que l'attractivité des emplacements géographiques des immeubles.

Par ailleurs, la gestion rigoureuse des coûts a permis une hausse de la marge EBIT, qui atteint 66.78% contre 65.36% à la fin de l'exercice précédent. La diminution des charges (annualisées) s'explique notamment par la baisse du taux moyen pondéré des intérêts hypothécaires à 1.45% contre 1.57% au 31 mars 2024, tandis que la durée moyenne s'est allongée à 4.79 années (contre 3.82 années lors de la clôture annuelle précédente).

Ces éléments positifs, conjugués à une gestion dynamique globale, permettent au compartiment d'atteindre un résultat net de CHF 6.64 par action sur la période de 15 mois, soit CHF 5.31 par action annualisé, contre CHF 5.20 par action l'année

précédente (sur 12 mois). Ainsi, le gestionnaire proposera à l'Assemblée générale la distribution d'un dividende de CHF 6.50 par action sur cette période prolongée de 15 mois.

En ce qui concerne les indices principaux, le rendement de placement augmente significativement pour atteindre 4.76%, tandis que le TER poursuit sa baisse à 0.82% (2023-24 : 0.86%). Enfin, le taux d'endettement diminue fortement à 20.30% grâce à l'augmentation de capital et devrait à nouveau augmenter avec les acquisitions en cours de finalisation après la clôture.

Retour sur l'année écoulée

En juin 2025, le compartiment a levé avec succès plus de CHF 67.3 millions lors d'une augmentation de capital largement sursouscrite. Le produit de l'émission a permis de financer l'acquisition de quatre immeubles pour un total de CHF 40 millions générant des revenus locatifs potentiels de CHF 2.15 millions et présentant surtout un potentiel de hausse à moyen terme grâce à des travaux

d'amélioration et des projets de surélévation. Ces acquisitions sont situées dans d'excellentes localisations à Morges (VD), Vevey (VD), Montreux (VD) et Charvornay (VD).

Le solde du montant levé permettra d'acquérir d'autres immeubles en cours de finalisation, ainsi que d'investir dans les projets de développement en cours à Lausanne (Tunnel 19-21 et Recordon 3) et à La Chaux-de-Fonds (NE).

Concernant les démarches globales d'amélioration continue de la performance énergétique, le déploiement du dispositif « E-nno box » sur 27 immeubles a contribué à réduire de 22.2% les émissions sur un an. Ces résultats démontrent l'efficacité des actions engagées pour améliorer la performance énergétique du parc immobilier et confirment la trajectoire de la courbe de décarbonation en vue d'atteindre les mesures fixées à l'horizon 2030.

Enfin, la stratégie de rotation du portefeuille se poursuit avec la vente d'un immeuble situé Rue Centrale 57 à Bex (VD). Les fonds issus de cette transaction ont été réinvestis dans les travaux en cours sur le portefeuille.

Perspectives

Les perspectives pour le marché immobilier résidentiel en Suisse romande demeurent solides, portées par un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, notamment dans les centres urbains comme Genève et Lausanne, où le taux de vacance reste inférieur à 1%.

La trajectoire d'expansion du fonds se poursuivra au second semestre 2025 avec une nouvelle augmentation de capital d'environ CHF 40 millions, annoncée en juillet 2025. Faisant suite à celle de juin 2025, cette opération devrait porter le montant total levé à CHF 107.2 millions sur l'année civile 2025. Cette dynamique illustre la capacité du gestionnaire à mobiliser des ressources significatives pour soutenir la croissance du portefeuille et saisir de nouvelles opportunités, en privilégiant des emplacements attractifs et des actifs générateurs de revenus stables.

En outre, dans le cadre de l'engagement en faveur de la transition énergétique, six nouveaux immeubles seront équipés de solutions renouvelables, soit par le biais d'un chauffage à distance, soit par un chauffage à pellets. Les immeubles concernés sont Rue de la Gurzelen 31 et Rue de la Gurzelen 37/Rue du Général Dufour 147, tous deux situés à Biemme (BE) ; Rue de la Combette 12-14 à Prilly (VD) ; Place de la Fontaine 4 à Pesieux (NE) ; Chemin des Semailles 47 à Grand-Lancy (GE) et Rue de Numa-Droz 208 à La Chaux-de-Fonds dont les travaux prévus en 2024-25 ont été reportés d'une année. De plus amples informations sur les thématiques environnementales sont disponibles dans la section « Développement durable » du présent rapport annuel.

Aussi, des demandes de permis de construire ont été déposées pour les immeubles situés Route du Tunnel 19-21 à Lausanne (VD) et Rue Numa-Droz 196-200 à La Chaux-de-Fonds (NE). La rénovation de ces bâtiments permettra de pérenniser les loyers à long terme tout en préservant un rendement brut supérieur à 5%. Parallèlement, plusieurs études de faisabilité et analyses préliminaires ont été lancées pour des projets de développement incluant notamment des surélévations et des densifications (Rue de Richemont 7-9 à Genève (GE), Avenue des Figuiers 1 à Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 à Bex (VD), Route de Corsy 5 à Lutry (VD) et Chemin des Sauges 1 à Lausanne (VD)). Ces démarches s'inscrivent dans une stratégie visant à optimiser l'utilisation foncière, répondre à la demande croissante de surfaces adaptées et renforcer la valeur patrimoniale du fonds à moyen et long terme.

Par ailleurs, le gestionnaire poursuivra sa stratégie d'optimisation du portefeuille en procédant, d'ici la fin de l'exercice, à la vente de certains actifs non stratégiques, en particulier ceux nécessitant des investissements à rendement limité.

En conclusion, et malgré le contexte économique actuel, le gestionnaire demeure confiant dans la résilience du compartiment et dans sa capacité à maintenir des performances solides.

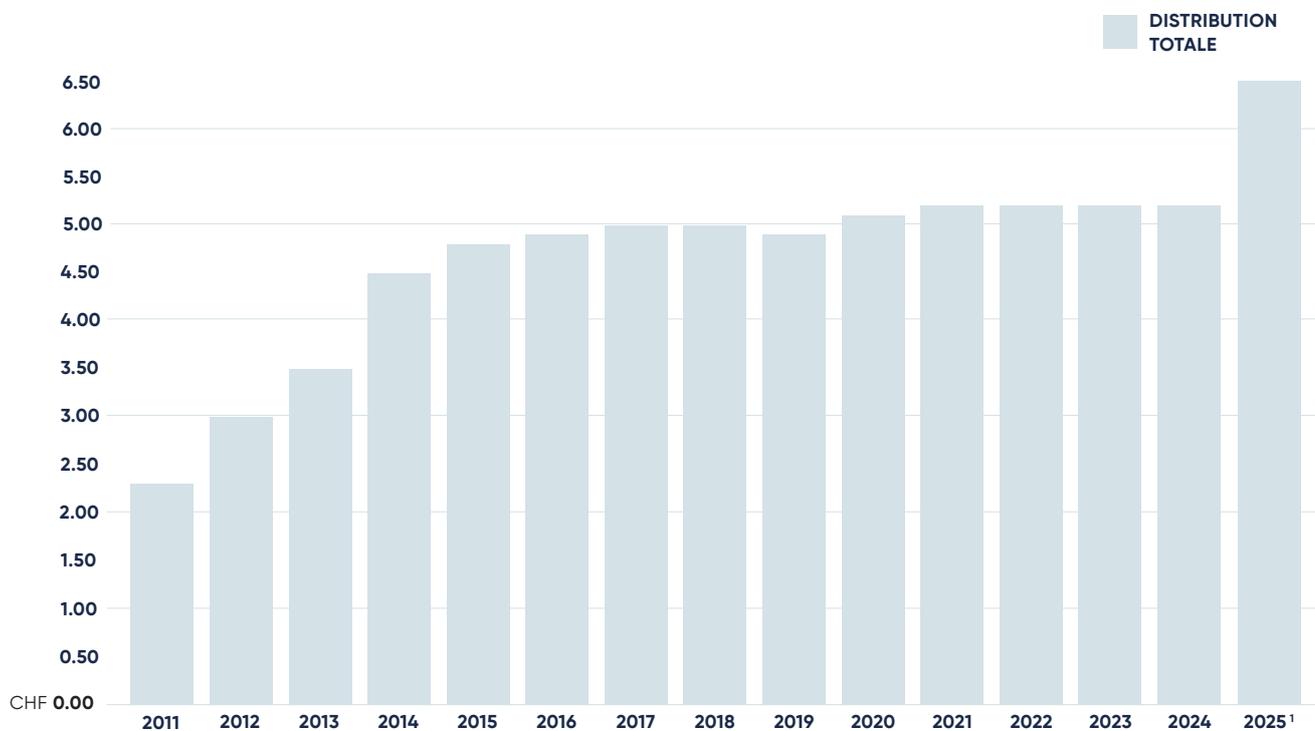
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Fortune totale	553'513'898.98	509'751'488.75
Fortune nette	441'307'707.51	370'639'979.05
Valeur vénale des immeubles terminés	511'521'000.00	497'846'000.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Dividendes payés



¹ Suite à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV le 8 janvier 2025, l'exercice comptable 2024-2025 a été prolongé du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2025. Les dividendes payés au titre de 2025 correspondent donc à une période de 15 mois, sur la base des chiffres audités du 1^{er} avril 2024 au 30 juin 2025.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2025	31.03.2024
Taux de perte sur loyer ¹	1.58%	1.90%
Coefficient d'endettement	20.30%	25.64%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.78% ²	65.36%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.82% ²	0.86%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ³	1.13% ²	1.21%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.70% ²	0.78%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.92% ²	0.97%
Rendement sur distribution	4.18%	3.39%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.91%	99.98%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	4.76%	0.82%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.04.2024 AU 30.06.2025	DU 01.04.2023 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 15 mois de la période sous revue.

³ Calculé sur la base de la VNI.

⁴ Performance cumulative depuis le 07.01.2010 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		30.06.2025 CHF	31.03.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	32'802'587.65	1'186'601.47
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	364'462'000.00	352'869'000.00
	- Immeubles à usage commercial	76'340'000.00	74'865'000.00
	- Immeubles à usage mixte	70'719'000.00	70'112'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	511'521'000.00	497'846'000.00
	Autres actifs	9'190'311.33	10'718'887.28
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	553'513'898.98	509'751'488.75
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	14'662'600.00	49'000'000.00
	- Autres engagements à court terme	8'346'855.47	11'144'838.70
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	89'179'867.00	78'669'257.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	441'324'576.51	370'937'393.05
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-16'869.00	-297'414.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	441'307'707.51	370'639'979.05
		01.04.2024	01.04.2023
		30.06.2025	31.03.2024
		CHF	CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	370'639'979.05	366'857'355.33
	Distribution	-12'556'325.60	-12'556'325.60 ¹
	Solde des mouvements d'actions	63'333'679.83	13'359'156.36
	Résultat total	19'890'374.23	2'979'792.96
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	441'307'707.51	370'639'979.05
NOMBRE D' ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'414'678	2'330'204
	Nombre d'actions émises	426'117	84'474
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	2'840'795	2'414'678
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	155.35	153.49

¹ La distribution intègre le montant versé aux souscripteurs entrés dans le fonds entre la date de clôture annuelle du 31.03.2023 et la date de paiement du dividende.

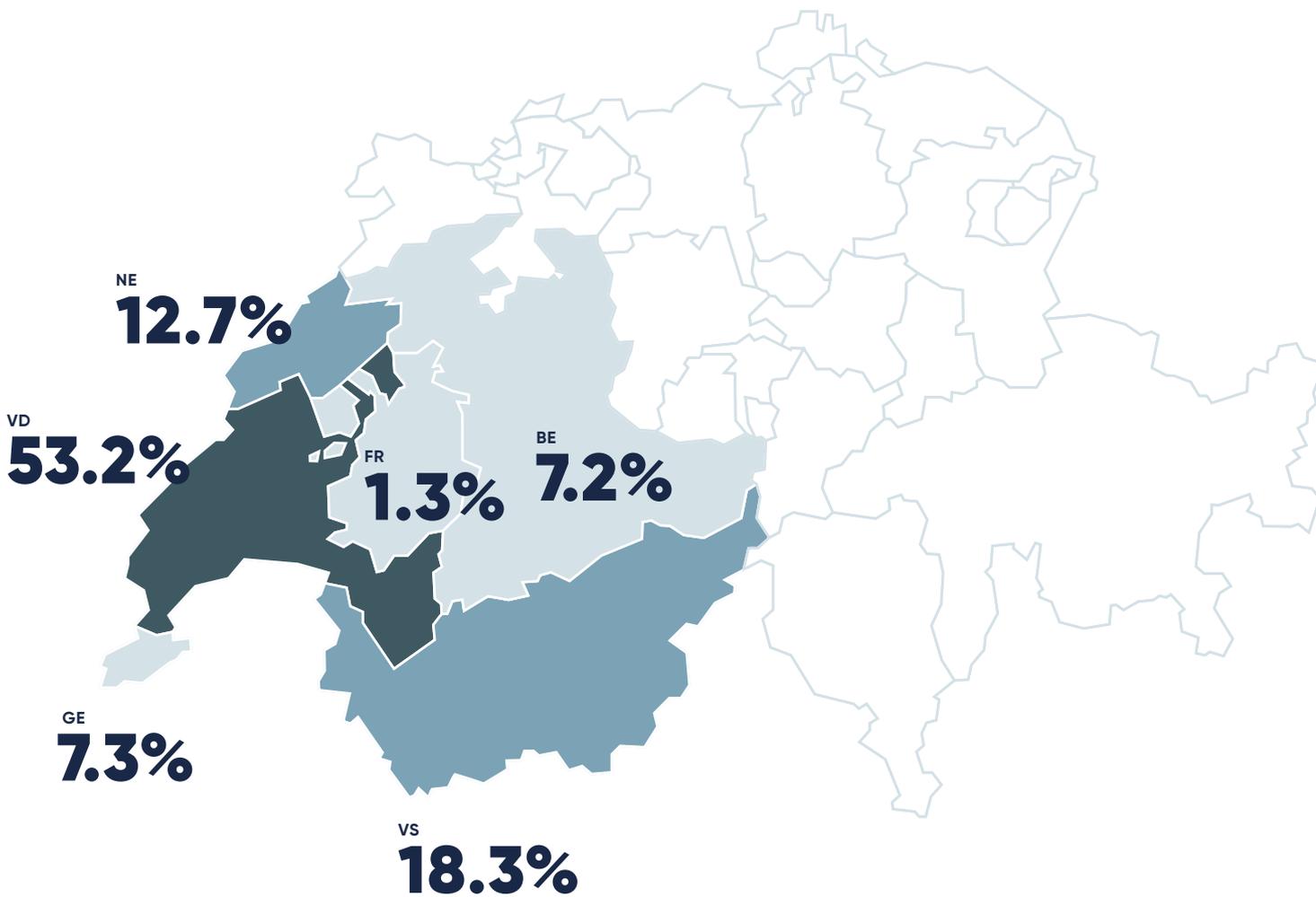
Compte de résultat

		01.04.2024 30.06.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	2'100.45	2'208.59
	Loyers (rendements bruts)	29'545'203.55	23'698'191.77
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	66'756.66
	Autres revenus	91'723.91	225'320.59
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'701'671.66	3'785.70
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	32'340'699.57	23'996'263.31
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'432'692.48	2'131'406.44
	Autres intérêts passifs	1'124.10	0.00
	Entretien et réparations	2'709'652.97	2'017'500.45
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'941'521.50	1'465'591.69
	- Frais d'administration	1'029'862.35	833'832.72
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	208'550.14	390'916.22
	Impôts et taxes	662'617.95	892'996.00
	Frais d'estimation et d'audit	230'542.60	148'037.60
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	3'890'637.37	3'262'367.30
	- A la banque dépositaire	283'637.28	248'750.01
	Autres charges	90'652.25	45'597.57
	TOTAL DES CHARGES	13'481'490.99	11'436'996.00
	RÉSULTAT NET	18'859'208.58	12'559'267.31
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	0.00	28'938.13
	Pertes en capitaux réalisés	-311'082.40	-306'057.15
	RÉSULTAT RÉALISÉ	18'548'126.18	12'282'148.29
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1'061'703.05	-11'285'212.33
	Impôts en cas de liquidation (variation)	280'545.00	1'982'857.00
	RÉSULTAT TOTAL	19'890'374.23	2'979'792.96
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	18'859'208.58	12'559'267.31
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	28'938.13
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'663'987.59	3'661'045.88
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	4'652'724.07	4'623'785.94
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	27'175'920.24	20'873'037.26
	Distribution revenus	18'465'167.50	12'556'325.60
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	18'465'167.50	12'556'325.60
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	4'058'028.67	3'663'987.59
	Gain en capital	4'652'724.07	4'652'724.07
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	8'710'752.74	8'316'711.66

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



**Immeubles
d'habitation**



Canton	Genève	Genève	Neuchâtel	Neuchâtel
Ville	Lancy	Meyrin	La Chaux de Fonds	Neuchâtel
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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	522'090	463'161	1'139'135	1'342'560
Prix de revient (PR) (CHF)	8'081'054	6'130'261	18'837'270	21'664'404
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'590'000	9'145'000	15'790'000	20'500'000
Taux de vacance ²	0.05%	0.55%	9.24%	2.06%



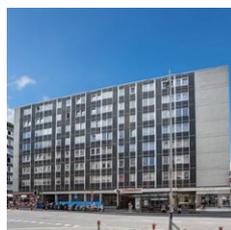
Canton	Neuchâtel	Neuchâtel	Valais	Valais
Ville	Peseux	Peseux	Collombey-Muraz	Martigny
Adresse	Rue de Corcelles 9-11	Rue de la Gare 8	Chemin du Verger 5-7	Rue des Follaterres 52-58 / 62-66
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	181'222	69'610	1'978'975	1'623'673
Prix de revient (PR) (CHF)	2'691'200	1'188'368	31'267'401	27'368'990
Valeur vénale (VV) (CHF)	3'013'000	1'273'000	33'330'000	25'433'000
Taux de vacance ²	0.82%	0.00%	0.00%	1.86%



Canton	Valais	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	377'590	472'608	1'000'272	701'420
Prix de revient (PR) (CHF)	9'615'680	8'499'936	15'877'202	10'220'239
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'526'000	8'827'000	19'589'000	12'020'000
Taux de vacance ²	0.32%	0.81%	0.17%	1.97%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	204'485	828'053	551'853	239'567
Prix de revient (PR) (CHF)	4'255'485	19'884'222	7'953'338	3'735'096
Valeur vénale (VV) (CHF)	3'925'000	16'840'000	11'000'000	4'793'000
Taux de vacance ²	1.20%	1.81%	0.00%	0.26%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	192'084	963'330	1'685'026	416'571
Prix de revient (PR) (CHF)	4'121'046	13'105'688	24'012'846	6'604'235
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'516'000	16'252'000	24'332'000	8'324'000
Taux de vacance ²	4.30%	0.54%	0.15%	3.74%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lutry	Morges	Perroy	Prilly
Adresse	Route de Corsy 5	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21-23 ³	Chemin d'Ombrevall 3
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	288'203	422'013	431'271	605'042
Prix de revient (PR) (CHF)	7'037'224	7'996'958	8'249'266	10'527'883
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'796'000	9'005'000	8'921'000	11'993'000
Taux de vacance ²	2.72%	0.81%	0.01%	0.27%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	828'206	671'580	484'894	320'490
Prix de revient (PR) (CHF)	12'428'465	10'264'692	6'916'113	5'092'829
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'620'000	12'150'000	9'028'000	4'991'000
Taux de vacance ²	0.59%	0.77%	1.44%	1.26%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	525'134	371'658	310'750	267'736
Prix de revient (PR) (CHF)	9'033'822	5'268'176	4'360'346	5'111'649
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'101'000	6'190'000	4'833'000	4'816'000
Taux de vacance ²	0.27%	1.00%	1.05%	2.32%

Immeubles à usage commercial



Canton	Berne	Berne	Berne	Neuchâtel
Ville	Biene	Biene	Biene	Pesieux
Adresse	Rue de la Gare 6-8-10	Rue de la Gurzelen 31-31b	Rue du Collège 17	Place de la Fontaine 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	928'809	370'577	350'055	1'708'009
Prix de revient (PR) (CHF)	16'090'195	5'272'340	5'375'948	21'915'344
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'330'000	5'041'000	5'153'000	24'620'000
Taux de vacance ²	4.32%	15.01%	1.18%	2.01%



Canton	Valais
Ville	Martigny
Adresse	Rue Marconi 19 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'558'577
Prix de revient (PR) (CHF)	27'056'336
Valeur vénale (VV) (CHF)	25'196'000
Taux de vacance ²	0.00%

Immeubles à usage mixte



Canton	Berne	Berne	Fribourg	Genève
Ville	Bienne	Bienne	Fribourg	Genève
Adresse	Rue de la Gare 3	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général Dufour 147	Rue des Bouchers 5	Rue de Richemont 7-9
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	382'974	224'120	373'748	500'703
Prix de revient (PR) (CHF)	6'453'922	3'741'336	6'010'426	7'194'524
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'652'000	3'429'000	6'892'000	9'644'000
Taux de vacance ²	1.14%	0.68%	0.24%	0.00%



Canton	Genève	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Bex	Lausanne	Lausanne
Adresse	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Chemin des Sauges 1	Place du Tunnel 19-21
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	335'225	410'441	417'370	644'638
Prix de revient (PR) (CHF)	5'347'305	5'447'322	5'220'189	9'550'707
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'004'000	6'148'000	5'637'000	11'209'000
Taux de vacance ²	1.17%	0.58%	0.11%	0.75%



Canton	Vaud	Vaud
Ville	Morges	Payerne
Adresse	Avenue des Pâquis 29	Grand-Rue 60
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	569'204	157'825
Prix de revient (PR) (CHF)	11'007'881	3'360'239
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'782'000	3'322'000
Taux de vacance ²	0.25%	1.96%

¹ du 01.04.2024 au 30.06.2025

² au 30.06.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux

³ Immeubles en PPE

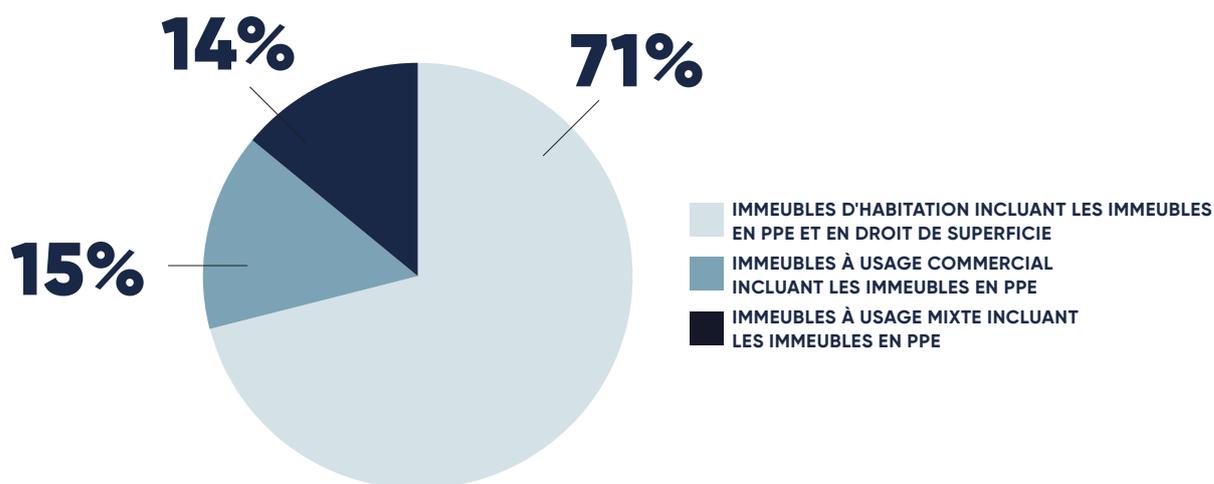
⁴ Immeubles en droit de superficie

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	337'401'385	364'462'000	20'480'261	
Immeubles à usage mixte	63'333'852	70'719'000	4'016'246	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	75'710'164	76'340'000	4'916'028	
TOTAUX	476'445'401	511'521'000	29'412'535³	1.60%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 475'172'835.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Le Relais d'Or Gestion SA

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ du 01.04.2024 au 30.06.2025

² au 30.06.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 29'412'535 n'intègrent pas les immeubles "Rue Centrale 57" à Bex et "Bahnhofstrasse 30" à Laufen qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2025. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à CHF 132'669 jusqu'à leurs ventes. Il en résulte un montant total de CHF 29'545'204 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
VS MONTHÉY			
Avenue de l'Europe 2	02.09.2024	01.09.2024	9'100'000.00

Ventes

IMMEUBLES VENDUS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
VD BEX			
Centrale 57	12.02.2025	12.02.2025	3'350'000.00

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2024	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2025
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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	
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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 Taux moyen pondéré.

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.84% ²
Commission d'émission ¹	5.00%	1.85%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.73%
Commission de gestion des immeubles	6.00%	3.49%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.05%	0.0477% ²
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 24'500'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 7'402'469.00

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire

² Taux annualisé.

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au chapitre 16 du règlement de placement, la Direction du fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

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

**SURFACE
LOUABLE :
2'322 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat. La demande de rachat de 12'460 actions annoncée au 31.03.2024 pour la fin de l'exercice comptable a été annulée.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.80% à 4.10%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.18%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11ème année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.65% à 4.67%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.40%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 60'900 (HT) pour l'audit des comptes annuels. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de services au compartiment.

Développement durable

(Non audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2024. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Residential PK ».

La mesure environnementale principale à atteindre d'ici 2030 est la suivante :

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

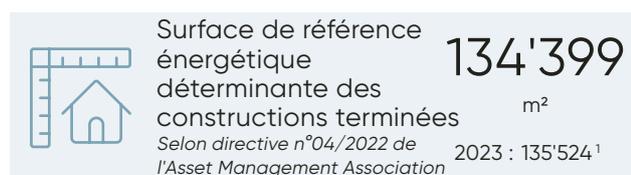
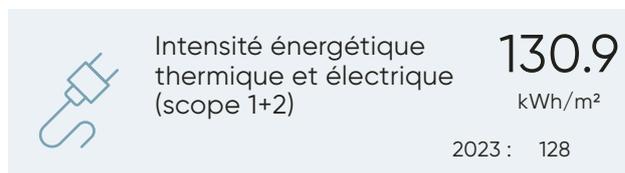
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA en décembre 2024.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential PK » au 31.12.2024

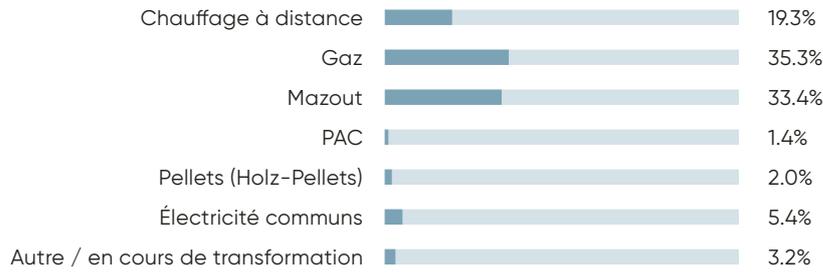
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



¹ La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

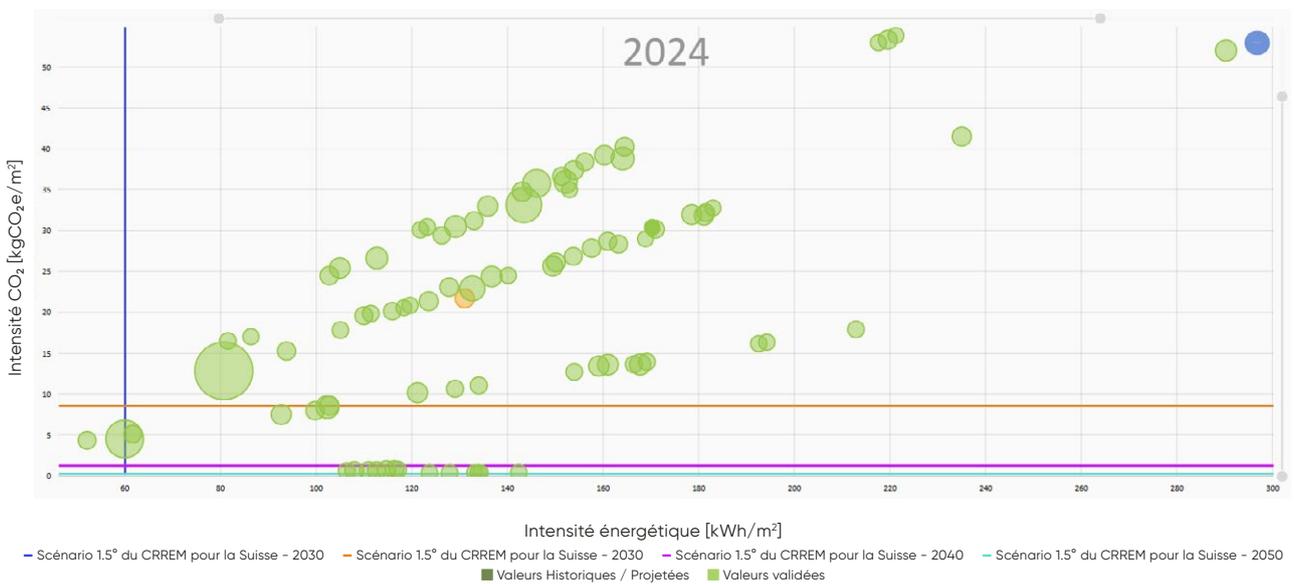
² Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO₂, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



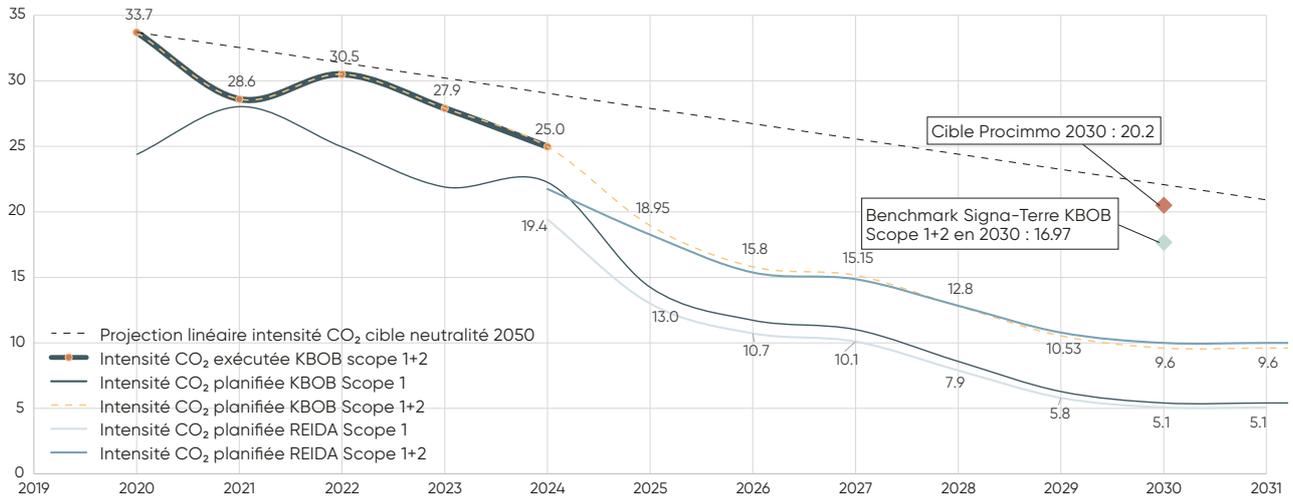
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

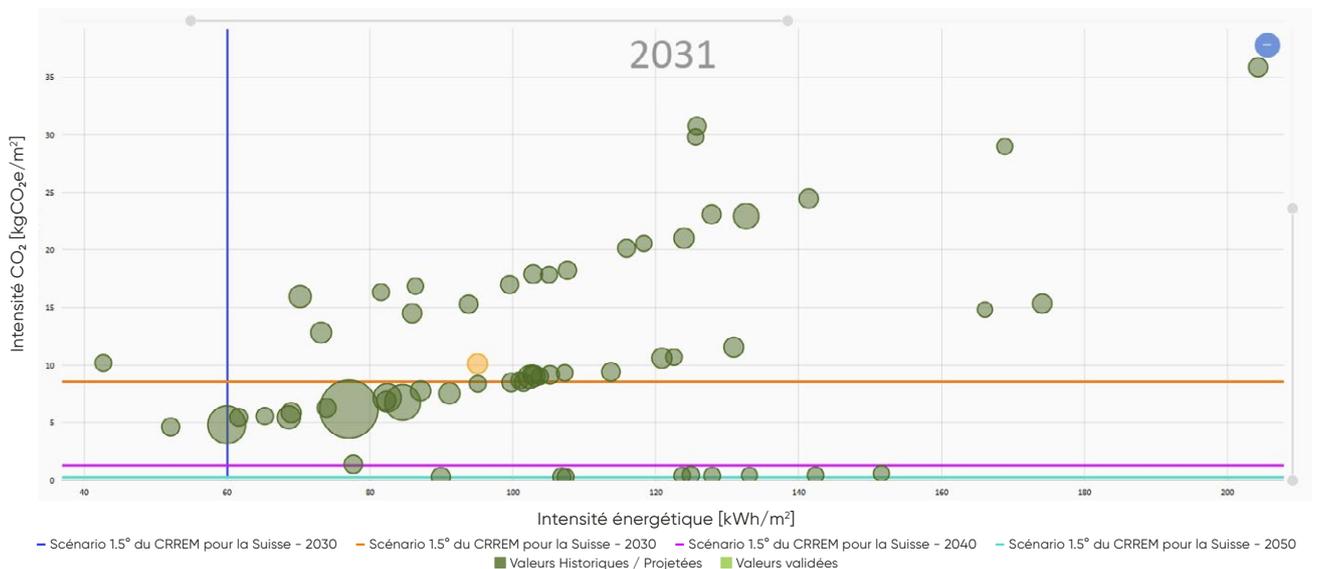
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Residential PK » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Peseux, Rue de la Gare 8 - Chauffage à pellets

Précédemment chauffé au gaz, le bâtiment situé à la Rue de la Gare 8 a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à pellets. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -85% pour ce site.



Villeneuve, Route de Champfleuri 2 - Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Ce bâtiment, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 65 kW, couvrant les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que : GRESB.

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Bilan

		30.06.2025 CHF	30.06.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'542.13	250'379.36
	Autres actifs	262.77	175.12
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	250'804.90	250'554.48

PASSIFS	FONDS PROPRES		
	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	554.48	54.16
	Résultat de l'exercice	250.42	500.32
	TOTAL DES PASSIFS	250'804.90	250'554.48

		01.07.2024 30.06.2025	01.07.2023 30.06.2024
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	250	250
	Nombre de parts émises	0	0
	Nombre de parts rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions : Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

		01.07.2024	01.07.2023
		30.06.2025	30.06.2024
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	250.42	500.32
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	250.42	500.32
CHARGES	Autres charges	0.00	0.00
	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
	RÉSULTAT NET	250.42	500.32
	RÉSULTAT RÉALISÉ	250.42	500.32
	RÉSULTAT TOTAL	250.42	500.32
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	250.42	500.32
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	554.48	54.16
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	804.90	554.48
	Distribution revenus	0.00	0.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	804.90	554.48
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	804.90	554.48
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	804.90	554.48

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

		30.06.2025 ¹ CHF	30.06.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	70'247'141.24	5'006'133.53
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	661'766'000.00	0.00
	- Immeubles à usage commercial	2'732'979'145.00	1'854'920'000.00
	- Immeubles à usage mixte	173'889'000.00	47'000'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	26'143'600.00	51'708'100.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	3'594'777'745.00	1'953'628'100.00
	Autres actifs	85'107'055.79	40'246'830.21
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	3'750'131'942.03	1'998'881'063.74
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	140'052'600.00	160'577'500.00
	- Autres engagements à court terme	74'400'166.90	63'575'105.62
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	713'264'867.00	353'141'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	2'822'414'308.13	1'421'587'458.12
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-34'868'521.00	-22'074'688.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	2'787'545'787.13	1'399'512'770.12
		01.07.2024	01.07.2023
		30.06.2025	30.06.2024
		CHF	CHF
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	9'772'940	5'961'353
	Nombre d'actions issues des nouveaux compartiments	8'505'537	3'297'222
	Nombre d'actions émises	1'776'785	514'365
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	20'055'262	9'772'940
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Compte de résultat

		01.01.2024 30.06.2025 ¹ CHF	01.07.2023 30.06.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	24'113.93	8'135.63
	Loyers (rendements bruts)	218'736'221.80	108'579'298.07
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	232'032.93	766'383.67
	Autres revenus	4'134'543.98	775'201.14
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	8'632'090.04	2'530'217.15
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	231'759'002.68	112'659'235.66
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	15'414'250.70	7'401'747.46
	Rentes de droits de superficie	1'393'225.80	334'278.30
	Autres intérêts passifs	18'551.83	0.00
	Entretien et réparations	14'743'582.96	6'708'462.46
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	15'845'240.59	8'605'476.51
	- Frais d'administration	6'387'824.82	2'972'374.52
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	4'397'040.45	1'044'518.84
	Impôts et taxes	16'123'064.73	9'687'369.66
	Frais d'estimation et d'audit	883'267.30	428'033.00
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	27'101'179.50	13'472'597.12
	- A la banque dépositaire	1'866'504.46	826'209.78
	Autres charges	729'339.50	612'624.74
	TOTAL DES CHARGES	104'903'072.64	52'093'692.39
	RÉSULTAT NET	126'855'930.04	60'565'543.27
	Gains en capitaux réalisés y.c. impôt sur gain immobilier	3'251'142.23	2'357'919.07
	Pertes en capitaux réalisées	-17'198'051.69	-1'061'100.52
	RÉSULTAT RÉALISÉ	112'909'020.58	61'862'361.82
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	1'556'567.54	-43'459'314.72
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-4'778'216.00	-1'642'359.00
	RÉSULTAT TOTAL	109'687'372.10	16'760'688.10

¹ Les données au 30 juin 2025 comprennent celles des compartiments Industrial, Commercial PK, Residential PK et Residential, correspondant à leur exercice prolongé respectif : du 01.01.2024 au 30.06.2025 pour les compartiments Commercial PK et Residential, et du 01.04.2024 au 30.06.2025 pour le compartiment Residential PK.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Procimmo Real Estate SICAV comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2025.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 16 à 41 pour le compartiment Industrial, pages 52 à 69 pour le compartiment Residential, pages 80 à 97 pour le compartiment Commercial PK, pages 108 à 125 pour le compartiment Residential PK et pages 131 à 137 pour le compartiment Entrepreneurs et le compte globale de la SICAV) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport

contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'utilisation du résultat des compartiments des actionnaires investisseurs et du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, 29 septembre 2025

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