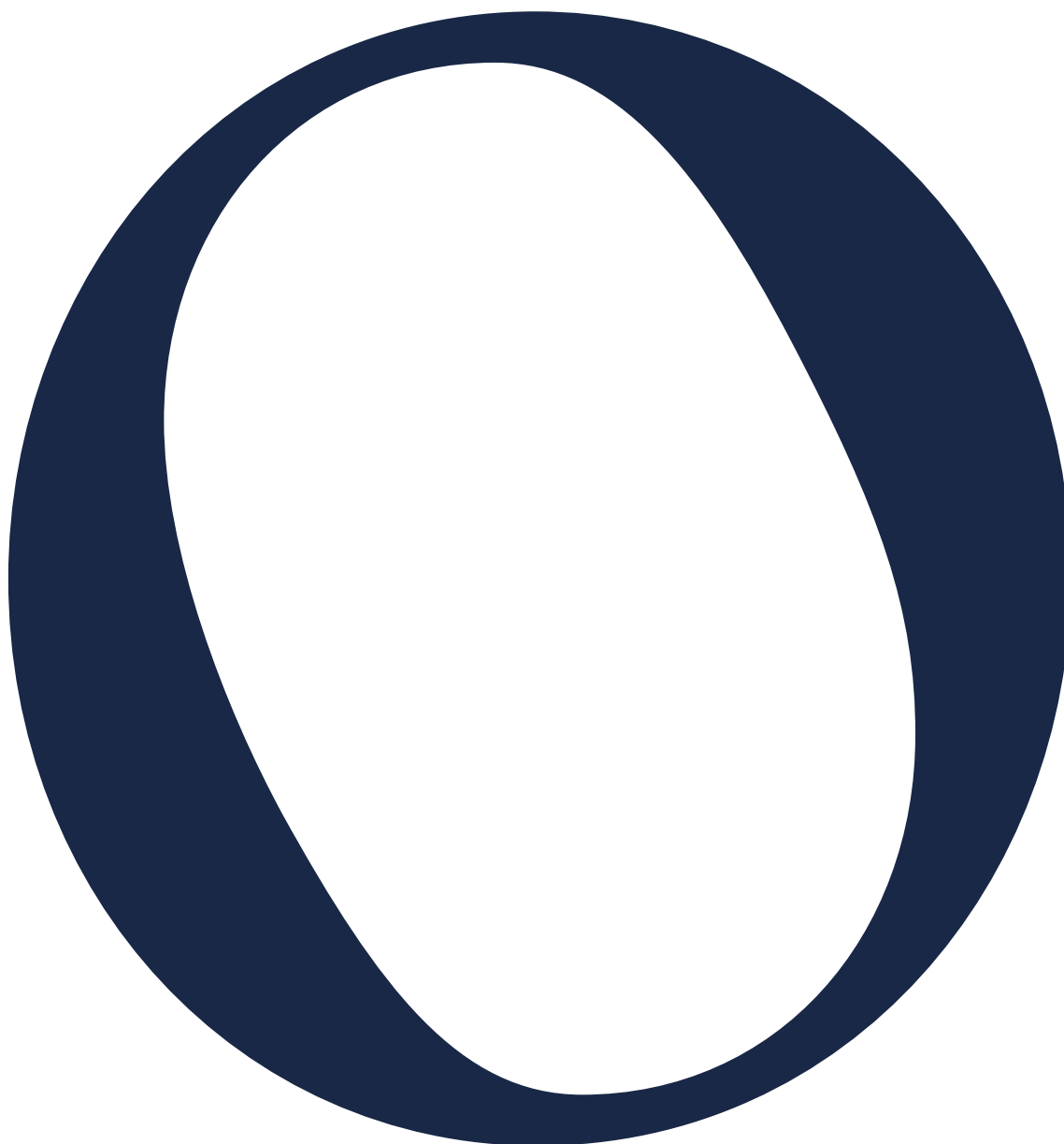


2026 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

GEPRÜFTER JAHRESBERICHT PER 30 JUNI 2026



procimmo



Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	109 TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL PK
5	Porträt Procimmo Real Estate SICAV	112 Geschäftsbericht
6	Verwaltung und Organe	114 Kennzahlen
8	Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	116 Vermögensrechnung
		117 Erfolgsrechnung
		120 Immobilieninventar
		129 Käufe und Verkäufe
		130 Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite
		132 Angaben zu den effektiven Entschädigungen
		134 Anhang
		136 Nachhaltigkeit
11	TEILVERMÖGEN INDUSTRIAL	143 TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
14	Geschäftsbericht	144 Bilanz
16	Kennzahlen	145 Erfolgsrechnung
18	Vermögensrechnung	
19	Erfolgsrechnung	147 VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
22	Immobilieninventar	148 Vermögensrechnung
33	Käufe und Verkäufe	149 Erfolgsrechnung
36	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
39	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	151 BERICHT DER REVISIONSSTELLE
40	Anhang	
42	Nachhaltigkeit	
49	TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL	
52	Geschäftsbericht	
54	Kennzahlen	
56	Vermögensrechnung	
57	Erfolgsrechnung	
58	Immobilieninventar	
65	Käufe und Verkäufe	
66	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
68	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	
70	Anhang	
72	Nachhaltigkeit	
79	TEILVERMÖGEN COMMERCIAL PK	
82	Geschäftsbericht	
84	Kennzahlen	
86	Vermögensrechnung	
87	Erfolgsrechnung	
88	Immobilieninventar	
95	Käufe und Verkäufe	
96	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
98	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	
100	Anhang	
102	Nachhaltigkeit	

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

Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht der Procimmo Real Estate SICAV per 30. Juni 2026 präsentieren zu dürfen. Nachdem das Geschäftsjahr 2024–2025 von bedeutenden strukturellen Veränderungen und der Zusammenführung der vier Anlegerteilvermögen innerhalb der SICAV geprägt war, bestätigt das Geschäftsjahr 2025–2026 die Solidität dieser neuen Organisation sowie die Fähigkeit unserer Teams, eine aktive und wertschöpfende Wachstumsstrategie konsequent weiterzuverfolgen.

Per Ende des Geschäftsjahres beläuft sich das Gesamtfondsvermögen der Procimmo Real Estate SICAV auf CHF 4.25 Milliarden, gegenüber CHF 3.75 Milliarden per 30. Juni 2025. Diese Entwicklung widerspiegelt sowohl die im Laufe des Jahres getätigten Akquisitionen als auch die Investitionen in Entwicklungs- und Renovationsprojekte sowie die Aufwertung der bestehenden Portfolios.

Das Teilvermögen «Industrial» verzeichnete erneut ein Jahr starken Wachstums. Der Wert des Portfolios stieg um 11.6% auf CHF 2.25 Milliarden. Zwei Kapitalerhöhungen im Gesamtvolumen von CHF 236 Millionen ermöglichten die Finanzierung von acht Akquisitionen in Höhe von CHF 167.1 Millionen sowie Investitionen von rund CHF 60 Millionen in Entwicklungs- und Renovationsprojekte. Gleichzeitig blieb die Leerstandsquote unter der Marke von 10%, während sich die Anlagerendite auf 4.78% belief. Aufgrund dieser soliden Ergebnisse wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Beibehaltung der Dividende von CHF 6.00 je Aktie vorschlagen.

Auch das Teilvermögen «Residential» setzte seine Entwicklung fort. Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich um 7.3% auf CHF 566 Millionen. Die im April 2026 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung von rund CHF 30 Millionen ermöglichte die Fortsetzung einer gezielten Akquisitionsstrategie, ergänzt durch mehrere Renovations- und Entwicklungsprojekte in Lausanne und Genf. Die Leerstandsquote blieb mit 1.85% auf einem sehr tiefen Niveau, während die Anlagerendite 3.44% erreichte. Der ordentlichen Generalversammlung wird deshalb die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.00 je Aktie vorgeschlagen.

Beim Teilvermögen «Commercial PK» war das Geschäftsjahr insbesondere durch die Einstellung der Geschäftstätigkeit der Fun Planet Jeux SA geprägt. Dank der intensiven Vermietungsaktivitäten der Teams konnten die betroffenen Flächen rasch wieder vermietet werden. In Rennaz wurden mehr als 10'000 m² mit einem Mietvertrag über zehn Jahre neu vermietet. Auf Portfolioebene wurden im Berichtsjahr rund 31'500 m² vermietet, was jährlichen Mieterträgen von über CHF 4.5 Millionen entspricht. Drei neue Akquisitionen im Gesamtvolumen von CHF 46.5 Millionen stärkten das Portfolio zusätzlich. Trotz dieses ausserordentlichen Vermietungsumfelds erzielte das Teilvermögen eine Anlagerendite von 4.64% sowie eine Ausschüttungsrendite von 4.26%.

Das Teilvermögen «Residential PK» verzeichnete ein besonders dynamisches Wachstum. Das Gesamtfondsvermögen stieg von CHF 553.5 Millionen auf CHF 726.6 Millionen, während sich die Anlagerendite auf 5.73% belief. Im Berichtsjahr wurden insgesamt elf Liegenschaften erworben, wodurch sowohl die geografische Diversifikation als auch die Grösse des Portfolios deutlich gestärkt wurden. Zu den bedeutenden Investitionen zählen insbesondere Akquisitionen in Stauden, Delémont, Monthey, Morges und Boudry.

Die Nachhaltigkeit bleibt gleichzeitig ein zentraler Bestandteil unserer Immobilienstrategie. Die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Massnahmen zeigen in mehreren Portfolios positive Wirkung. So gingen die CO₂-Emissionsintensität des Teilvermögens «Industrial» von 10.0 auf 9.5 kg CO₂/m²/Jahr zurück. Beim Teilvermögen «Residential» sanken sie von 17.8 auf 16.2 kg CO₂/m²/Jahr. Beim Teilvermögen «Commercial PK» sanken sie von 13.5 auf 13.2 kg CO₂/m²/Jahr und beim Teilvermögen «Residential PK» von 21.7 auf 20.3 kg CO₂/m²/Jahr. Diese Entwicklung wird durch zahlreiche konkrete Massnahmen unterstützt, darunter Anschlüsse an Fernwärmenetze, der Ersatz fossiler Heizsysteme sowie energetische Sanierungen von Liegenschaften.

Das Geschäftsjahr war zudem von Veränderungen in der Governance der SICAV geprägt. Im Anschluss an die ausserordentliche Generalversammlung vom 21. Mai 2026 traten Nathalie Follonier, Stéphane Gard und Stefan Schürmann dem Verwaltungsrat bei.

Die Fundamentaldaten der Procimmo Real Estate SICAV sind solide. Das Wachstum der Portfolios, die zahlreichen laufenden Entwicklungsprojekte, die Kontrolle der Leerstände und der Kosten sowie die Fortführung der energetischen Investitionen schaffen gute Voraussetzungen für die weitere Umsetzung unserer langfristigen Strategie. Unser Ziel bleibt unverändert: resiliente und diversifizierte Immobilienportfolios weiterzuentwickeln, nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und gleichzeitig langfristig Mehrwert für unsere Anlegerinnen und Anleger zu schaffen.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danken wir unseren Investorinnen und Investoren herzlich für ihr erneutes Vertrauen sowie allen unseren Teams und Partnern für ihr Engagement während des gesamten Geschäftsjahres. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Dr. Stefan Fahrli
Präsident des Verwaltungsrates
Procimmo Real Estate SICAV

Porträt Procimmo Real Estate SICAV

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

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

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegeranteilvermögen:
 - Industrial
 - Residential
 - Commercial PK
 - Residential PK

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

Das Teilvermögen «Commercial PK» investiert hauptsächlich in Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Es richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Das Teilvermögen «Residential PK» investiert primär in Westschweizer Wohnimmobilien. Es richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Das an der SIX Swiss Exchange kotierte Teilvermögen «Residential» der Procimmo Real Estate SICAV ist ein Immobilienanlagefonds, spezialisiert auf Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf die Städte Genf und Lausanne.

Die letzte Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und Statuten ist am 30. Juni 2026 in Kraft getreten und umfasst insbesondere die Änderungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitspolitik sowie die Anpassungen im Verwaltungsrat der SICAV infolge der Beschlüsse der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2026.

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

Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat	Dr. Stefan Fahrländer , Präsident Patrick Fritz , Vizepräsident Bruno Férolles Mitglied des Verwaltungsrats Michael Steiner Mitglied des Verwaltungsrats Nathalie Follonier Mitglied des Verwaltungsrats (ab 21.05.2026) Stéphane Gard Mitglied des Verwaltungsrats (ab 21.05.2026) Stefan Schürmann Mitglied des Verwaltungsrats (ab 21.05.2026) Terence Kast Mitglied des Verwaltungsrats (bis 21.05.2026) Arno Kneubühler Mitglied des Verwaltungsrats (bis 21.05.2026)
Fondsleitung	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten Teilvermögen «Industrial»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zürich und Genf Daniel Schneider und Daniel Macht (bis 28.01.2026) Daniel Schneider und Olivia Siger (ab 28.01.2026)
Schätzungsexperten Teilvermögen «Residential»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Vincent Clapasson und Julien Tobler Jones Lang LaSalle (Geneva) SA , Genf Daniel Schneider und Olivia Siger
Schätzungsexperten Teilvermögen «Commercial PK»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Genf Daniel Schneider und Olivia Siger CBRE (Geneva) SA , Genf Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann (bis 16.04.2026) Adrien Dechamboux und Sönke Thiedemann (ab 16.04.2026)
Schätzungsexperten Teilvermögen «Residential PK»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Vincent Clapasson und Julien Tobler CBRE (Geneva) SA , Genf Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann (bis 16.04.2026) Adrien Dechamboux und Sönke Thiedemann (ab 16.04.2026)

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Industrial»

ADVANTAIL SAS, Frankreich, Paris
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
H & B Real Estate AG, Zürich (ab 01.01.2026)
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Genf SA, Petit-Lancy
PRIVERA AG, Gümligen
Société Privée de Gérance SA, Genf
Vimova Gérance SA, Lausanne
Wincasa AG, Winterthur (bis 31.12.2025)

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential»

Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA,
Siders
Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence immobilière SA, Genf
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
PRIVERA AG, Gümligen
Régie Duboux SA, Lausanne
Wincasa AG, Winterthur (bis 31.12.2025)

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Commercial PK»

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Genf SA, Petit-Lancy
PRIVERA AG, Gümligen
Société Privée de Gérance SA, Genf
Vimova Gérance SA, Lausanne

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential PK»

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
PRIVERA AG, Gümligen (ab 31.12.2025)
Régie Duboux SA, Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genf 2

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

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Das Teilvermögen «Residential PK» der Procimmo Real Estate SICAV hat am 6. Juni 2025 bzw. am 31. März 2026 zwei Transaktionen mit nahestehenden Personen abgeschlossen.

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

- Das Anlagereglement diese Möglichkeit vorsieht ;
- Das Geschäft im Interesse der Anleger ist ;
- Zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, ein unabhängiger Schätzungsexperte gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Kaufpreises und die Transaktionskosten bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

In der Gemeinde Morges (VD) hat das Teilvermögen die Parzelle Nr. 4150 von einer nahestehenden Person gekauft. Dieser strategische Kauf wurde im Interesse der Anleger getätigt. Der Kaufpreis der Parzelle Nr. 4150 betrug CHF 14'000'000. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzelle Nr. 4150 höher als der verhandelte Kaufpreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 5. Juni 2025 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 28. August 2025 die Ausnahmegewilligung für diesen Kauf erteilt. Der Eigentumsübergang erfolgte am 15. September 2025.

Das Teilvermögen «Residential PK» der Procimmo Real Estate SICAV hat am 31. März 2026 eine neue Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

In der Gemeinde Boudry (NE) hat das Teilvermögen die Parzellen Nr. 7075 und 4510 von einer nahestehenden Person gekauft. Dieser strategische Kauf wurde im Interesse der Anleger getätigt. Der Kaufpreis der Parzellen Nr. 7075 und 4510 betrug CHF 14'000'000. Sowohl der ständige Schätzungsexperte wie auch der unabhängige Schätzungsexperte haben den Wert der Parzellen höher als der verhandelte Kaufpreis geschätzt.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 30. März 2026 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 9. Juni 2026 die Ausnahmegewilligung für diesen Kauf erteilt. Der Eigentumsübergang erfolgte am 23. Juni 2026.

Der Konkurs der Mieterin Fun Planet Jeux SA, die das zum Teilvermögen «Commercial PK» gehörende Gebäude an der Route des Deux-Chênes 11 in Rennaz nutzte, wurde am 25. August 2025 eröffnet. Der Fondsleitung ist es jedoch gelungen, die gesamten über 10'000 m² Flächen in Rennaz mit einem zehn jährigen Mietvertrag neu zu vermieten.





PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **2.32 MRD**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **6.06%**

ANLAGERENDITE **4.78%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **22.80%**

BRUTTOMIETERTRAG **122.0** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **124.31** CHF

EBIT-MARGE **71.93**%

MIETAUSFALLRATE **9.88**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial schliesst das Geschäftsjahr per 30. Juni 2026 nach einem weiteren Jahr mit starkem Wachstum ab. Der Wert des Portfolios ist gegenüber dem Vorjahr um 11.6% auf CHF 2.25 Milliarden gestiegen. Diese Entwicklung ging mit einer weiterhin starken operativen Performance einher. Das Nettoergebnis beträgt CHF 6.00 pro Aktie. Darüber hinaus bleibt die Leerstandsquote mit 9.43% unter Kontrolle, während die Anlagerendite bei 4.78% liegt. Aufgrund dieser soliden Ergebnisse wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 pro Aktie vorschlagen.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Im vergangenen Geschäftsjahr setzte das Teilvermögen ihre Wachstumsstrategie mit zwei wesentlichen Schwerpunkten fort, die durch zwei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 236 Millionen finanziert wurden: Akquisitionen im Umfang von CHF 167.1 Millionen sowie Investitionen von rund CHF 60 Millionen in Entwicklungs- und Renovierungsprojekte.

Acht Industrie- und Retailimmobilien wurden für CHF 167.1 Millionen erworben. Sie tragen zur allgemeinen Verbesserung der Ergebnisse des Teilvermögens bei und bieten eine Bruttoimmobilienrendite von über 6% sowie zusätzliches Mietsteigerungspotenzial. Drei dieser acht Liegenschaften wurden im ersten Halbjahr 2026 erworben:

- Gutenbergstrasse 1 in Derendingen (SO), eine im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion erworbene Industrieliegenschaft mit einem Kaufpreis von CHF 12.2 Millionen. Sie bietet eine Bruttorendite von 6.0% und ist zu 100% vermietet;

- Industriestrasse 6 in Biberist (SO), eine Industrieliegenschaft innerhalb eines Gewerbeparks, der sich bereits mehrheitlich im Eigentum des Teilvermögens befindet. Die zu 97% vermietete Liegenschaft wurde für CHF 6.1 Millionen erworben und bietet eine Bruttorendite von 6.3%;

- Rue de la Bergère 5 in Satigny (GE), eine Industrieliegenschaft im Zentrum der Industriezone. Die Liegenschaft wurde für CHF 24 Millionen erworben und weist einen Vermietungsgrad von 22% auf. Sie bietet eine seltene Gelegenheit zur Neupositionierung und langfristigen Wertschöpfung durch den Bau eines neuen Gebäudes.

Ausserdem wurden zwei kleinere leerstehende Liegenschaften (Mattenstrasse 133 in Biel (BE) und Route de Rueyres 12 in Vuisternens-en-Ogoz (FR)) für insgesamt CHF 5.1 Millionen veräussert, wobei ein realisierter Gewinn von CHF 0.3 Million erzielt wurde.

Darüber hinaus konnte dank der konsequenten Bewirtschaftung des Portfolios die Mietausfallrate per 30. Juni 2026 mit 9.88% auf einem kontrollierten Niveau gehalten werden (gegenüber 10.35% im Vorjahr), wovon 9.43% auf Leerstände entfallen (gegenüber 9.98% per 30. Juni 2025). Dieses Niveau liegt weiterhin unter den historisch vom Fonds verzeichneten Werten.

Zudem trug die Qualität der Vermietungsbewirtschaftung im Berichtszeitraum zu einem Anstieg der Mieterträge auf vergleichbarer Basis um 4.65% bei. Während die Grösse und die Erträge des Teilvermögens weiter zunehmen, bleiben die Kosten unter Kontrolle und stiegen im Geschäftsjahr lediglich um 7.5%. Dies ist insbesondere auf den Rückgang der Hypothekarzinsen zurückzuführen, deren gewichteter Durchschnittszinssatz bei 1.15% liegt (1.21% per 30. Juni 2025) und deren durchschnittliche Restlaufzeit 3.85 Jahre beträgt (gegenüber 4.27 Jahren per 30. Juni 2025), sowie auf den Rückgang der liegenschaftsbezogenen Kosten um 15%.

Diese positiven Entwicklungen ermöglichen es dem Teilvermögen, ein Nettoergebnis von CHF 6.00 pro Aktie zu erzielen und eine Anlagerendite von 4.78% zu erwirtschaften (gegenüber 3.56% per 30. Juni 2025). Entsprechend wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 6.00 pro Aktie vorschlagen, unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Ausblick

Dank der tiefen Fremdfinanzierungsquote von 22.80% und einer gut fortgeschrittenen Akquisitionspipeline wird sich die Fondsleitung darauf konzentrieren, das Portfolio bis Ende 2026 weiter auszubauen. Das Teilvermögen verfügt zudem über die Kapazität, im kommenden Jahr mehrere bedeutende Entwicklungsprojekte abzuschliessen und neue Projekte zu lancieren. Diese künftigen Akquisitionen und laufenden Projekte werden dazu beitragen, die Dividendenausschüttungskapazität des Teilvermögens weiter zu erhöhen.

So wurden im vergangenen Geschäftsjahr fünf bedeutende Projekte erfolgreich realisiert: Route de Denges in Lonay (VD), Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8 in Préverenges (VD), Chemin des Conrardes 12 in Boudry (NE), Flughofstrasse 57 in Rümlang (ZH) und Rheinstrasse 74 in Wallbach (AG). Diese neu erstellten Liegenschaften weisen aktuell einen Verkehrswert von insgesamt CHF 155.8 Millionen auf.

Gleichzeitig befinden sich drei Projekte derzeit in der Realisierungsphase: die Neupositionierung der Riedstrasse 10, 12, 14 in Dietikon (ZH), der Bau von Gewerbeboxen an der Lauetstrasse 3–35 in Otelfingen (ZH) sowie die Realisierung des Retailprojekts an der Neue Winterthurerstrasse 20 in Dietlikon (ZH). Zur Erinnerung: Diese drei Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen von rund CHF 50 Millionen und weisen eine Rendite von über 6% auf.

Schliesslich befinden sich die Baubewilligungsgesuche für die Projekte an der Route de Reculan 1 und 3 in Ecublens (VD), der Entlebucherstrasse 38 in Wolhusen (LU) und der Steigstrasse 26 in Winterthur (ZH) derzeit im Bewilligungsverfahren. Diese Projekte dürften mittelfristig neues Wachstumspotenzial mit Bruttorenditen von über 6% bieten.

Im Bereich der Vermietung werden die Anstrengungen und Investitionen fortgesetzt, um die Leerstandsquote dauerhaft unter 10% zu halten, wie dies aktuell der Fall ist. Die Fondsleitung konzentriert sich dabei insbesondere auf die prioritär zu vermietenden Liegenschaften: Route de Denges in Lonay (VD), Riedstrasse 10, 12, 14 in Dietikon (ZH), Avenue de Savoie 56 in Vouvy (VS), Burgunderstrasse 13 in Biberist (SO) sowie die kürzlich erworbenen Liegenschaften an der Entlebucherstrasse 38 in Wolhusen (LU) und der Rue de la Bergère 5 in Satigny (GE). Die Wiedervermietung dieser Liegenschaften wird sich kurzfristig positiv auf die Ausschüttung des Teilvermögens auswirken.

Im Hinblick auf die ökologischen Verbesserungen und Investitionen erreichte das Teilvermögen per 31. Dezember 2025 einen Abdeckungsgrad von 83.4%, was einer deutlichen Steigerung gegenüber 76.1% per 31. Dezember 2024 entspricht. Diese Verbesserung ermöglicht eine wesentlich umfassendere und präzisere Erfassung der Verbräuche der verschiedenen Energie- und Ressourcenflüsse der Gebäude. Sie ist auf den Abschluss des über einen Zeitraum von zwei Jahren durchgeführten Programms zur Installation intelligenter und vernetzter Messgeräte im gesamten Portfolio zurückzuführen. Schliesslich zeigt die Dekarbonisierungsstrategie weiterhin positive Wirkung, wie die gegenüber dem Vorjahr verbesserte Dekarbonisierungstrajektorie verdeutlicht (vgl. Abschnitt Nachhaltigkeit). Die CO₂-Emissionsintensität belaufen sich auf 9.5 kg CO₂/m² / Jahr gegenüber 10.0 kg CO₂/m² / Jahr im Vorjahr, während die Energieintensität 69.4 kWh/m²/Jahr beträgt, was einem Rückgang von 2.11% entspricht.

Zusammenfassend verfügt das Teilvermögen Industrial über solide Fundamentaldaten: eine kontrollierte Leerstandsquote, eine niedrige Fremdfinanzierungsquote, die weitere Akquisitionen ermöglicht, mehrere laufende und geplante Entwicklungsprojekte sowie Wachstumspotenzial bei den Erträgen durch die Vermietung der leerstehenden Flächen. Diese Faktoren schaffen eine solide Grundlage, um die Ausschüttungskapazität des Teilvermögens schrittweise zu stärken und die Dividende langfristig nachhaltig zu erhöhen.

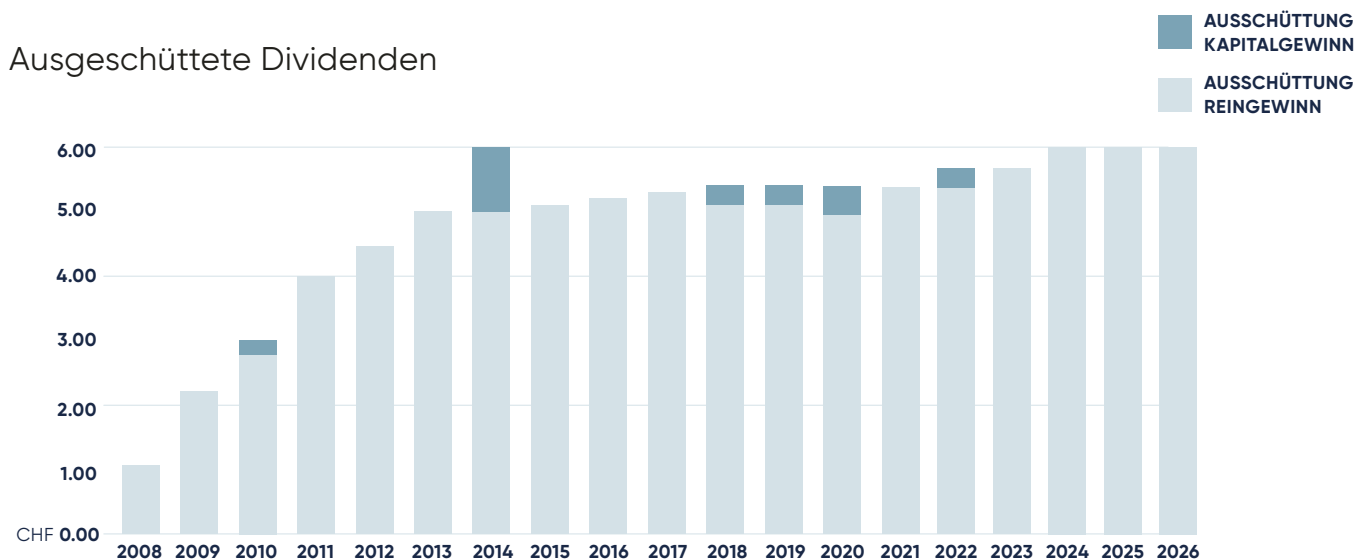
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	2'324'249'203.05	2'069'595'913.95
Nettofondsvermögen	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	2'230'601'000.00	1'989'895'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	19'318'000.00	26'143'600.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
30.06.2024	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
30.06.2026	12'158'001	1'733'213'606.96	142.56	0.00	6.00	6.00

Ausgeschüttete Dividenden



¹ Ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer.

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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallrate ¹	9.88%	10.35%
Fremdfinanzierungsquote	22.80%	25.44%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.93%	72.45%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.89%	0.89%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	1.08%	1.14%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	4.57%	3.44%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.54%	2.72%
Ausschüttungsrendite	3.65%	3.55%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.00%	96.75%
Agio/Disagio	15.46%	18.96%
Anlagerendite	4.78%	3.56%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ²	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 30.06.2026	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Industrial	207.33%	3.04%	8.97%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	200.93%	8.12%	10.62%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

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

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	25'096'533.31	4'466'529.45
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'230'601'000.00	1'989'895'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	19'318'000.00	26'143'600.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	2'249'919'000.00	2'016'038'600.00
	Sonstige Vermögenswerte	49'233'669.74	49'090'784.50
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	2'324'249'203.05	2'069'595'913.95
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	33'225'500.00	75'155'000.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	60'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	49'420'078.09	53'378'068.25
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	419'700'000.00	427'662'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'761'903'624.96	1'513'400'345.70
	Geschätzte Liquidationssteuern	-28'690'018.00	-25'930'479.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
	Ausschüttung	-62'826'042.00	-58'637'640.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	230'140'177.59	95'418'778.23
	Gesamterfolg	78'429'604.67	51'426'512.83
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	10'471'007	9'772'940
	Anzahl ausgegebene Aktien	1'686'994	698'067
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	12'158'001	10'471'007
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE		142.56	142.06

Erfolgsrechnung

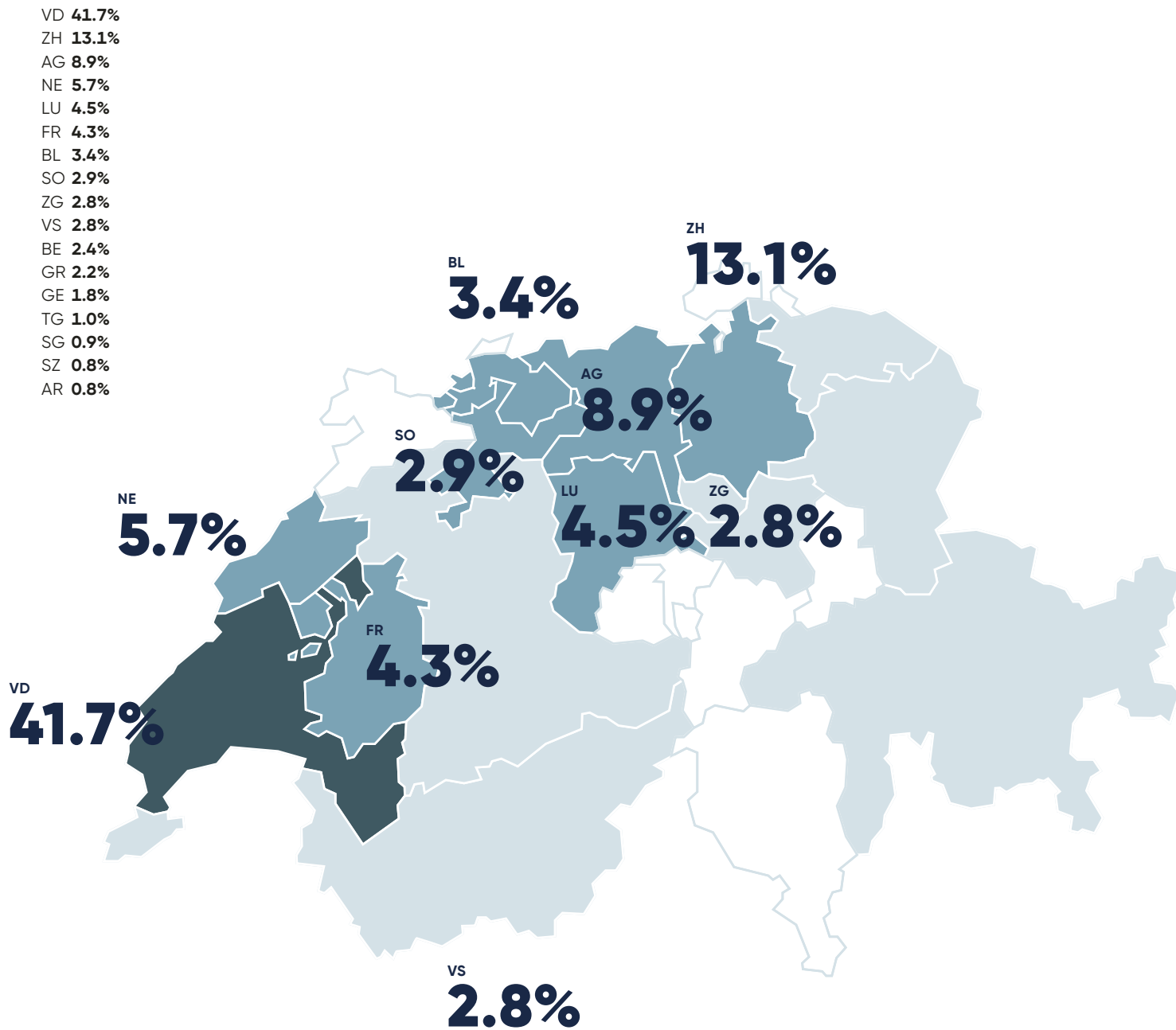
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	308.55	5'234.80
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	121'971'158.29	113'279'361.92
	Aktivierte Bauzinsen	218'688.95	35'113.31
	Übrige Erträge	1'740'269.36	2'253'291.69
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	5'625'958.45	2'024'394.30
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	129'556'383.60	117'597'396.02
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	6'348'641.67	6'699'352.49
	Baurechtszins	1'289'613.13	609'084.30
	Sonstige Passivzinsen	30'734.25	16'255.13
	Unterhalt und Reparaturen	7'968'447.47	7'935'914.30
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	7'031'521.51	8'271'588.20
	- Verwaltungsaufwand	3'331'491.40	2'938'182.25
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'103'464.37	1'272'126.00
	Steuern und Abgaben	12'861'306.00	9'075'863.62
	Schätzungs- und Prüfaufwand	450'928.58	313'764.93
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	15'030'400.12	14'288'508.99
	- An die Depotbank	771'525.02	884'987.35
	Sonstiger Aufwand	392'149.26	356'771.64
	TOTAL AUFWAND	56'610'222.78	52'662'399.20
NETTOERTRAG		72'946'160.82	64'934'996.82
Realisierte Kapitalgewinne abzüglich Steuern auf den realisierten Gewinn		256'619.81	1'866'395.14
Realisierte Kapitalverluste		0.00	-16'223'435.27
REALISierter ERFOLG		73'202'780.63	50'577'956.69
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		7'986'363.04	4'704'347.14
Liquidationssteuern (Veränderung)		-2'759'539.00	-3'855'791.00
GESAMTERFOLG		78'429'604.67	51'426'512.83
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	72'946'160.82	64'934'996.82
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	256'619.81	1'866'395.14
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	13'977'453.31	11'868'498.49
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	28'851'085.55	26'984'690.41
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	116'031'319.49	105'654'580.86
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	72'948'006.00	62'826'042.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	72'948'006.00	62'826'042.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	13'975'608.13	13'977'453.31
	Kapitalgewinn	29'107'705.36	28'851'085.55
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	43'083'313.49	42'828'538.86





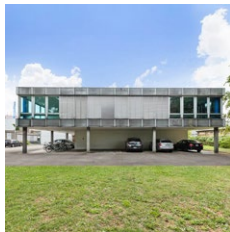
Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



**Kommerziell genutzte
Liegenschaften
inklusive Liegenschaf-
ten im Baurecht und
Stockwerkeigentum**

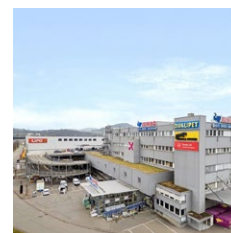

Kanton	Appenzell Ausserrhoden	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Herisau	Hägglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19, 21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'123'322	2'330'843	652'721	994'106
Gestehungskosten (CHF)	12'409'189	37'658'519	7'674'960	13'170'366
Verkehrswert (CHF)	17'080'000	38'280'000	10'050'000	13'250'000
Leerstände ²	3.44%	0.00%	5.26%	6.47%



Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Oberentfelden	Schafisheim	Seon	Spreitenbach
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Birren 5	Härdlistrasse 17 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	481'904	1'617'155	968'333	625'065
Gestehungskosten (CHF)	8'811'355	25'606'956	23'132'165	10'167'628
Verkehrswert (CHF)	8'600'000	30'580'000	23'410'000	9'670'000
Leerstände ²	24.70%	0.00%	0.00%	15.88%



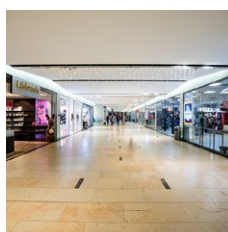
Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Villmergen	Wallbach	Wohlen	Würenlingen
Adresse	Durisolstrasse 8 ⁶	Rheinstrasse 74	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	472'566	801'181	6'540	1'759'622
Gestehungskosten (CHF)	7'682'295	24'540'980	4'539'267	25'402'472
Verkehrswert (CHF)	8'830'000	19'760'000	4'100'000	25'920'000
Leerstände ²	0.00%	22.73%	97.91%	12.90%



Kanton	Aargau	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft
Stadt	Würenlos	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln
Adresse	Grosszelgstrasse 21, 21a	Gewerbstrasse 2, 6	Venedig-Strasse 31 ⁴	Rütiweg 5, 7, 11, 13 / Krum- meneichstrasse 39 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	439'541	922'789	483'933	4'689'483
Gestehungskosten (CHF)	5'946'693	13'473'847	5'822'566	56'282'984
Verkehrswert (CHF)	7'410'000	13'910'000	6'060'000	56'940'000
Leerstände ²	0.00%	6.74%	5.56%	6.36%



Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Stadt	Bern	Frauenkappelen	Interlaken	Münsingen
Adresse	Bümplizstrasse 35 ⁴	Murtenstrasse 110, 112	Kammistrasse 11, 15	Südstrasse 4, 4a, 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	476'574	421'232	1'528'006	753'041
Gestehungskosten (CHF)	5'098'931	7'571'546	24'945'986	11'621'661
Verkehrswert (CHF)	4'410'000	6'640'000	25'930'000	11'570'000
Leerstände ²	0.00%	0.68%	7.28%	19.02%



Kanton	Bern	Freiburg	Freiburg	Genf
Stadt	Urtenen-Schönbühl	Freiburg	Rossens	Perly-Certoux
Adresse	Moosstrasse 11 ⁴	Avenue de la Gare 22 ⁴	Route de Montena 63, 65A, 65B	Route de Saint-Julien 273, 275, 277
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	469'764	3'529'089	1'499'944	961'934
Gestehungskosten (CHF)	5'493'476	69'976'615	24'209'291	12'856'461
Verkehrswert (CHF)	5'730'000	71'210'000	26'300'000	15'560'000
Leerstände ²	0.15%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Genf	Graubünden	Luzern	Luzern
Stadt	Satigny	Landquart	Dierikon	Kriens
Adresse	Rue de la Bergère 5	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1	Rengglochstrasse 19, 21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	23'001	2'846'679	1'994'878	684'650
Gestehungskosten (CHF)	25'291'250	45'921'791	38'462'872	9'051'009
Verkehrswert (CHF)	25'640'000	48'880'000	36'860'000	11'390'000
Leerstände ²	78.22%	4.90%	12.92%	10.41%



Kanton	Luzern	Luzern	Luzern	Luzern
Stadt	Kriens	Nebikon	Root	Wolhusen
Adresse	Rengglochstrasse 38, 40	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4	Entlebucherstrasse 38 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	587'243	1'097'011	494'594	8'987
Gestehungskosten (CHF)	10'450'032	20'803'655	13'744'457	11'656'431
Verkehrswert (CHF)	9'730'000	18'280'000	13'580'000	11'690'000
Leerstände ²	2.24%	22.63%	43.18%	0.00%



Kanton	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg
Stadt	Boudry	La Chaux-de-Fonds	Neuenburg	Pesieux
Adresse	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283	Rue des Draizes 3, 5, 7	Rue de la Gare 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'700'222	2'324'598	2'202'668	1'015'727
Gestehungskosten (CHF)	31'588'628	35'275'268	32'993'068	18'523'895
Verkehrswert (CHF)	35'780'000	37'690'000	36'790'000	17'750'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	6.49%	15.54%



Kanton	St. Gallen	Schwyz	Solothurn	Solothurn
Stadt	St. Gallen	Küssnacht am Rigi	Bellach	Bettlach
Adresse	Im Feld 6	Zugerstrasse 55	Gredersstrasse 31	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'201'686	909'433	200'184	1'071'984
Gestehungskosten (CHF)	18'647'843	14'015'997	2'908'057	18'282'708
Verkehrswert (CHF)	19'730'000	17'570'000	3'270'000	20'540'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Solothurn	Solothurn	Solothurn	Solothurn
Stadt	Biberist	Biberist	Derendingen	Niederbuchsiten
Adresse	Burgunderstrasse 13	Industriestrasse 6	Gutenbergstrasse 1	Neumatt 10 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	876'754	131'536	62'798	374'236
Gestehungskosten (CHF)	18'509'356	6'309'705	12'736'052	4'161'177
Verkehrswert (CHF)	15'770'000	6'580'000	13'110'000	6'880'000
Leerstände ²	36.62%	3.31%	0.00%	3.56%



Kanton	Thurgau	Thurgau	Wallis	Wallis
Stadt	Bürglen	Pfyn	Martigny	Sitten
Adresse	Industriestrasse 2a-z, 4, 6b	Fabrikstrasse 9-23 / Au- strasse 2, 4, 6	Rue du Levant 167 ³	Rue de l'Industrie 22
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'149'691	919'204	621'847	1'649'505
Gestehungskosten (CHF)	12'005'836	12'044'308	6'458'159	26'658'826
Verkehrswert (CHF)	11'280'000	10'270'000	10'890'000	28'220'000
Leerstände ²	13.39%	12.16%	1.28%	0.00%



Kanton	Wallis	Wallis	Waadt	Waadt
Stadt	Vernayaz	Vouvry	Allaman	Aubonne
Adresse	Rue de la Grande Charrière 38	Avenue de Savoie 56 ⁵	Route de la Gare 11	Chemin du Pré Neuf 14
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'075'901	14'780	644'766	6'920'389
Gestehungskosten (CHF)	16'664'192	10'301'557	8'311'604	95'534'140
Verkehrswert (CHF)	13'470'000	10'350'000	8'820'000	110'530'000
Leerstände ²	22.16%	0.00%	9.88%	0.77%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Bussigny	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne
Adresse	Route de Genève 5	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	3'921'336	1'074'212	1'634'958	991'793
Gestehungskosten (CHF)	63'988'079	15'538'347	20'487'929	13'412'128
Verkehrswert (CHF)	68'670'000	19'740'000	26'530'000	12'250'000
Leerstände ²	0.00%	0.02%	5.98%	0.91%



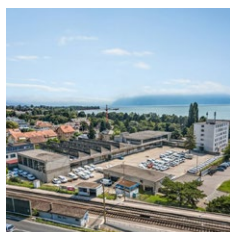
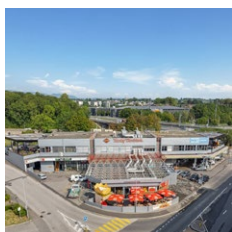
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Corcelles-Près-Payerne	Crissier	Ecublens	Ecublens
Adresse	Z.I. de la Planchettaz 2, 4 ³	Chemin de l'Esparcette 5	Route de Reculan 1	Route de Reculan 3 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	304'977	1'312'211	292'699	9'133
Gestehungskosten (CHF)	2'634'882	23'203'015	9'381'398	20'299'561
Verkehrswert (CHF)	5'140'000	24'480'000	5'773'000	22'510'000
Leerstände ²	1.86%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Eysins	Forel	Lausanne	Lausanne
Adresse	Terre Bonne Z3 / Route de Crassier 13	Aux Prés de Bamps / Route de l'Industrie 11-33	Chemin d'Entre-Bois 19, 21 ³	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'359'828	529'582	539'536	962'555
Gestehungskosten (CHF)	20'528'610	6'186'860	6'513'085	12'533'947
Verkehrswert (CHF)	23'870'000	6'225'000	8'670'000	14'060'000
Leerstände ²	0.00%	4.72%	13.24%	2.97%



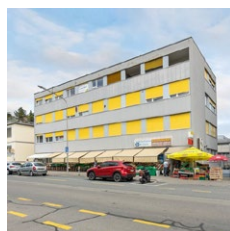
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Rue de Genève 88	En Budron E7	En Budron E9	En Budron H7, H9, H11
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	2'379'456	421'823	367'493	1'851'521
Gestehungskosten (CHF)	29'350'072	4'564'284	4'968'459	18'405'185
Verkehrswert (CHF)	38'200'000	5'956'000	6'037'000	32'290'000
Leerstände ²	997%	0.00%	8.18%	1.29%



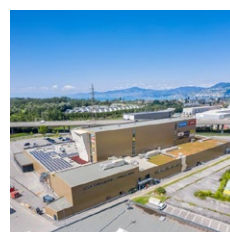
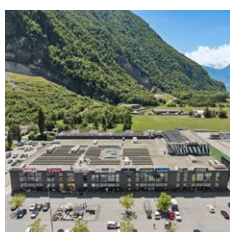
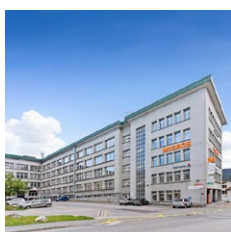
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lonay	Morges	Morges	Noville
Adresse	Route de Denges	Avenue de Rioud-Bosson 2	Rue de Lausanne 55, 57	Route du Simplon 33
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	80'087	711'160	757'123	383'278
Gestehungskosten (CHF)	35'390'535	11'876'547	25'639'809	5'035'851
Verkehrswert (CHF)	33'490'000	11'820'000	24'510'000	6'060'000
Leerstände ²	90.15%	0.60%	35.29%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Nyon	Onnens	Préverenges	Préverenges
Adresse	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	Champs-du-Port	Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8	Chemin du Vuasset 5
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'780'808	6'028'236	1'997'808	395'927
Gestehungskosten (CHF)	25'200'044	78'079'213	52'391'501	7'474'800
Verkehrswert (CHF)	28'590'000	89'090'000	48'310'000	7'400'000
Leerstände ²	12.01%	14.95%	3.60%	1.05%



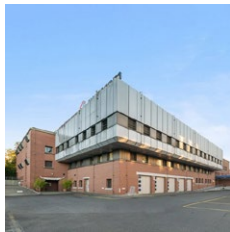
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Puidoux	Puidoux	Renens	Romanel-sur-Morges
Adresse	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	Avenue de Longemalle 7	Z.I. Moulin-de-Choc
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'476'151	1'861'140	341'280	935'104
Gestehungskosten (CHF)	21'813'868	23'735'116	5'220'892	14'576'271
Verkehrswert (CHF)	31'020'000	31'960'000	7'060'000	17'790'000
Leerstände ²	15.83%	4.48%	26.95%	18.02%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Sainte Croix	Villeneuve	Villeneuve	Villeneuve
Adresse	Rue de l'Industrie 21 ³	Chemin de la Confrérie 117	Chemin du Pré-Neuf ⁵	Rocville, Z.I. D107
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	782'903	2'766'545	0	3'669'949
Gestehungskosten (CHF)	15'454'640	52'537'057	10'298'631	55'755'581
Verkehrswert (CHF)	10'260'000	47'570'000	10'200'000	67'090'000
Leerstände ²	33.50%	2.58%	0.00%	0.00%



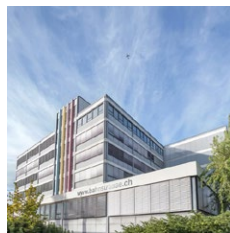
Kanton	Waadt	Zug	Zug	Zug
Stadt	Yverdon-les-Bains	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz
Adresse	Avenue des Sports 42	Blegistrasse 21, 23	Alte Steinhauserstrasse 35	Grundstrasse 6, 10
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	783'536	793'881	529'560	548'219
Gestehungskosten (CHF)	17'520'289	13'593'193	6'453'322	9'630'037
Verkehrswert (CHF)	17'820'000	13'720'000	6'770'000	10'300'000
Leerstände ²	31.02%	7.09%	6.23%	10.69%



Kanton	Zug	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Steinhausen	Dietikon	Dietikon	Effretikon
Adresse	Erlenweg 6, 8, 10	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Im Langhag 2
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'426'088	1'834'558	3'104'864	741'635
Gestehungskosten (CHF)	31'486'036	29'667'864	56'826'157	19'080'168
Verkehrswert (CHF)	31'740'000	32'530'000	58'240'000	19'560'000
Leerstände ²	14.33%	7.52%	26.86%	0.00%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Embrach	Kloten	Neftenbach	Oberglatt
Adresse	Hardhofstrasse 15, 17	Industriestrasse 30	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	917'003	957'598	1'483'685	637'025
Gestehungskosten (CHF)	12'096'197	16'541'675	23'505'377	9'042'998
Verkehrswert (CHF)	16'090'000	16'920'000	24'630'000	10'360'000
Leerstände ²	15.78%	9.46%	2.78%	10.03%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Otelfingen	Regensdorf	Regensdorf	Rümlang
Adresse	Lauetstrasse 3-35	Bahnstrasse 102	Bahnstrasse 58, 60	Flughofstrasse 57
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	928'343	237'481	858'163	165'660
Gestehungskosten (CHF)	18'729'127	3'106'651	17'685'407	19'753'959
Verkehrswert (CHF)	18'640'000	4'100'000	15'670'000	18'480'000
Leerstände ²	2.64%	18.16%	27.13%	0.00%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Thalwil	Winterthur	Winterthur	Winterthur
Adresse	Schützenstrasse 1 ⁴	Hegmattenstrasse 24, 26	Industriestrasse 24	Steigstrasse 26
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	356'747	562'897	689'925	1'283'107
Gestehungskosten (CHF)	5'203'853	6'876'055	10'454'315	22'158'892
Verkehrswert (CHF)	6'070'000	7'870'000	11'080'000	24'850'000
Leerstände ²	3.76%	9.07%	3.49%	31.82%

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Kanton	Wallis	Waadt	Zürich
Stadt	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon
Adresse	Site Moderna, parcelle n° 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	0	0
Gestehungskosten (CHF)	612'964	9'083'990	14'460'818
Verkehrswert (CHF)	598'000	8'440'000	10'280'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaft im Baurecht.

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

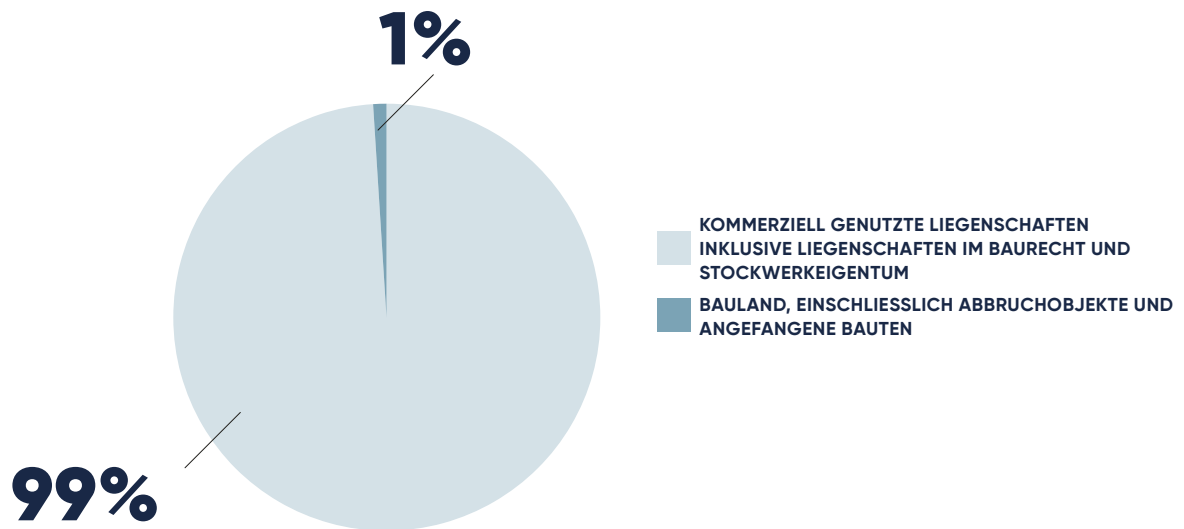
⁶ Triple-Net Mietvertrag: Sämtliche mit der Immobilie in Zusammenhang stehenden Kosten gehen zu Lasten des Mieters. So beispielsweise die Aufwände für Unterhalt, Instandstellung/Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben sowie die Liegenschaftssteuern.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum	2'083'295'848	2'230'601'000	121'574'229	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	24'157'771	19'318'000	0	
TOTAL	2'107'453'619	2'249'919'000	121'574'229 ³	9.43%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: 2'619'048'495.00.

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

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

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge in Höhe von CHF 121'574'229 beinhalten die Liegenschaften «Rue de la Borde 3 a, b, c, d und 5 c, d» in Lausanne, «Rue des Maréchets» in Bussy, «Mattenstrasse 133» in Biel sowie «Route de Rueyres 12» in Vuisternens-en-Ogoz nicht, da diese per 30.06.2026 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Die von diesen Liegenschaften generierten Bruttoerträge weisen eine positive Korrektur von CHF 396'929 auf. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 121'971'158 an generierten Bruttoerträgen (Verweis auf die Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
AG SEON			
Birren 5	19.11.2025	17.11.2025	22'350'000.00
FR FREIBURG			
Avenue de la Gare 22	04.11.2025	04.11.2025	66'000'000.00
GE SATIGNY			
Rue de la Bergère 5	17.06.2026	17.06.2026	24'000'000.00
LU WOLHUSEN			
Entlebucherstrasse 38	27.11.2025	01.12.2025	11'025'000.00
SO BIBERIST			
Industriestrasse 6	20.03.2026	01.03.2026	6'050'000.00
DERENDINGEN			
Gutenbergstrasse 1	08.06.2026	01.06.2026	12'220'000.00
VD PRÉVERENGES			
Chemin du Vuasset 5	29.08.2025	29.08.2025	7'000'000.00
ZH EFFRETIKON			
Im Langhag 2	17.11.2025	01.11.2025	18'500'000.00

Verkäufe

VERKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSENDE	VERKAUFPREIS (CHF)
BE BIEL			
Mattenstrasse 133	30.03.2026	30.03.2026	3'100'000.00
FR VUISTERNENS-EN-OGOZ			
Route de Rueyres 12	30.06.2026	30.06.2026	2'000'000.00

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.





Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	13'000'000	0
	0.30%	09.07.2025	08.08.2025	0	23'000'000	23'000'000	0
	0.30%	08.08.2025	21.08.2025	0	15'000'000	15'000'000	0
	0.30%	21.08.2025	31.08.2025	0	20'000'000	20'000'000	0
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	2'070'000	0	2'070'000	0
	0.80%	01.09.2025	29.10.2025	0	20'000'000	20'000'000	0
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	17'000'000	0
	0.80%	17.11.2025	27.11.2025	0	19'435'550	19'435'550	0
	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	5'985'000	0
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'150'000	0	16'150'000	0
	0.80%	30.12.2025	21.01.2026	0	4'100'000	4'100'000	0
	0.80%	21.01.2026	05.02.2026	0	20'600'000	20'600'000	0
	0.80%	27.02.2026	13.03.2026	0	21'000'000	21'000'000	0
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	10'950'000	0
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	10'000'000	0
	0.80%	22.05.2026	12.06.2026	0	3'000'000	3'000'000	0
	0.80%	10.06.2026	12.06.2026	0	13'000'000	13'000'000	0
	1.22%	31.03.2020	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	0.70%	30.06.2025	01.01.2027	1'990'500	0	73'000	1'917'500
	0.80%	18.02.2022	18.02.2027	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.00%	30.06.2025	22.04.2027	1'930'000	0	0	1'930'000
	1.29%	23.05.2017	24.05.2027	12'578'000	0	0	12'578'000
	1.04%¹			108'453'500	159'135'550	234'363'550	33'225'500

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	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	28'762'000	0	1'164'000	27'598'000
	1.80%	04.01.2025	03.01.2029	15'200'000	0	0	15'200'000
	1.68%	09.01.2024	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	14'500'000	0	0	14'500'000
	0.98%	04.11.2019	02.11.2029	6'335'000	0	400'000	5'935'000
	1.00%	10.04.2025	10.04.2030	9'900'000	0	0	9'900'000
	0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
	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	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.14%¹			264'964'000	0	1'564'000	263'400'000

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	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	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.90%	29.03.2023	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	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.13%	27.12.2024	27.12.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.20%	10.04.2025	12.04.2034	9'900'000	0	0	9'900'000
	1.12%	12.12.2024	12.12.2034	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.21%	29.11.2025	28.11.2035	0	17'000'000	0	17'000'000
	1.35%	05.02.2026	05.02.2036	0	9'900'000	0	9'900'000
	1.48%¹			129'400'000	26'900'000	0	156'300'000
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.35%	30.06.2025	30.12.2025	10'000'000	0	10'000'000	0
	0.39%	27.11.2025	27.02.2026	0	30'000'000	30'000'000	0
	0.48%	27.10.2025	27.04.2026	0	40'000'000	40'000'000	0
	0.29%	13.03.2026	12.06.2026	0	30'000'000	30'000'000	0
	0.40%	27.04.2026	27.07.2026	0	40'000'000	0	40'000'000
	0.30%	30.01.2026	31.07.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
	0.37%¹			10'000'000	160'000'000	110'000'000	60'000'000
	1.15%¹		3.85²	512'817'500	346'035'550	345'927'550	512'925'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	0.96%
Ausgabekommission ¹	5.00%	2.19%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.86%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00% ³	2.73%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ⁴

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	0.00%
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0342%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Im-mobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF 6'500'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 40'515'378.80

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

² Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

³ 15% im Falle von Einkaufszentren.

⁴ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 16, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Jahresabschluss

Keine.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen über einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den unter normalen Geschäftsabläufen realisierbaren Preis dar, unter der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.35% und 5.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.95%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash - flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.40% und 4.90%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.16%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben zeitnah den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 102'000.00 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung sowie auf CHF 2'250.00 (vor Steuern) für die aufsichtsrechtliche Prüfung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit

Einleitung

Der vorliegende Bericht, der einer prüferischen Durchsicht durch PricewaterhouseCoopers AG unterzogen wurde, knüpft an den im Dezember 2025 veröffentlichten ESG-Bericht der PROCIMMO SA, Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV, an. Er hat zum Ziel, den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits umgesetzten und die geplanten Massnahmen zur Erreichung der für das Teilvermögen «Industrial» festgelegten Zielvorgabe darzustellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

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

Die Indikatoren des vorliegenden Berichts, die Gegenstand der Prüfungshandlungen von PricewaterhouseCoopers AG sind, umfassen:

- den Abdeckungsgrad;
- die massgebende vermietbare Fläche der fertiggestellten Bauten;
- den thermischen und elektrischen Energieverbrauch (Scope 1+2);
- die thermische und elektrische Energieintensität (Scope 1+2);
- die CO₂-Emissionen (Scope 1+2);
- die CO₂-Intensität (Scope 1+2);
- den Energiemix.

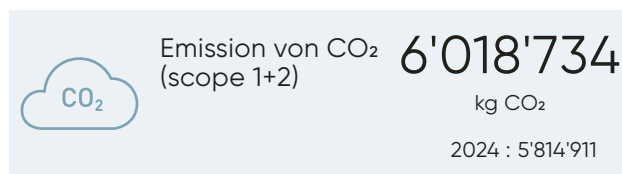
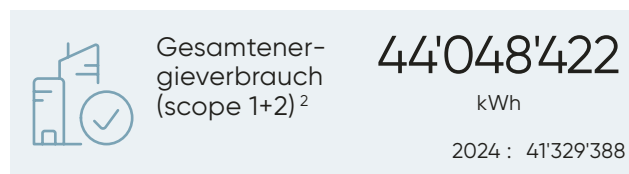
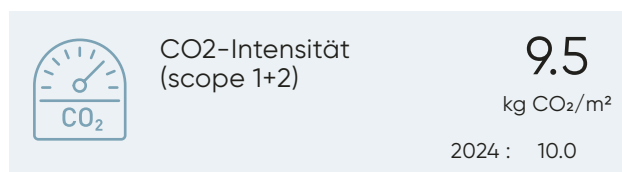
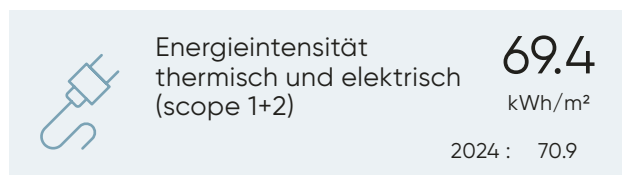
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA ist nach ISAE 3000, Typ 2, von der PricewaterhouseCoopers AG zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltindizes angewendet.
- Wie von der AMAS im Rundschreiben Nr. 6/2023 (September 2023) «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienfonds» vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der vermietbaren Innenflächen und nicht auf Basis der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Industrial» der Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegeln.

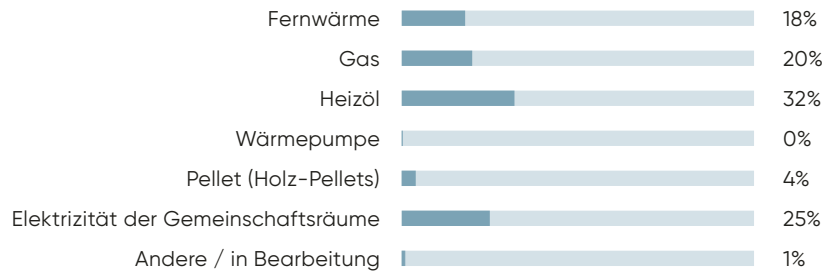
AMAS-Umweltkennzahlen des Teilvermögens «Industrial» für die Berichtsperiode der im Jahr 2025 abgeschlossenen Abrechnungen

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

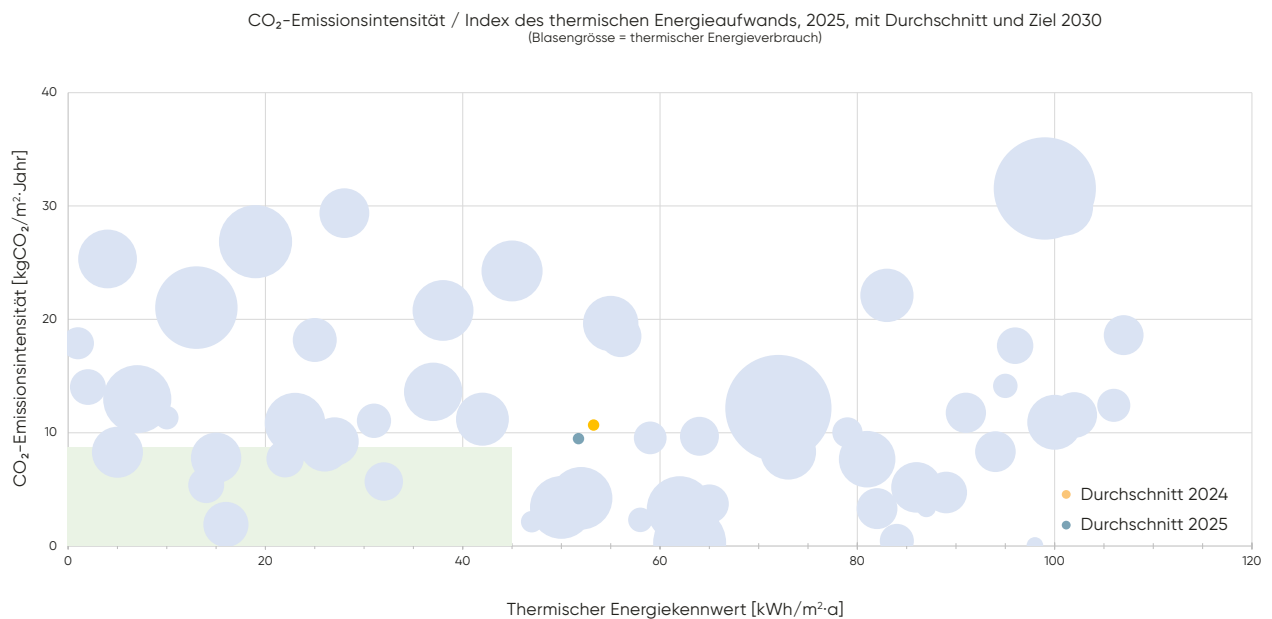


- ¹ Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomieter»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieter»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.
- ² Scope 1 umfasst insbesondere Gas und Heizöl. Scope 2 umfasst Fernwärme sowie den Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen. Scope 3 (einschliesslich des Stromverbrauchs der Mieter) ist im Gesamtenergieverbrauch nicht enthalten.

Energiemix 2025 (in % des Energieverbrauchs Scope 1+2)



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2025 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA



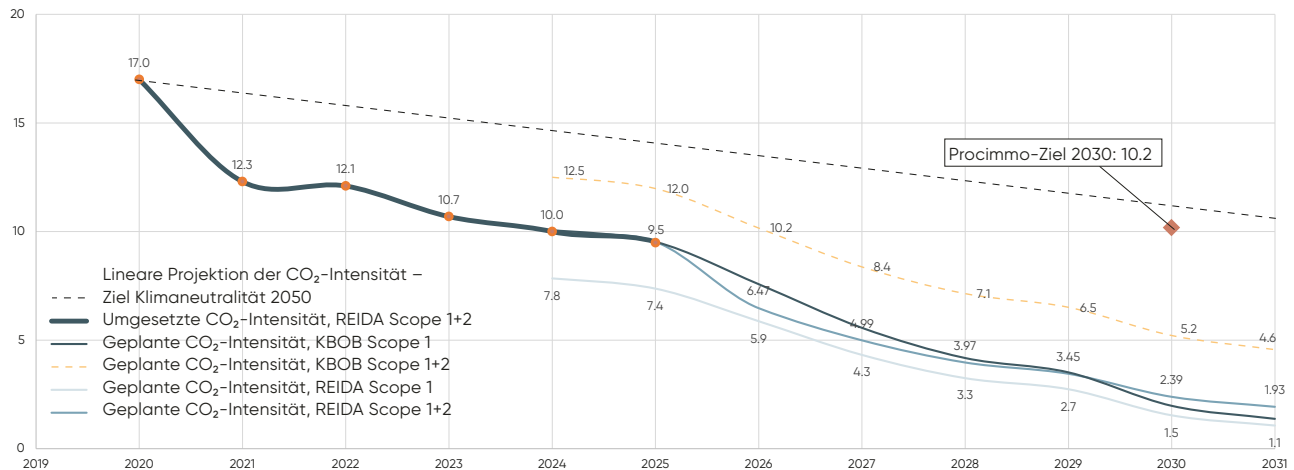
Es ist festzuhalten, dass die CO₂-Intensität zwischen 2024 und 2025 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung bei bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW), Wärmepumpen und Pelletheizungen;
- Der Erwerb bestimmter Liegenschaften im Jahr 2025 mit positiver Auswirkung auf die CO₂-Bilanz (Scope 1+2) des Teilvermögens.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

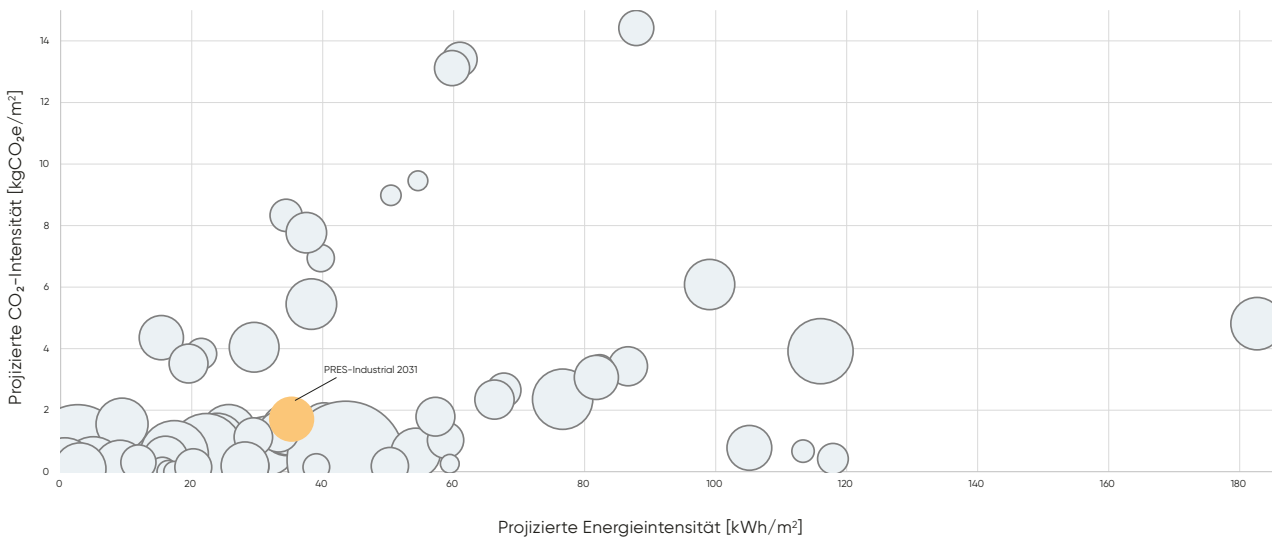
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um die finanzielle Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Massnahmen sicherzustellen, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energiereporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen. Im Rahmen der Budgetplanung werden der Nachhaltigkeitsaktionsplan sowie die entsprechenden Dekarbonisierungskurven jährlich aktualisiert.

CO₂-Prognose (kg CO₂-Äqu./m²a)
Lineare Klimaneutralität 2050 vs. Geplant vs. Umgesetzt



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

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



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

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

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

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten;
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit einer schlechten Energieeffizienz, für die die erforderlichen Sanierungen im Akquisitions-CAPEX vorgesehen sind;
- Die Entwicklung der von REIDA und KBOB verwendeten CO₂-Emissionsfaktoren, die gegenüber nationalen und internationalen geopolitischen Entwicklungen sensibel sind.

Energetische Massnahmen 2025–2026

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

Bussigny, Route de Sorge 1 und 2 – Dachsanierung und Ersatz der Heizkessel

Im Rahmen der Umsetzung seiner Dekarbonisierungsstrategie und der kontinuierlichen Verbesserung der Energieeffizienz hat das Teilvermögen im Jahr 2025 am Standort Bussigny (VD) mehrere bedeutende Massnahmen umgesetzt. Die vollständige Sanierung des Dachs des an der Route de Sorge 1 gelegenen Gebäudes mit einer Fläche von 3'984 m² ermöglichte es, eine den heutigen Standards entsprechende Wärmedämmleistung (U-Wert < 0.15 W/m²K) zu erreichen und dadurch die Energieverluste nachweislich zu reduzieren. Parallel dazu stellt der Ersatz der bestehenden Ölheizkessel durch zwei Pelletheizkessel mit einer Leistung von jeweils 500 kW eine zentrale Massnahme im Übergang zu erneuerbaren Energieträgern dar. Diese Massnahme ermöglicht eine deutliche Reduktion der CO₂-Intensität der betroffenen Gebäude. Die Arbeiten umfassten zudem die Modernisierung des Mess-, Steuer- und Regelungssystems (MSR) sowie die Wiederinbetriebnahme des Energiemonitoringsystems E-NNQ, wodurch die Qualität des Energiemanagements und die Nachvollziehbarkeit der Energieverbräuche weiter verbessert wurden.



Boudry, Chemin des Conrardes 12 – Rückbau der Öl- und Gasheizkessel

Die bestehenden Öl- und Gasheizkessel auf dem Areal wurden nach der Inbetriebnahme des Fernwärmeanschlusses am Standort Boudry (NE), Chemin des Conrardes 12, im Juni 2026 zurückgebaut. Mit Groupe E Celsius wurde ein Vertrag über eine Wärmetauscherleistung von 650 kW abgeschlossen. Der Fernwärmeanschluss wurde anschliessend zu unveränderten vertraglichen Bedingungen an CADBAR übertragen. Die Energiezentrale, die mit Holz und Gas betrieben wird, befindet sich in den an das Areal angrenzenden Wohngebäuden. Die Hauptübergabestation liegt im Zentrum des Areals; von dort aus erfolgt die Wärmeverteilung in drei Sektoren über drei Unterstationen.



Münchenstein, Venedig-Strasse 31 – Anschluss Fernwärme

Die bestehende Ölheizungsanlage an der Venedig-Strasse 31 im Dreispitz-Areal Münchenstein (BL) wurde durch einen Fernwärmeanschluss mit einer Anschlussleistung von 195 kW ersetzt. Durch die Umstellung auf Fernwärme konnte der Verbrauch fossiler Brennstoffe vollständig eliminiert und die CO₂-Emissionen des Gebäudes deutlich reduziert werden.



Biel-Benken, Gewerbestrasse 2, 6 – Ersatz einer Ölheizung durch eine Pelletheizung

Am Standort in Biel-Benken (BL) wurde die bestehende Ölheizungsanlage durch eine moderne Pelletheizung mit einer Heizleistung von 180 kW ersetzt. Mit der Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Biomasse konnte der CO₂-Ausstoss der Wärmeversorgung deutlich reduziert werden. Die neue Heizungsanlage nutzt Holzpellets aus nachwachsenden Rohstoffen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Senkung der Treibhausgasemissionen des Gebäudes.



Muri, Pilatusring 2 – Ersatz einer Ölheizung durch eine Pelletheizung

Am Standort Pilatusring 2 in Muri (AG) wurde die bestehende Ölheizung durch eine Pelletheizung mit einer Heizleistung von 200 kW ersetzt. Durch die Nutzung von Holzpellets als erneuerbare Energiequelle wird der Einsatz fossiler Energieträger deutlich reduziert. Die neue Anlage ermöglicht eine nachhaltigere Wärmeversorgung des Gebäudes und verbessert die Umweltbilanz der Liegenschaft. Gleichzeitig wird die lokale Wertschöpfung gefördert, da Pellets in der Regel aus regional verfügbaren Holzressourcen hergestellt werden.



Wallbach, Rheinstrasse 74 – Dachsanierung Bau 5

Am Standort der aus den 1980-er Jahren stammende Bürobau hatte zunehmend undichte Stellen aufgrund des alten Dachs. Durch die energetische Dachsanierung neu mit einem U-Wert von 0.19 W/m²K konnte der Ressourcenverbrauch auf dem Areal weiter reduziert werden. Zusätzlich wurde im Zuge der Dachsanierung eine Absturzsicherung erstellt.



Ausblick

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



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **566 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.84%**

ANLAGERENDITE **3.44%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **23.15%**

BRUTTOMIETERTRAG **22.3** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **242.84**¹ CHF

EBIT-MARGE **66.26**%

MIETAUSFALLRATE **2.74**%

¹ Mietpreis pro m²/Jahr für das gesamte Portfolio. Betrachtet man ausschliesslich den Wohnanteil, beträgt der Mietpreis pro m²/Jahr CHF 259.22.

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential schliesst das Geschäftsjahr 2025–2026 mit sehr guten Ergebnissen ab, die durch das Wachstum des Fonds getragen werden. Das Gesamtvermögen stieg zwischen dem 30. Juni 2025 und dem 30. Juni 2026 um 7.3% auf CHF 566 Millionen. Diese Ergebnisse gehen mit einem hohen Agio von 21.4% einher.

Finanzbericht ¹

Das Immobilienportfolio setzte sein Wachstum im Laufe des Geschäftsjahres fort. Sein Wert stieg von CHF 517.8 Millionen auf CHF 551.0 Millionen, was einer Zunahme von CHF 33.2 Millionen (+6.4%) entspricht. Davon entfallen CHF 12.7 Millionen auf den im Berichtsjahr erfolgten Erwerb der Liegenschaft am Chemin de la Vulliette 18 in Lausanne (VD). Der verbleibende Anstieg (CHF 20.5 Millionen bzw. +4.0%) ist auf das Wachstum auf vergleichbarer Basis zurückzuführen, das aus der Neubewertung der Immobilien sowie den Investitionen in das bestehende Portfolio resultiert.

Im Einklang mit dieser Wachstumsstrategie und im Anschluss an die erfolgreiche Kapitalerhöhung um etwa CHF 30 Millionen im April 2026 erwarb die Vermögensverwalterin nach Abschluss des Geschäftsjahres zwei Wohnliegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 23.9 Millionen. Diese weisen eine Bruttorendite von 4.2% sowie mittelfristiges Mietsteigerungspotenzial auf.

Parallel dazu steigen die Mieterträge weiter und erreichen CHF 22.3 Millionen. Davon entfallen rund CHF 1.4 Million auf den ganzjährigen Beitrag der im vorangegangenen Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen sowie auf den Erwerb im Berichtsjahr. Diese Entwicklung unterstreicht die Fähigkeit des Teilvermögens, sowohl seine Immobilienbasis als auch seine wiederkehrenden Erträge gleichzeitig zu steigern und dabei Mehrwert für die Anleger zu schaffen.

Die Kosten bleiben unter Kontrolle und belaufen sich auf CHF 14.2 Millionen. Die EBIT-Marge erreicht 66.26% gegenüber 64.47% per 30. Juni 2025. Zudem ist der Zinsaufwand rückläufig, was mit dem Rückgang des durchschnittlich gewichteten Zinssatzes zusammenhängt, der bei 1.30%

gegenüber 1.63% per 30. Juni 2025 liegt. Auch die übrigen Finanzkennzahlen bleiben positiv, insbesondere die Leerstandsquote, die bei 1.85% liegt (gegenüber 1.93% per 30. Juni 2025) und damit die strategischen Entscheidungen der Vermögensverwalterin bestätigt. Seit der Umsetzung der Portfoliobereinigungsstrategie liegt die bereinigte Leerstandsquote weiterhin unter 2%, einem für das Teilvermögen historisch niedrigen Niveau.

Daher wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung für dieses Geschäftsjahr die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.00 pro Aktie vorschlagen.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Das Geschäftsjahr 2025–2026 war insbesondere durch den erfolgreichen Start von drei bedeutenden Projekten sowie durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung geprägt.

Beim Wiederaufbauprojekt der Liegenschaft am Chemin des Sauges 32, 34 und 36 in Lausanne (VD), deren Abbruch im August 2025 erfolgte, wurden die Rohbauarbeiten während des gesamten Geschäftsjahres planmässig und gemäss dem angekündigten Zeitplan fortgeführt. Die Fertigstellung ist somit weiterhin für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen. Die erwarteten jährlichen Mieterträge belaufen sich auf CHF 750'000.

Beim Projekt zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Liegenschaft an der Rue du Rove-ray 14 in Genf (GE) haben die Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von CHF 5.5 Millionen im Februar 2026 begonnen. Die Fertigstellung ist für das

¹ Das Berichtsjahr umfasst 12 Monate, während das verlängerte vorangegangene Geschäftsjahr einen Zeitraum von 18 Monaten umfasste. Die Verlängerung war auf die Umwandlung des Fonds in ein Anlegerteilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV per 8. Januar 2025 zurückzuführen.

erste Halbjahr 2027 vorgesehen. Nach Ablauf der Mietzinskontrollperiode wird dieses Projekt gemäss den ursprünglichen Prognosen zusätzliche jährliche Mieterträge von CHF 142'000 generieren.

Schliesslich wurde für die vollständig gewerblich genutzte Liegenschaft an der Rue Saint-Martin 9, 11 in Lausanne (VD) ein strategisches Neupositionierungsprojekt lanciert, mit dem Ziel, die Liegenschaft künftig mehrheitlich als Büroflächen zu nutzen. Die Investition von CHF 2.8 Millionen wird eine deutliche Verbesserung der Vermietungssituation und langfristig ein Wachstum der Mieterträge ermöglichen. Dabei wird auf eine risikoarme gewerbliche Nutzung gesetzt, während gleichzeitig langfristig eine attraktive Bruttorendite von rund 6% beibehalten werden soll. Mehrere kürzlich zu den angestrebten Mietzinsen abgeschlossene Mietverträge bestätigen die Attraktivität dieser Liegenschaft.

Im April 2026 führte das Teilvermögen erfolgreich eine Kapitalerhöhung von etwa CHF 30 Millionen durch. Mit den aufgenommenen Mitteln konnten mehrere gezielte Akquisitionen finanziert werden. In diesem Zusammenhang erwarb das Teilvermögen am 7. August 2026, nach Abschluss des Geschäftsjahres, eine Wohnüberbauung an der Route d'Epeisses 49, 53, 55, 57 in Avully (GE) für CHF 10.4 Millionen. Diese weist eine Bruttorendite von 4.2% sowie ein Mietsteigerungspotenzial von mindestens 20% auf. Darüber hinaus erwarb das Teilvermögen eine neu erstellte Wohnliegenschaft am Clos Eugène Burnand 1a, 1b, 1d, 1e in Moudon (VD) für einen Gesamtinvestitionsbetrag von CHF 13.5 Millionen und mit einer Bruttorendite von 4.2%. Die Übergabe dieser Liegenschaft ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen. Diese Akquisitionen stehen vollumfänglich im Einklang mit der Wachstums- und Diversifikationsstrategie des Teilvermögens und stärken gleichzeitig die Qualität seines Immobilienportfolios.

Darüber hinaus bleibt die Leerstandsquote auf einem besonders tiefen Niveau und liegt bei 1.85% gegenüber 1.93% im vorangegangenen Geschäftsjahr. Diese Entwicklung unterstreicht die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit der in den vergangenen drei Jahren umgesetzten Massnahmen zur dauerhaften Reduktion des Leerstands im Portfolio. Zum Bilanzstichtag entfällt rund ein Drittel des gesamten Leerstands auf die Liegenschaft an der Rue du Bois-Noir 15, 17, 19, 21 und 23 in La Chaux-de-Fonds (NE), die sich derzeit in Renovation befindet. Die Arbeiten umfassen insbesondere die Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaft sowie die Modernisierung der Gemeinschaftsbereiche.

Ausblick

Die Anstrengungen werden fortgesetzt, um das Entwicklungstempo aufrechtzuerhalten, das einen der wichtigsten Wertsteigerungshebel des Portfolios darstellt. Zur Erinnerung: Das Volumen der Entwicklungsprojekte wird auf CHF 160 Millionen geschätzt, bei einer Bruttorendite von über 4.5%.

Bis Ende 2026 ist die Einreichung von zwei Baugesuchen vorgesehen: eines für die Aufstockung und energetische Sanierung der Liegenschaft am Chemin du Levant 147 in Lausanne (VD) und ein weiteres für die umfassende energetische Sanierung der Liegenschaft an der Avenue de Sévery 2 in Lausanne (VD). Diese Initiativen sind Teil der Gesamtstrategie des Fonds, die in den kommenden fünf Jahren fünf umfassende energetische Sanierungen vorsieht und damit zur Erfüllung der im Abschnitt «Nachhaltigkeit» beschriebenen ESG-Verpflichtungen beiträgt. Diese Investitionen haben zusammen mit den im Portfolio durchgeführten Renovationen dazu beigetragen, die CO₂-Emissionsintensität von 17.8 kg CO₂/m²/Jahr im vorangegangenen Geschäftsjahr auf 16.2 kg CO₂/m²/Jahr zu senken. Gleichzeitig sank die Energieintensität um 7.7% auf 116.5 kWh/m²/Jahr. Diese Ergebnisse bestätigen den eingeschlagenen Dekarbonisierungspfad mit dem Ziel, die CO₂-Emissionsintensität bis 2030 gegenüber 2020 um 40% zu reduzieren.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin im zweiten Halbjahr 2026 das Erweiterungspotenzial der Gewerbeliegenschaft an der Avenue du Mont-Blanc 31, 33 in Gland (VD) prüfen. Die Liegenschaft verfügt über ein Verdichtungspotenzial, das zur Verbesserung der Rentabilität des Portfolios beitragen und es ermöglichen könnte, vom starken Bevölkerungswachstum in Gland zu profitieren.

Schliesslich wird das Teilvermögen seine Strategie des kontrollierten Wachstums fortsetzen und weiterhin Akquisitionsmöglichkeiten prüfen, die mit seiner Strategie im Einklang stehen.

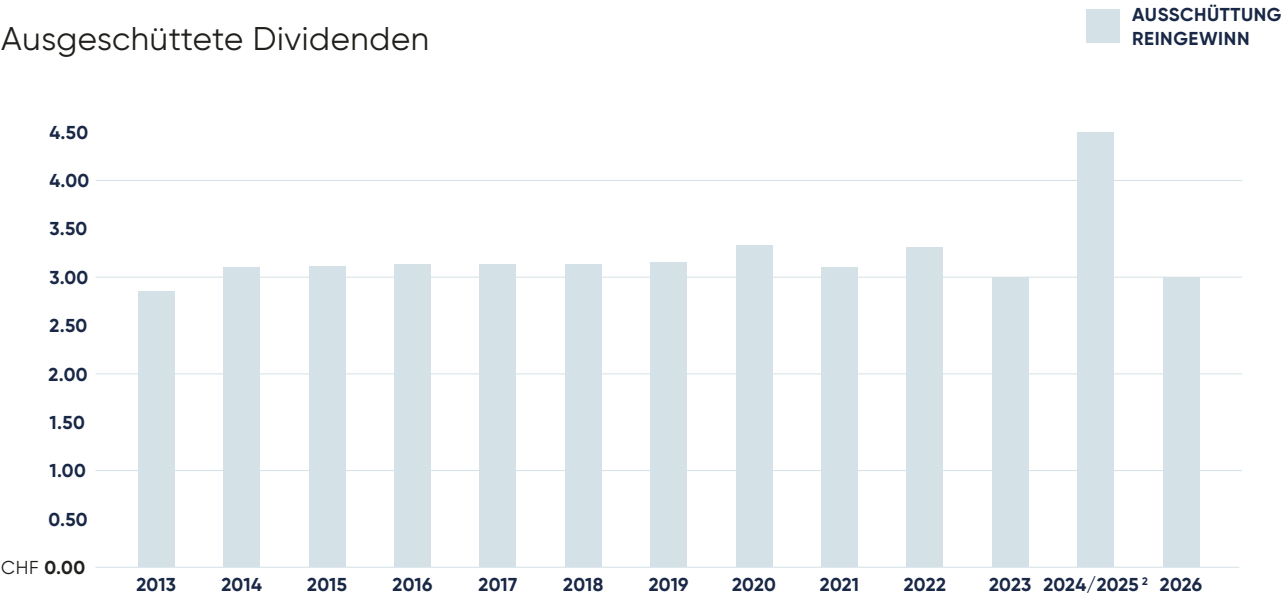
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	566'466'647.21	528'083'125.92
Nettofondsvermögen	419'972'818.88	389'717'871.33
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	536'770'279.00	517'802'145.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	14'200'000.00	0.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
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
30.06.2026	3'045'154	419'972'818.88	137.92	0.00	3.00	3.00

Ausgeschüttete Dividenden



¹ Ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer.
² Infolge der Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV am 8. Januar 2025 wurde das Rechnungsjahr 2024 vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Die im Jahr 2025 ausgeschütteten Dividenden beziehen sich somit auf eine Periode von 18 Monaten, basierend auf den geprüften Zahlen vom 1. Januar 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallrate ¹	2.74%	2.71%
Fremdfinanzierungsquote	23.15%	23.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.26%	64.47% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.70%	0.78% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	0.82%	1.02% ²
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	3.29%	2.13% ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.78%	1.95% ²
Ausschüttungsrendite	1.79%	2.86%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.99%	96.88%
Agio/Disagio	21.38%	14.35%
Anlagerendite ²	3.44%	3.38%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ³	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 30.06.2026	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Residential	132.63%	10.58%	23.67%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	150.72%	8.12%	10.62%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

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

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

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'586'508.67	1'235'047.93
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	311'173'000.00	297'304'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	119'139'279.00	117'328'145.00
	- Gemischte Bauten	106'458'000.00	103'170'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	14'200'000.00	0.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	550'970'279.00	517'802'145.00
	Sonstige Vermögenswerte	8'909'859.54	9'045'932.99
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	566'466'647.21	528'083'125.92
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	3'450'000.00	33'700'000.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	40'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'198'517.33	5'574'544.59
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	84'125'000.00	87'835'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	432'693'129.88	400'973'581.33
	Geschätzte Liquidationssteuern	-12'720'311.00	-11'255'710.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	419'972'818.88	389'717'871.33
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	389'717'871.33	355'823'916.09
	Ausschüttung	-12'724'393.50	-7'830'396.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	29'209'754.68	28'988'692.13
	Gesamterfolg	13'769'586.37	12'735'659.11
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	419'972'818.88	389'717'871.33
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'827'643	2'610'132
	Anzahl ausgegebene Aktien	217'511	217'511
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'045'154	2'827'643
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	137.92	137.82

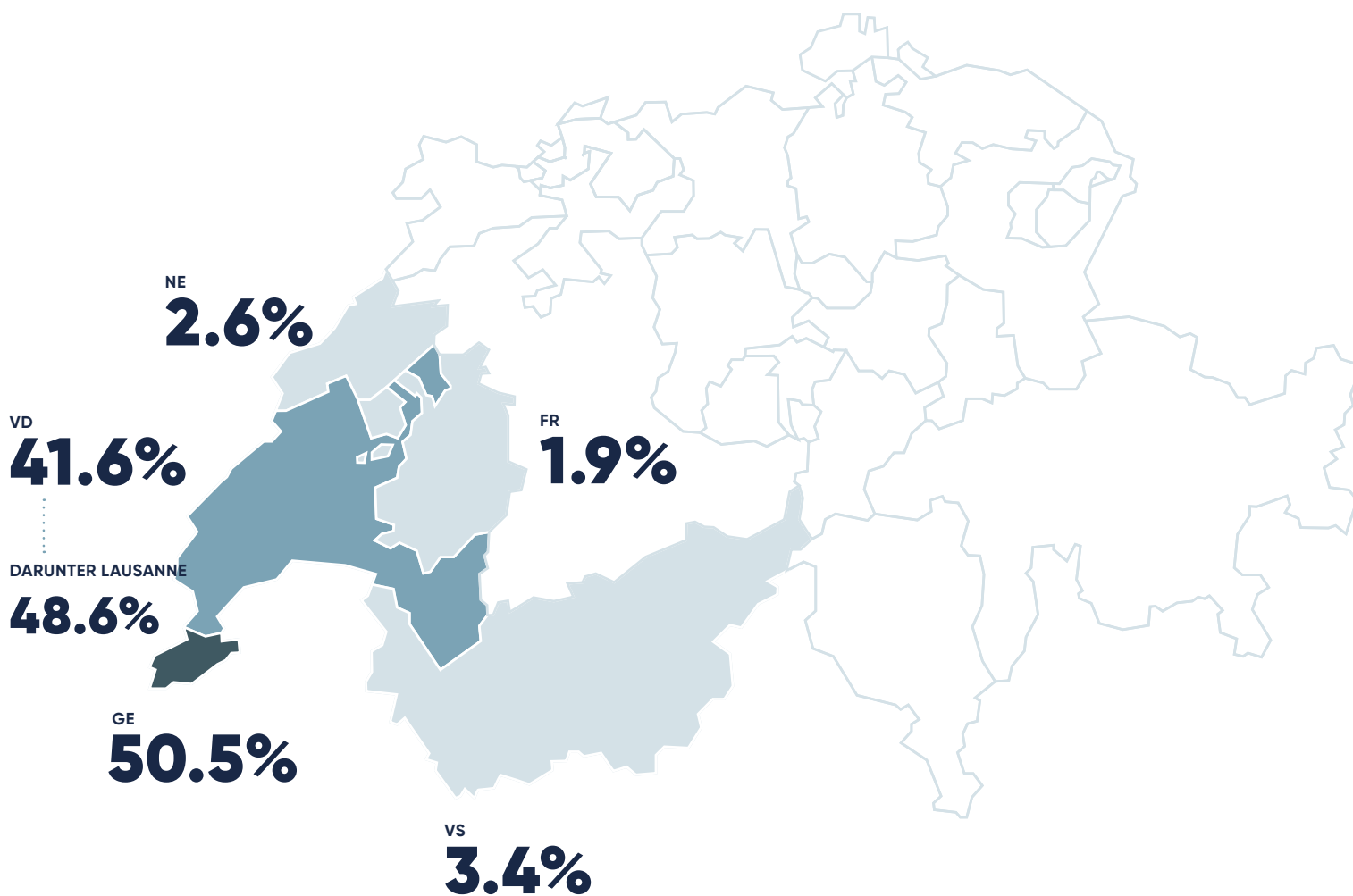
Erfolgsrechnung

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	4'407.55
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'267'872.79	32'078'732.96
	Aktivierte Bauzinsen	153'136.29	46'315.25
	Übrige Erträge	340'876.20	913'256.05
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	543'575.01	529'725.68
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	23'305'460.29	33'572'437.49
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	2'026'566.81	3'247'149.40
	Andere Zinsaufwendungen	697.46	453.40
	Unterhalt und Reparaturen	1'425'134.39	2'143'298.86
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	2'207'555.87	3'453'492.65
	- Verwaltungsaufwand	847'172.76	1'235'351.02
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	114'751.89	187'493.52
	Steuern und Abgaben	4'538'910.24	5'463'813.16
	Schätzungs- und Prüfaufwand	159'714.58	164'789.77
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	2'423'512.79	4'070'410.52
	- An die Depotbank	184'266.17	305'997.92
	Sonstiger Aufwand	240'570.48	165'344.47
	TOTAL AUFWAND	14'168'853.44	20'437'594.69
NETTOERTRAG		9'136'606.85	13'134'842.80
	Realisierte Kapitalgewinne nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer	0.00	598'413.01
	Realisierte Kapitalverluste	0.00	-663'534.02
REALISierter ERFOLG		9'136'606.85	13'069'721.79
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	6'097'580.52	1'320'437.32
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'464'601.00	-1'654'500.00
GESAMTERFOLG		13'769'586.37	12'735'659.11
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	9'136'606.85	13'134'842.80
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	598'413.01
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	1'220'915.37	810'466.07
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	3'271'491.55	2'673'078.54
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	13'629'013.77	17'216'800.42
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	9'135'462.00	12'724'393.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	9'135'462.00	12'724'393.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	1'222'060.22	1'220'915.37
	Kapitalgewinn	3'271'491.55	3'271'491.55
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'493'551.77	4'492'406.92

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

GE **50.5%**
VD **41.6%**
VS **3.4%**
NE **2.6%**
FR **1.9%**

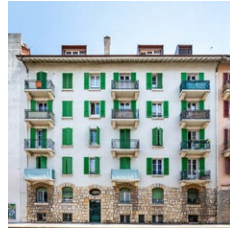


CHEMIN DE LA VULLIETTE 18, LAUSANNE (VD)

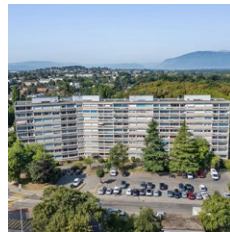
VERMIETBARE FLÄCHE: 774 m²



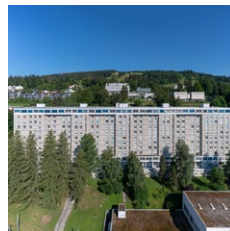
Wohnbauten



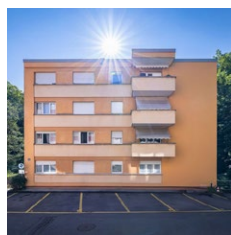
Kanton	Freiburg	Genf	Genf	Genf
Stadt	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genf
Adresse	Chemin des Rosiers 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonex 31, 33	Rue du Beulet 1A
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	438'122	277'824	1'375'249	349'892
Gestehungskosten (CHF)	10'873'107	4'496'965	36'919'578	6'817'214
Verkehrswert (CHF)	10'280'000	8'080'000	45'660'000	9'270'000
Leerstände ²	0.32%	0.00%	2.86%	2.35%



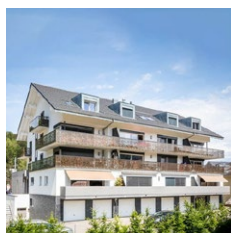
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Meyrin	Onex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin de la Tour 4, 6, 8	Rue du Vieux-Moulin 7	Chemin des Deux-Com-munes 15, 17	Chemin des Deux-Com-munes 25, 27, 29
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	573'167	553'753	652'332	1'238'049
Gestehungskosten (CHF)	9'296'153	10'614'723	13'396'304	25'523'344
Verkehrswert (CHF)	13'190'000	14'430'000	15'720'000	27'830'000
Leerstände ²	0.38%	1.25%	1.68%	0.98%



Kanton	Genf	Neuenburg	Waadt	Waadt
Stadt	Vernier	La Chaux-de-Fonds	Aigle	Crissier
Adresse	Avenue Louis-Pictet 10A, 10B	Rue du Bois-Noir 15, 17, 19, 21, 23	Pré d'Emoz / Chemin de Bel-Horizon 1	Rue des Alpes 59, 63
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'308'184	889'852	571'789	1'447'777
Gestehungskosten (CHF)	20'965'627	18'418'946	10'284'373	29'895'462
Verkehrswert (CHF)	34'700'000	14'270'000	11'400'000	38'340'000
Leerstände ²	0.06%	13.94%	2.51%	0.49%

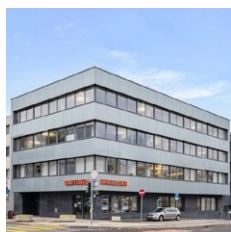
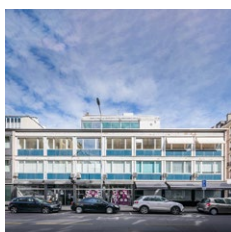


Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue de Sévery 2	Chemin de la Vulliette 18 ³	Chemin du Levant 147	Route Aloys-Fauquez 36, 38 / Ch. de la Motte 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	381'116	139'316	436'432	503'577
Gestehungskosten (CHF)	7'933'048	12'054'099	6'495'731	10'928'810
Verkehrswert (CHF)	7'926'000	12'680'000	9'930'000	13'470'000
Leerstände ²	1.53%	0.00%	0.08%	0.42%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Romanel-sur-Lausanne	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Chemin de la Covatan-naz 16	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30, 32
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	333'143	400'899	358'011
Gestehungskosten (CHF)	8'013'352	9'955'186	6'659'218
Verkehrswert (CHF)	8'300'000	8'435'000	7'262'000
Leerstände ²	0.01%	0.00%	0.78%

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Kanton	Genf	Genf	Wallis	Waadt
Stadt	Genf	Petit-Lancy	Sitten	Gland
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Rue du Scex 2, 4 ³	Avenue du Mont-Blanc 31, 33
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	285'768	529'203	889'218	1'235'104
Gestehungskosten (CHF)	6'433'881	11'186'850	19'348'026	20'599'049
Verkehrswert (CHF)	6'930'000	11'340'000	18'923'279	21'250'000
Leerstände ²	0.00%	0.12%	0.00%	4.66%

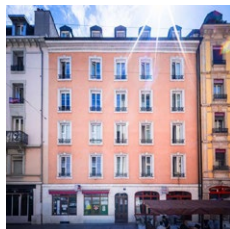


Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Vevey
Adresse	Chemin du Trabandan 28	Rue Saint-Martin 9, 11	Avenue de Gilamont 24, 26, 28
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'640'724	887'510	364'235
Gestehungskosten (CHF)	25'958'454	21'566'507	7'516'355
Verkehrswert (CHF)	28'700'000	24'580'000	7'416'000
Leerstände ²	1.10%	6.21%	0.00%

Gemischte Bauten



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 29, 29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	425'085	291'434	220'056	221'562
Gestehungskosten (CHF)	11'662'517	9'040'031	4'537'066	6'862'539
Verkehrswert (CHF)	12'970'000	8'446'000	5'650'000	6'393'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	249'420	348'157	446'321	222'155
Gestehungskosten (CHF)	5'097'014	9'696'083	12'931'885	4'588'180
Verkehrswert (CHF)	5'960'000	9'810'000	14'470'000	5'220'000
Leerstände ²	0.00%	2.30%	0.69%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Genf	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2, 4	Rue du Flon 1, 3	Rue des Laurelles 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	521'712	496'190	481'194	289'926
Gestehungskosten (CHF)	10'140'134	9'961'599	10'539'584	5'020'430
Verkehrswert (CHF)	12'470'000	9'680'000	10'260'000	5'129'000
Leerstände ²	0.00%	0.10%	1.03%	1.06%

**Bauland,
einschliesslich
Abbruchobjekte, und
angefangene Bauten**

Kanton	Waadt
Stadt	Lausanne
Adresse	Chemin des Sauges 32, 34, 36
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0
Gestehungskosten (CHF)	14'175'356
Verkehrswert (CHF)	14'200'000
Leerstände ²	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

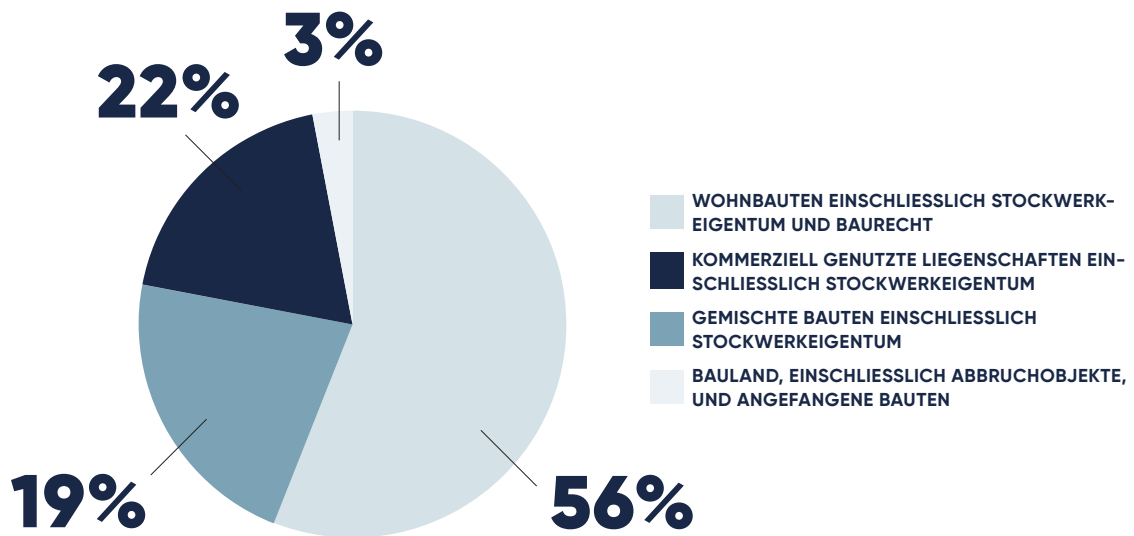
³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	259'541'240	311'173'000	12'228'481	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	100'077'061	106'458'000	4'213'210	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	112'609'121	119'139'279	5'831'761	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	14'175'356	14'200'000	0	
TOTAL	486'402'778	550'970'279	22'273'452 ³	1.85%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 365'867'700.00.

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

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

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge von CHF 22'273'452 beinhalten nicht die Liegenschaft «Rue Pestalozzi 10, 12» in Murten, die per 30.06.2026 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Eine historische Korrektur der von dieser Liegenschaft generierten Bruttoerträge beläuft sich auf CHF 4'929. Zusätzlich wurde eine weitere Korrektur in Höhe von CHF 650 im Zusammenhang mit Leerständen der Liegenschaft «Chemin des Sauges 32, 34, 36» in Lausanne vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Bruttoertrag von insgesamt CHF 22'267'873 (Verweis auf Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
VD	LAUSANNE			
	Chemin de la Vulliette 18	22.01.2026	22.01.2026	11'300'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.30%	30.06.2025	11.08.2025	21'700'000	0	21'700'000	0
	0.30%	12.08.2025	31.08.2025	0	20'900'000	20'900'000	0
	0.85%	01.09.2025	30.09.2025	0	20'900'000	20'900'000	0
	0.85%	29.09.2025	30.09.2025	0	850'000	850'000	0
	0.85%	30.10.2025	17.11.2025	0	21'650'000	21'650'000	0
	0.85%	30.10.2025	31.12.2025	0	11'250'000	11'250'000	0
	0.85%	22.12.2025	31.12.2025	0	2'000'000	2'000'000	0
	0.85%	31.12.2025	16.01.2026	0	550'000	550'000	0
	0.85%	31.12.2025	16.01.2026	0	11'250'000	11'250'000	0
	0.85%	16.01.2026	30.01.2026	0	13'000'000	13'000'000	0
	0.85%	31.03.2011	30.03.2026	0	9'800'000	9'800'000	0
	3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	12'000'000	0
	0.80%	31.01.2026	31.03.2026	0	9'800'000	9'800'000	0
	0.80%	30.03.2026	21.04.2026	0	12'000'000	12'000'000	0
	0.80%	31.03.2026	21.04.2026	0	9'800'000	9'800'000	0
	2.53%	29.06.2012	30.06.2027	675'000	0	0	675'000
	2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
	2.52%¹			37'150'000	143'750'000	177'450'000	3'450'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.82%	11.11.2023	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	9'040'000	0	160'000	8'880'000
	1.72%	30.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
	1.53%¹			36'140'000	0	160'000	35'980'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	800'000	0	100'000	700'000
	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	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.86%¹			48'245'000	0	100'000	48'145'000
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.34%	14.11.2025	13.03.2026	0	25'000'000	25'000'000	0
	0.35%	30.01.2026	30.04.2026	0	15'000'000	15'000'000	0
	0.34%	13.03.2026	13.07.2026	0	25'000'000	0	25'000'000
	0.30%	30.04.2026	30.07.2026	0	15'000'000	0	15'000'000
	0.33%¹			0	80'000'000	40'000'000	40'000'000
	1.30%¹		3.10²	121'535'000	223'750'000	217'710'000	127'575'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.20%	0.62%
Ausgabekommission ¹	5.00%	2.50%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	3.80%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	0.00%
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0525%	0.0348%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF	10'400'001.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	8'312'107.59

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

² Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 16, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

CHEMIN DE LA VULLIETTE 18, LAUSANNE (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
774 m²**



Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Jahresabschluss

Keine.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen über einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den unter normalen Geschäftsabläufen realisierbaren Preis dar, unter der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.70%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.11%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted Cash flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.35% und 3.20%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.56%.

Schatzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben zeitnah den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 54'500.00 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung sowie auf CHF 2'250.00 (vor Steuern) für die aufsichtsrechtliche Prüfung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit

Einleitung

Der vorliegende Bericht, der einer prüferischen Durchsicht durch PricewaterhouseCoopers AG unterzogen wurde, knüpft an den im Dezember 2025 veröffentlichten ESG-Bericht der PROCIMMO SA, Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV, an. Er hat zum Ziel, den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits umgesetzten und die geplanten Massnahmen zur Erreichung der für das Teilvermögen «Residential» festgelegten Zielvorgabe darzustellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionsintensität um 40% gegenüber 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kg CO₂/m²/Jahr.

Die Indikatoren des vorliegenden Berichts, die Gegenstand der Prüfungshandlungen von PricewaterhouseCoopers AG sind, umfassen:

- den Abdeckungsgrad;
- die massgebende vermietbare Fläche der fertiggestellten Bauten;
- den thermischen und elektrischen Energieverbrauch (Scope 1+2);
- die thermische und elektrische Energieintensität (Scope 1+2);
- die CO₂-Emissionen (Scope 1+2);
- die CO₂-Intensität (Scope 1+2);
- den Energiemix.

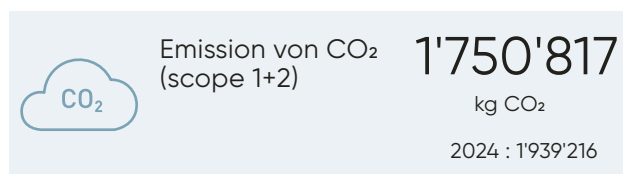
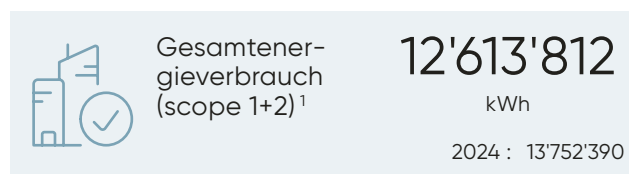
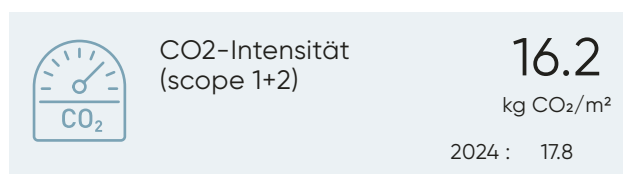
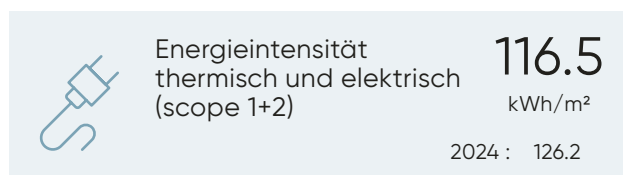
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.

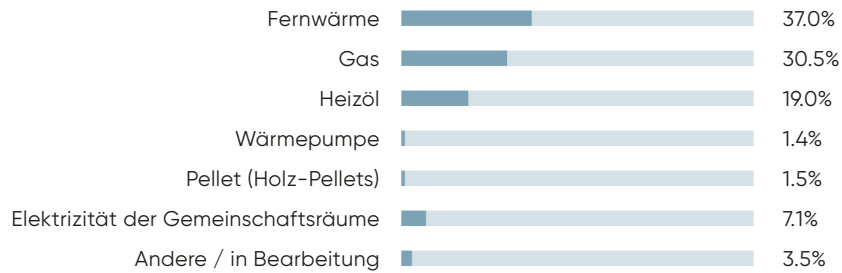
AMAS-Umweltkennzahlen des Teilvermögens «Residential» für die Berichtsperiode der im Jahr 2025 abgeschlossenen Abrechnungen

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



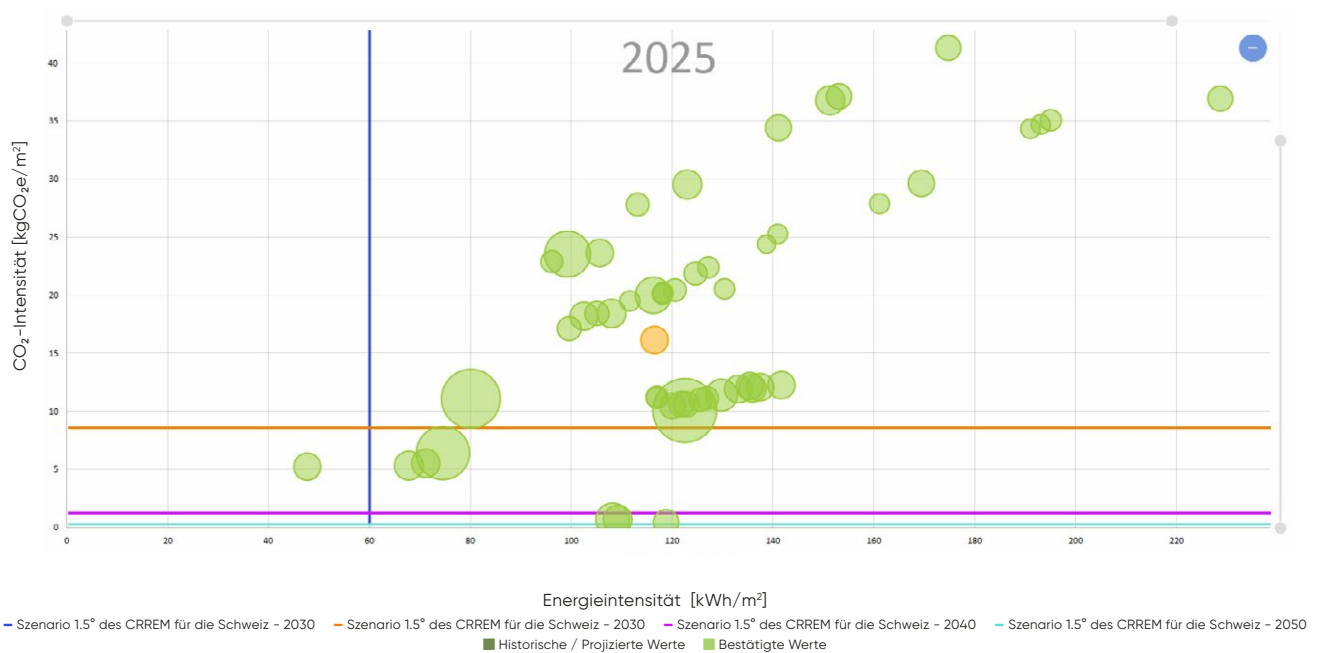
¹ Scope 1 umfasst insbesondere Gas und Heizöl. Scope 2 umfasst Fernwärme sowie den Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen. Scope 3 (einschliesslich des Stromverbrauchs der Mieter) ist im Gesamtenergieverbrauch nicht enthalten.

Energiemix 2025 (in % des Energieverbrauchs Scope 1+2)



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2025 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)

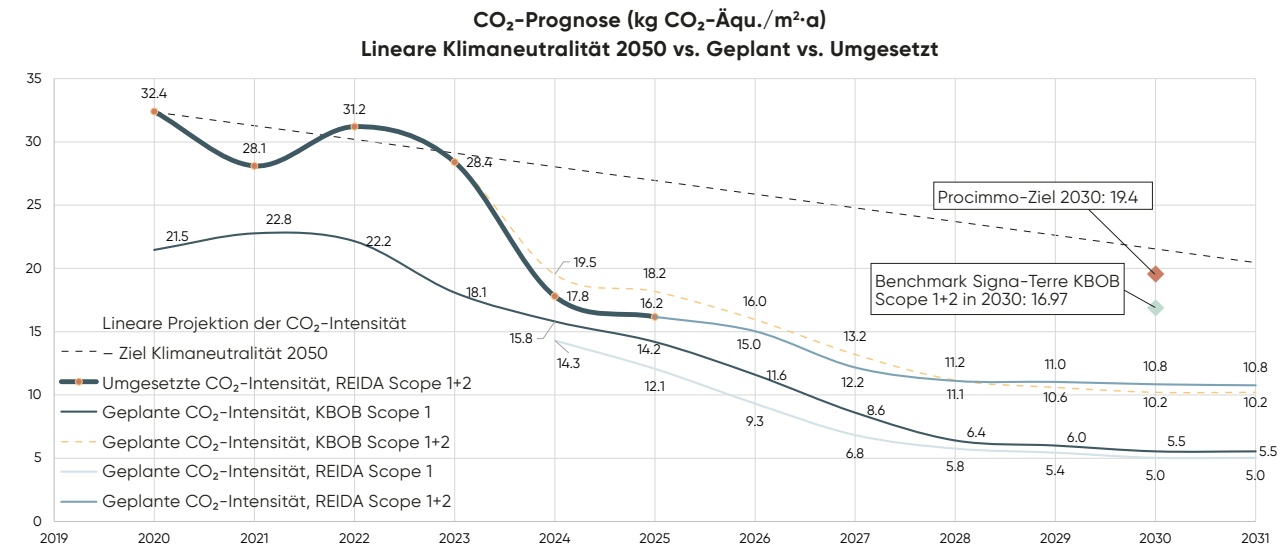


Es ist festzuhalten, dass die CO₂-Intensität zwischen 2024 und 2025 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW);
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NN-Systems, die sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2023-2024 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen.

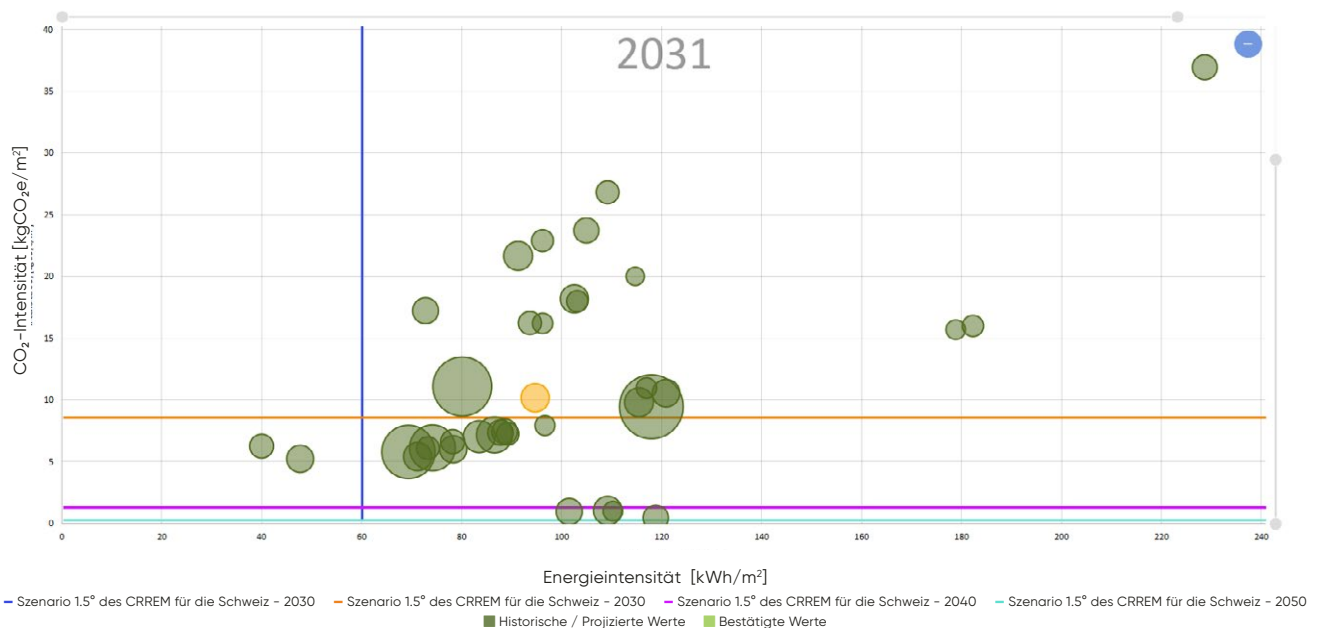
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um die finanzielle Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Massnahmen sicherzustellen, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energiereporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.



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

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)



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

- Die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- Den Verpflichtungen des Bundes zur Klimaneutralität bis 2050 entsprechen.

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

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten;
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechter Energieeffizienz, deren Sanierung jedoch in den akquisitionsbezogenen CAPEX vorgesehen ist;
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2025–2026

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

Granges-Paccot, Chemin des Rosiers 8 – Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das Gebäude am Chemin des Rosiers 8 in Granges-Paccot (FR), das früher mit einer 278-kW-Ölheizung betrieben wurde, erreicht heute einen wichtigen Meilenstein in seiner Energiewende. Es wird künftig an ein Fernwärmenetz mit einer Leistung von 160 kW angeschlossen, das sowohl die Wärmeversorgung als auch die Warmwasserbereitung zuverlässig sicherstellt. Mit dieser Umstellung werden fossile Energieträger durch eine nachhaltigere und umweltfreundlichere Lösung ersetzt. Das Ergebnis ist eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen um rund 80%.



Cossonay-Ville, Rue des Laurelles 6 – Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das gemischt genutzte Gebäude an der Rue des Laurelles 6 in Cossonay-Ville (VD), das bisher mit Gas beheizt wurde, wird auf eine nachhaltigere Energielösung umgestellt. Es wird demnächst an ein Fernwärmenetz mit einer Leistung von 55 kW angeschlossen, das den gesamten Bedarf an Raumheizung und Warmwasserbereitung deckt. Diese Umstellung verringert die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und verbessert die Umweltbilanz des Standorts. Die CO₂-Emissionen werden voraussichtlich um rund 60% reduziert und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu den Dekarbonisierungszielen sowie zur übergeordneten Strategie der Energiewende.



Gland, Avenue du Mont-Blanc 31, 33 – Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das gemischt genutzte Gebäude mit Logistik- und Gewerbeflächen an der Avenue du Mont-Blanc 31, 33 in Gland (VD), das bisher mit Heizöl beheizt wurde, wird auf eine nachhaltigere Energielösung umgestellt. Es wird demnächst an ein holzbasierendes Fernwärmenetz mit einer Leistung von 320 kW angeschlossen, das den gesamten Bedarf an Raumheizung und Warmwasserbereitung deckt. Diese Umstellung verringert die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und verbessert die Umweltbilanz des Standorts. Die CO₂-Emissionen werden voraussichtlich um rund 80% reduziert und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu den Dekarbonisierungszielen sowie zur übergeordneten Strategie der Energiewende.



Ausblick

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

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **634 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **5.18%**

ANLAGERENDITE **4.64%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **27.60%**

BRUTTOMIETERTRAG **30.7** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **143.96** CHF

EBIT-MARGE **73.80**%

MIETAUSFALLRATE **12.41**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK schliesst das Geschäftsjahr per 30. Juni 2026 mit soliden Ergebnissen ab, die insbesondere auf umfangreiche Neuvermietungen sowie den Erwerb von drei Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 46.5 Millionen mit einer Bruttorendite von 5.9% zurückzuführen sind. Mit einer Ausschüttungsrendite von 4.26% bestätigt der Fonds damit die Stabilität und Solidität seiner Performance.

Finanzbericht¹

Das Berichtsjahr war durch die Einstellung der Geschäftstätigkeit von Fun Planet geprägt, was vorübergehende Auswirkungen auf die Mieterträge der Liegenschaften in Rennaz (VD), Bulle (FR) und Brig (VS) hatte. Diese ausserordentliche Situation trug zum Anstieg der Mietausfallrate bei, die per 30. Juni 2026 bei 12.41% gegenüber 8.78% per 30. Juni 2025 lag. Die Auswirkungen auf die Bewertungen waren bereits im Vorjahr berücksichtigt worden.

Über diesen einmaligen Effekt hinaus bestätigt die Entwicklung des Portfolios jedoch dessen Solidität und Wachstumspotenzial. Die Erträge belaufen sich auf über CHF 31 Millionen und wurden insbesondere durch die im Laufe des Geschäftsjahres umgesetzten Vermietungsaktivitäten gestützt. In Rennaz (VD) konnte die Liegenschaft innerhalb weniger Monate erfolgreich neu vermietet werden. Auf Portfolioebene wurden rund 31'500 m² vermietet, was jährlichen Mieterträgen von über CHF 4.5 Millionen entspricht. Die im Laufe des Geschäftsjahres getätigten Akquisitionen, die annualisierte Mieterträge von CHF 2.9 Millionen generieren, trugen ebenfalls zur Performance des Fonds bei.

Auch die Aufwendungen bleiben im Vergleich zum vorangegangenen verlängerten Geschäftsjahr unter Kontrolle, insbesondere mit Unterhalts- und Reparaturkosten in Höhe von CHF 1'887'619.

Darüber hinaus bleiben auch die übrigen AMAS-Kennzahlen solide. Insbesondere stieg die EBIT-Marge deutlich auf 73.80% gegenüber 69.72% im Vorjahr. Die Ausschüttungsrendite liegt bei 4.26%

und die Anlagerendite bei 4.64%, was die ausgezeichnete Performance des Teilvermögens bestätigt.

Gestützt auf diese Ergebnisse und nach erfolgreicher Lösung der Vermietungsproblematik wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.00 pro Aktie vorschlagen.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Das Geschäftsjahr war durch die Stärkung des Portfolios durch den Erwerb von drei Liegenschaften mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 46.5 Millionen und einer durchschnittlichen Bruttorendite von 5.9% geprägt.

Diese Akquisitionen ermöglichen sowohl eine stärkere Diversifikation des Teilvermögens als auch eine Erhöhung seines zukünftigen Ertragspotenzials.

Die Liegenschaften an der Worblentalstrasse 32 in Ittigen (BE) und am Chemin Grenet 25 in Vernier (GE) weisen ein industrielles Profil mit mehreren Mietern auf und bieten dadurch eine gute Diversifikation der Mieterträge sowie eine unmittelbare Rentabilität. Die Liegenschaft am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 in Bussigny (VD) zeichnet sich ihrerseits durch ein bedeutendes Entwicklungspotenzial aus und stellt damit einen zusätzlichen Hebel für die langfristige Wertschöpfung dar.

¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass das Berichtsjahr einen Zeitraum von 12 Monaten umfasst, gegenüber 18 Monaten beim verlängerten vorangegangenen Geschäftsjahr, das sich aus der Umwandlung des Fonds in ein Anlegerteilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV per 8. Januar 2025 ergab.

Die im Laufe des Geschäftsjahres umgesetzte Vermietungsstrategie ermöglichte den erfolgreichen Abschluss mehrerer bedeutender Vermietungen, darunter insbesondere die Neuvermietung der ehemaligen Fun Planet-Standorte in Rennaz (VD) und Bulle (FR) innerhalb kurzer Fristen. Diese Vermietungen tragen direkt zur Stabilisierung des Portfolios bei.

Die positive Vermietungsdynamik setzte sich auch bei den übrigen Liegenschaften des Portfolios fort. Insgesamt wurden im Laufe des Geschäftsjahres mehr als 31'000 m² Fläche vermietet, was annualisierten Mieterträgen von rund CHF 4.5 Millionen entspricht. Diese Neuvermietungen tragen zur Sicherung und Steigerung der Mieterträge auf mittlere Sicht bei.

Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 9,23%, was einem Gesamtbetrag von CHF 3.5 Millionen entspricht (ohne Bereinigung um den baubedingten Leerstand). Rund zwei Drittel dieses Leerstands entfallen auf die folgenden Liegenschaften:

- Route des Avouillons 17A – Gland (VD): Die Vermietungsaktivitäten werden fortgesetzt; die Liegenschaft weist derzeit einen Vermietungsstand von 55% auf;
- Route des Dragons 7 – Cheseaux-sur-Lausanne (VD): Ein bedeutender Teil der zuvor leerstehenden Haupthalle wurde per 1. Januar 2026 im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags mit einer Laufzeit von 50 Jahren neu vermietet;
- Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Satigny (GE): Die Vermietungsaktivitäten entwickeln sich positiv; die noch verfügbaren Flächen machen mittlerweile weniger als 9% des Mietertragspotenzials der Liegenschaft aus;
- Bernstrasse 41, 43 – Wünnewil-Flamatt (FR): Die Liegenschaft befindet sich derzeit in einer Neupositionierungsphase, begleitet von Renovationsarbeiten mit dem Ziel, ihre Attraktivität für potenzielle Mieter zu steigern;
- Chemin de Verney 2 – Ecublens (VD): Die Hälfte der frei gewordenen Flächen konnte bereits neu vermietet werden, während für die verbleibenden Flächen derzeit mehrere Gespräche mit potenziellen Mietern laufen.

Darüber hinaus hat das Teilvermögen sein Engagement für die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz seiner Liegenschaften weiter verstärkt. Bei der Liegenschaft am Chemin de Verney 2 in Ecublens (VD) werden das Dach und die Fassaden saniert sowie die bestehende Ölheizung durch Wärmepumpen ersetzt, mit dem Ziel, die Energieeffizienz der Liegenschaft nachhaltig zu verbessern. Bei der Liegenschaft an der Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 in Satigny (GE) stehen die Arbeiten zur Dachsanierung und zur Installation von Photovoltaikanlagen kurz vor dem Abschluss. Am Standort Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 in St-Légier (VD) nähern sich auch die Arbeiten zur Modernisierung der Heizungsanlage ihrem Abschluss.

Diese Investitionen haben in Verbindung mit den im Portfolio durchgeführten Renovationsarbeiten zu einer Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaften beigetragen. So lag die Energieintensität im Jahr 2025 bei 77.3 kWh/m²/Jahr gegenüber 81.7 kWh/m²/Jahr im Jahr 2024. Gleichzeitig konnte die Stromintensität deutlich reduziert werden und liegt nun bei 15.3 kWh/m²/Jahr, was einem Rückgang von 26% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Stromverbrauch sank seinerseits um 14%. Der Anteil des Eigenverbrauchs aus Photovoltaik stieg zudem von 2% auf 5%. Diese Ergebnisse bestätigen den eingeschlagenen Dekarbonisierungspfad mit dem Ziel, die CO₂-Emissionsintensität

bis 2030 gegenüber 2020 um 40% zu reduzieren. Weitere Informationen sind im Kapitel «Nachhaltigkeit» enthalten.

Ausblick

Das kommende Geschäftsjahr wird der weiteren Wertschöpfung des Fonds gewidmet sein, insbesondere durch mehrere Entwicklungs- und Neupositionierungsprojekte innerhalb des Portfolios.

An der Liegenschaft Chemin de Verney 2 in Ecublens (VD) stehen die Renovationsarbeiten kurz vor dem Abschluss und werden im Laufe des ersten Halbjahres fertiggestellt. Der Standort verfügt zudem über ein bedeutendes Entwicklungspotenzial, dessen Prüfung weitergeführt wird. Für den Standort am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 in Bussigny (VD), der sich derzeit in der Vermarktung befindet, wird angesichts seines bedeutenden Potenzials eine Studie durchgeführt, um die Entwicklungsperspektiven auf mittlere Sicht zu definieren. In Echandens (VD) wird das Bauprojekt Route de la Chocolatière 7 im Jahr 2027 fertiggestellt und übergeben. Die schrittweise Inbetriebnahme wird zu den Mieterträgen und den zukünftigen Ergebnissen des Fonds beitragen. An der Bernstrasse 41–43 in Wünnewil-Flamatt (FR) wird eine vertiefte Analyse durchgeführt, um das optimale Szenario für die Neupositionierung des Standorts zu bestimmen, insbesondere die Abwägung zwischen einer Renovation und einem Abriss mit anschliessendem Neubau.

Am Standort Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 in Satigny (GE) stellt das Entwicklungsprojekt eines Streetbox-Standorts eines der wichtigsten Vorhaben des kommenden Geschäftsjahres dar. Das zu Beginn des Jahres eingereichte Baugesuch dürfte in den kommenden Monaten bewilligt werden, sodass anschliessend ein Bauzeitplan erstellt werden kann. Auch das Entwicklungsprojekt am Standort Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 in Satigny (GE) wird weiterverfolgt; derzeit werden mehrere Varianten geprüft. Für beide Projekte wird eine voraussichtliche Bruttorendite von über 6% erwartet.

Der Fonds wird zudem die Umsetzung seiner ESG-Strategie fortsetzen, insbesondere mit Massnahmen zur Reduktion seines CO₂-Fussabdrucks und zur Verbesserung der Energieeffizienz seiner Liegenschaften. Im Portfolio sind hierzu mehrere Massnahmen vorgesehen. Am Standort Rue de Vergnolet 8a–8e in Puidoux (VD) wird in Kürze eine umfassende Fassadensanierung durchgeführt. An der Rue de la Plage 122 (AquaParc) in Le Bouveret (VS) werden die Lüftungsmonoblocks durch leistungsfähigere und energieeffizientere Anlagen ersetzt. Der Standort Route de la Pâla 126 in Bulle (FR) wird seinerseits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Diese verschiedenen Projekte dürften es dem Fonds ermöglichen, die Qualität und Performance seines Portfolios weiterhin aktiv zu verbessern und gleichzeitig sein Wertschöpfungspotenzial mittel- und langfristig zu stärken.

Die weitere Vermietung der zuvor genannten Leerstandsflächen wird ebenfalls eine Priorität des kommenden Geschäftsjahres darstellen. Ziel ist es, den Vermietungsstand des Portfolios zu erhöhen und die Mieterträge zu steigern, um das Ergebnis pro Aktie in den kommenden zwei Geschäftsjahren zu verbessern.

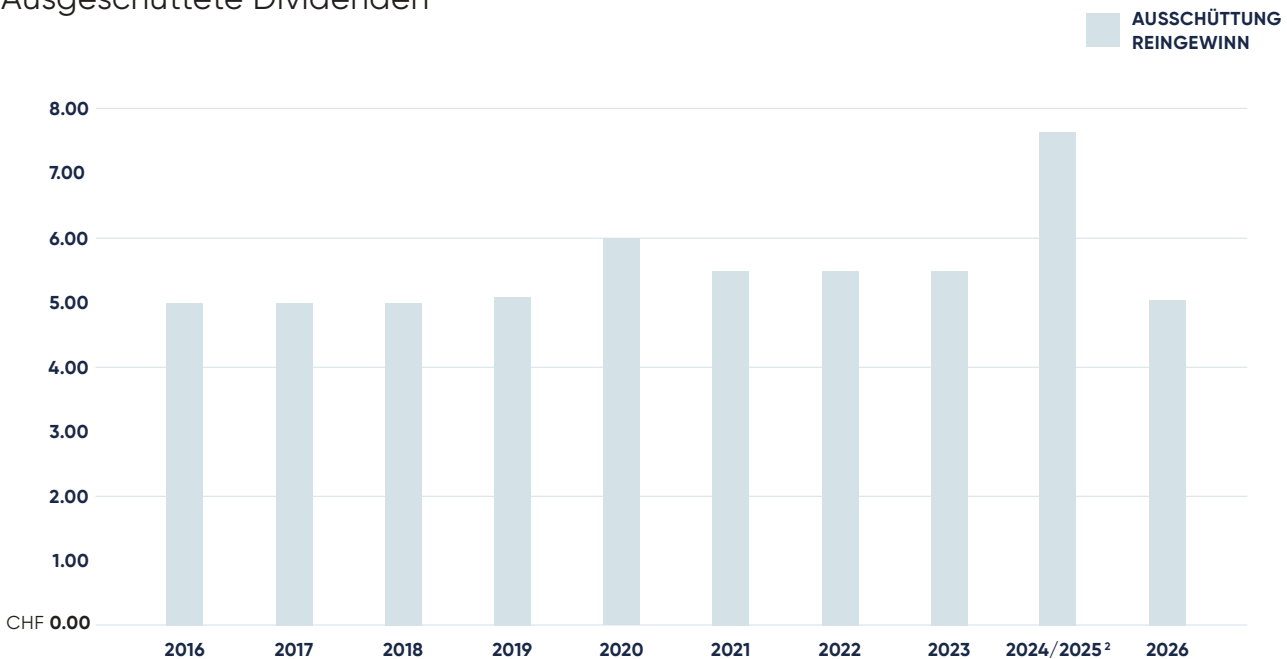
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	634'275'558.40	598'688'198.28
Nettofondsvermögen	459'192'800.85	468'799'536.69
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	610'300'000.00	549'416'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
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
30.06.2026	3'915'817	459'192'800.85	117.27	0.00	5.00	5.00

Ausgeschüttete Dividenden



1 Ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

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

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallrate ¹	12.41%	8.78%
Fremdfinanzierungsquote	27.60%	22.77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	73.80%	69.72% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.80%	0.78% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ³	1.07%	1.05% ²
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	4.34%	3.37% ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	3.59%	2.65% ²
Ausschüttungsrendite	4.26%	6.39%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.01%	100.10%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	4.64%	5.68%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 30.06.2026	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK ³	84.40%	4.64%	2.99%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	82.58%	8.12%	10.62%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Dieser Index entspricht der Annualisierung der 18 Monate vom 01.01.2024 bis 30.06.2025.

³ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

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

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'132'868.99	31'492'434.08
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	610'300'000.00	549'416'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	610'300'000.00	549'416'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	18'842'689.41	17'779'764.20
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	634'275'558.40	598'688'198.28
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	13'587'500.00	16'535'000.00
	- Verzinsliche kurzfristige Darlehen und Kredite	50'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9'374'771.55	7'100'698.59
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	104'840'000.00	108'587'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	456'473'286.85	466'464'999.69
	Geschätzte Liquidationssteuern ¹	2'719'514.00	2'334'537.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	459'192'800.85	468'799'536.69
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	468'799'536.69	413'465'756.26
	Ausschüttung	-29'956'000.05	-19'143'998.50
	Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	48'843'203.40
	Gesamterfolg	20'349'264.21	25'634'575.53
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	459'192'800.85	468'799'536.69
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'915'817	3'480'727
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	435'090
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'915'817	3'915'817
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE		117.27	119.72

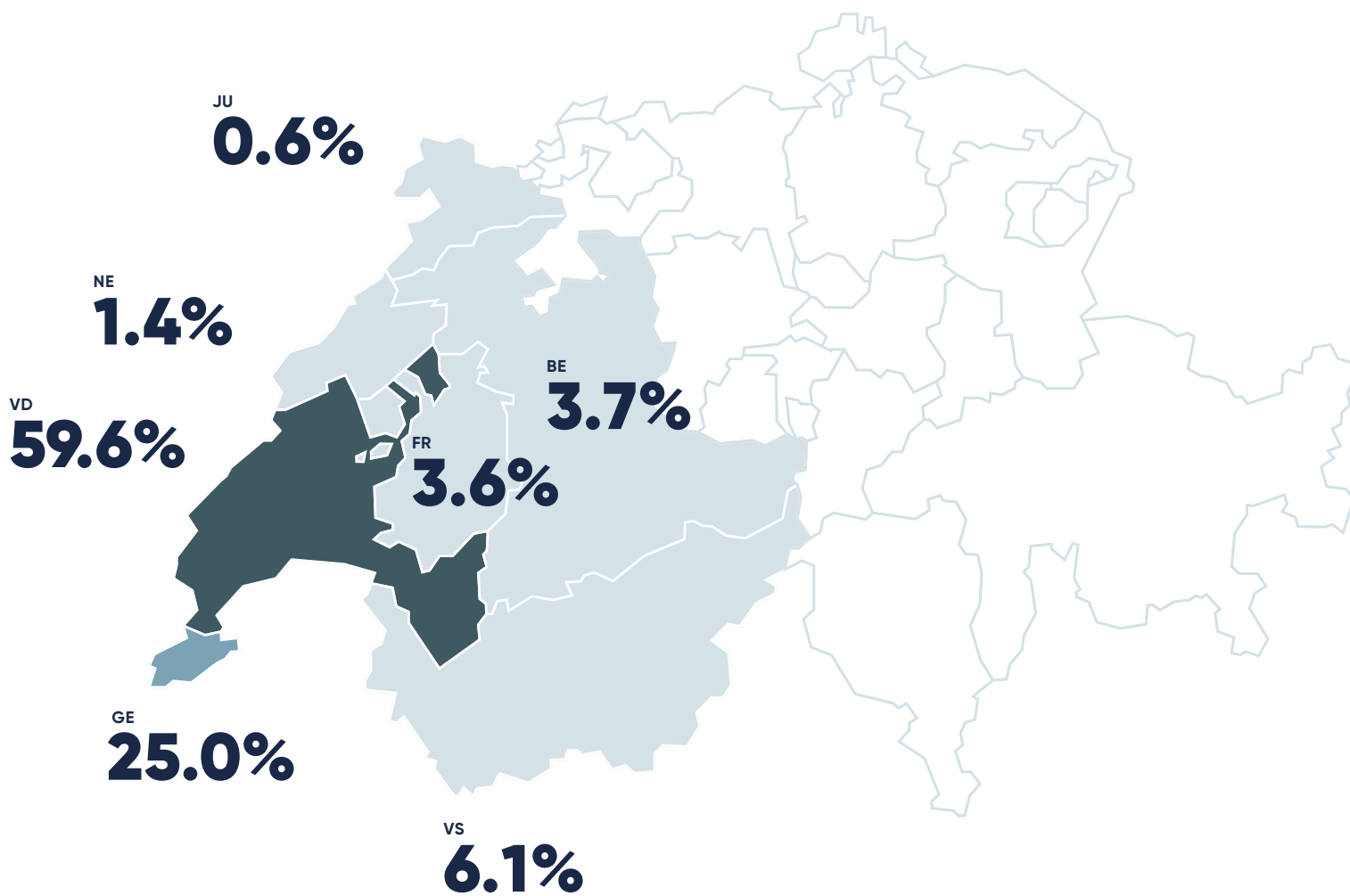
Erfolgsrechnung

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	12'120.71
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	30'693'816.74	43'832'923.37
	Aktivierte Bauzinsen	0.00	150'604.37
	Übrige Erträge	1'544'543.72	876'272.33
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	0.00	3'376'298.40
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	32'238'360.46	48'248'219.18
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	1'865'559.77	3'035'056.33
	Baurechtszinsen	569'401.30	784'141.50
	Übriger Zinsaufwand	890.09	719.20
	Unterhalt und Reparaturen	1'887'619.11	1'954'716.83
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'495'163.07	2'178'638.24
	- Verwaltungsaufwand	854'272.29	1'184'429.20
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'047'077.90	2'728'870.79
	Steuern und Abgaben	862'552.00	920'770.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	124'078.54	174'170.00
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	3'630'000.38	4'851'622.62
	- An die Depotbank	265'349.52	391'881.91
	Sonstiger Aufwand	58'415.84	116'571.14
	TOTAL AUFWAND	12'660'379.81	18'321'587.76
NETTOERTRAG		19'577'980.65	29'926'631.42
Realisierte Kapitalgewinne abzüglich Steuern auf den realisierten Gewinn		0.00	786'334.08
REALISierter ERFOLG		19'577'980.65	30'712'965.50
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		386'306.56	-5'529'919.97
Liquidationssteuern (Veränderung)		384'977.00	451'530.00
GESAMTERFOLG		20'349'264.21	25'634'575.53
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	19'577'980.65	29'926'631.42
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	786'334.08
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	4'749'791.92	4'779'160.55
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	786'334.08	0.00
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	25'114'106.65	35'492'126.05
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	19'579'085.00	29'956'000.05
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	19'579'085.00	29'956'000.05
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	4'748'687.57	4'749'791.92
	Kapitalgewinn	786'334.08	786'334.08
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'535'021.65	5'536'126.00

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD **59.6%**
GE **25.0%**
VS **6.1%**
BE **3.7%**
FR **3.6%**
NE **1.4%**
JU **0.6%**



ROUTE DES AVOUILLONS 17A, GLAND (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 8'615 m²



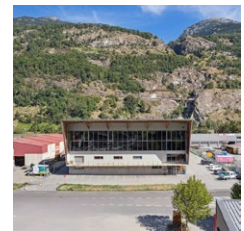
Kommerziell genutzte Liegenschaften



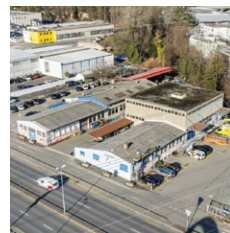
Kanton	Bern	Freiburg	Freiburg	Freiburg
Stadt	Ittigen	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt
Adresse	Worblentalstrasse 32	Route de la Pâla 126 ⁵	Route de Pra de Plan 3	Bernstrasse 41, 43
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'252'807	525'028	261'907	93'396
Gestehungskosten (CHF)	22'317'795	10'764'410	4'050'441	11'436'953
Verkehrswert (CHF)	22'560'000	8'828'000	3'480'000	9'719'000
Leerstände ²	0.55%	0.00%	15.73%	82.90%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Les Acacias	Satigny	Satigny	Vernier
Adresse	Rue des Mouettes 13 ⁵	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 ⁴	Chemin des Insurgées 17 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	361'164	1'308'110	3'463'401	1'913'921
Gestehungskosten (CHF)	6'078'428	28'701'127	63'814'325	30'555'769
Verkehrswert (CHF)	8'069'000	27'460'000	61'220'000	35'210'000
Leerstände ²	1.05%	8.62%	8.55%	0.00%



Kanton	Genf	Jura	Neuenburg	Wallis
Stadt	Vernier	Delsberg	La Chaux-de-Fonds	Brig-Flis
Adresse	Chemin Grenet 25 ⁴	Rue Saint-Maurice 1, 3	Boulevard des Eplatures 38 ⁴	Kantonsstrasse 408 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	837'032	267'456	603'195	538'400
Gestehungskosten (CHF)	20'880'921	3'662'701	8'912'562	8'196'885
Verkehrswert (CHF)	20'420'000	3'939'000	8'808'000	6'572'000
Leerstände ²	15.84%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Wallis	Wallis	Wallis	Waadt
Stadt	Le Bouveret	Martigny	Monthey	Bussigny
Adresse	Route de la Plage 122 ⁵	Rue de l'Ancienne Pointe 1	Route des Iles 1 ³	Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'141'525	282'155	387'788	217'689
Gestehungskosten (CHF)	17'527'877	4'765'370	7'632'320	6'102'630
Verkehrswert (CHF)	17'600'000	4'869'000	8'054'000	6'164'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	18.06%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Crissier	Denges
Adresse	Chemin du Vallon 30	Route des Dragons 7	Chemin du Closalet 14, 16	Route de la Pâle 20
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'365'709	1'195'059	554'075	532'685
Gestehungskosten (CHF)	25'368'876	24'825'807	9'792'395	11'187'897
Verkehrswert (CHF)	26'120'000	24'940'000	9'360'000	11'629'000
Leerstände ²	0.04%	23.70%	0.26%	6.88%



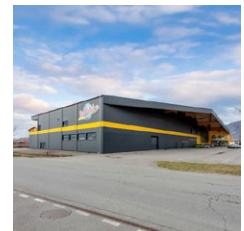
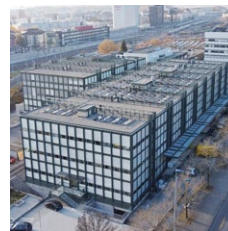
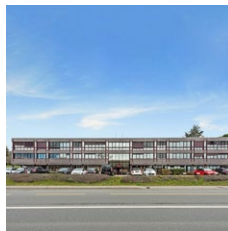
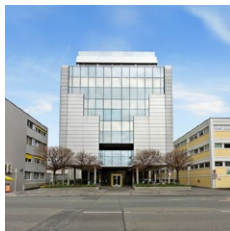
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Ecublens	Etagnières	Etoy	Gland
Adresse	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5 ^{4, 5}	Route de Pallatex 5	Avenue de Mont-Blanc 30
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	906'039	398'724	884'344	677'857
Gestehungskosten (CHF)	27'426'842	6'207'836	15'478'398	11'653'396
Verkehrswert (CHF)	27'351'000	6'319'000	15'610'000	12'610'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	4.30%	0.56%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Gland	Gland	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Route des Avouillons 17A	Rue des Tuillières 1	Chemin de Budron A10	Chemin de Maillefer 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	962'356	510'267	196'474	803'144
Gestehungskosten (CHF)	25'494'460	11'594'027	3'041'378	10'116'893
Verkehrswert (CHF)	31'710'000	12'777'000	3'250'000	13'570'000
Leerstände ²	45.28%	23.10%	3.59%	0.48%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lonay	Orbe	Puidoux	Puidoux
Adresse	Route de Denges 6, 8	Chemin de l'Etraz 18, 20	Route de la Z.I du Verney 1	Route du Vergnolet 8a-8e
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	644'810	534'542	551'159	312'992
Gestehungskosten (CHF)	10'916'709	8'621'903	8'517'389	4'106'290
Verkehrswert (CHF)	10'570'000	8'866'000	10'211'000	4'142'000
Leerstände ²	2.58%	1.61%	1.56%	0.55%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Renens	Renens	Renens	Rennaz
Adresse	Avenue de Longemalle 11	Chemin de la Rueyre 116, 118 ³	Rue de Lausanne 64	Route des Deux-Chênes 11 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	645'250	760'953	1'230'828	663'732
Gestehungskosten (CHF)	11'988'297	13'466'712	23'497'117	26'796'199
Verkehrswert (CHF)	11'780'000	12'930'000	26'160'000	25'689'000
Leerstände ²	8.68%	20.51%	2.30%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Roche	St-Légier	Villeneuve	Yverdon-les-Bains
Adresse	ZI La Coche 1	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	Chemin des Roses 90A	Chemin du Pré-Neuf 3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	862'422	1'103'682	396'100	545'640
Gestehungskosten (CHF)	18'486'927	18'811'731	12'091'595	8'832'838
Verkehrswert (CHF)	16'144'000	18'076'000	8'591'000	8'923'000
Leerstände ²	996%	0.12%	17.45%	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaften im Baurecht.

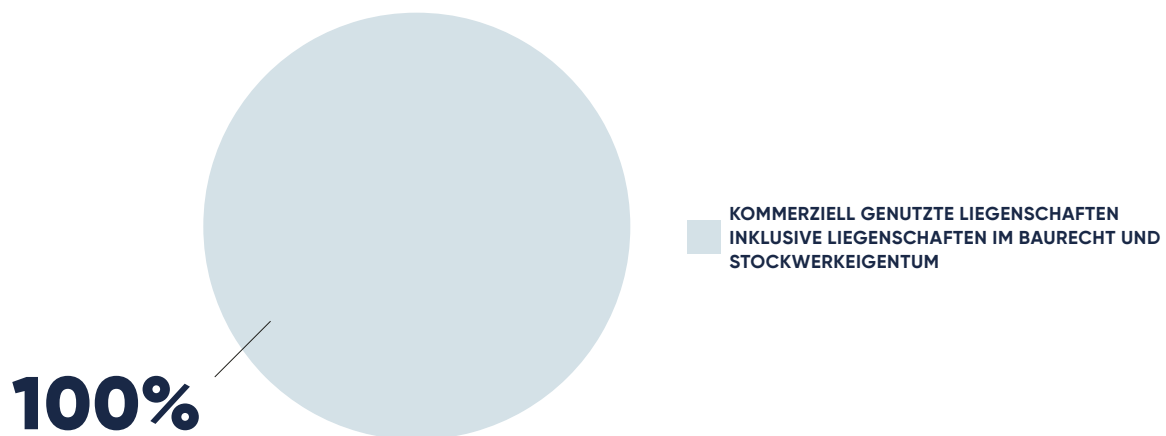
⁵ Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Stockwerkeigentum	603'722'425	610'300'000	30'693'817	
TOTAL	603'722'425	610'300'000	30'693'817	9.23%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 637'525'900.00.

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

Transgourmet Schweiz AG

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
BE	ITTIGEN			
	Worblentalstrasse 32	04.08.2025	01.08.2025	21'250'000.00
GE	VERNIER			
	Chemin Grenet 25	20.10.2025	20.10.2025	19'600'000.00
VD	BUSSIGNY			
	Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22	16.10.2025	15.10.2025	5'700'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.80%	17.10.2025	17.11.2025	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.75%	20.12.2017	19.12.2025	3'870'000	0	3'870'000	0
	0.80%	17.10.2025	29.12.2025	0	1'860'000	1'860'000	0
	0.80%	17.10.2025	31.12.2025	0	4'140'000	4'140'000	0
	0.80%	19.12.2025	31.12.2025	0	3'700'000	3'700'000	0
	0.80%	31.12.2025	31.12.2025	0	3'200'000	3'200'000	0
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'840'000	0	1'840'000	0
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'325'000	0	1'325'000	0
	0.80%	31.12.2025	30.01.2026	0	4'140'000	4'140'000	0
	0.80%	31.12.2025	30.01.2026	0	3'200'000	3'200'000	0
	0.80%	31.12.2025	30.01.2026	0	2'660'000	2'660'000	0
	0.80%	31.12.2025	06.03.2026	0	1'040'000	1'040'000	0
	1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	9'500'000	0
	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
	1.06%¹			30'122'500	33'940'000	50'475'000	13'587'500
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.80%	03.04.2024	03.04.2028	440'000	0	160'000	280'000
	1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.00%	14.06.2021	28.06.2028	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.80%	16.05.2025	21.12.2028	3'465'000	0	0	3'465'000
	1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
	1.47%	08.01.2024	08.01.2030	7'000'000	0	0	7'000'000
	0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'295'000	0	0	5'295'000
	1.20%¹			47'500'000	0	160'000	47'340'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	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	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.19%	27.12.2024	27.01.2034	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.25%	26.06.2026	26.06.2036	0	10'000'000	0	10'000'000
	1.63%¹			47'500'000	10'000'000	0	57'500'000
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.40%	27.10.2025	27.01.2026	0	30'000'000	30'000'000	0
	0.35%	14.11.2025	15.05.2026	0	10'000'000	10'000'000	0
	0.40%	30.01.2026	30.06.2026	0	10'000'000	10'000'000	0
	0.40%	27.01.2026	27.07.2026	0	30'000'000	0	30'000'000
	0.44%	15.05.2026	15.10.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.40%	30.06.2026	30.10.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.41%¹			0	100'000'000	50'000'000	50'000'000
	1.10%¹		3.38²	125'122'500	143'940'000	100'635'000	168'427'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.79%
Ausgabekommission ¹	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	2.78%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	N/A
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0500%	0.0333%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden	CHF	6'890'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	2'200'258.98

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

² Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 16, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

RUE DE LAUSANNE 64, RENENS (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
8'614 m²**

Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Jahresabschluss

Keine.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen über einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den unter normalen Geschäftsabläufen realisierbaren Preis dar, unter der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 4.20%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.81%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash - flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.45% und 4.70%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.87%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow »-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.79% und 5.62%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.51%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben zeitnah den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 52'000.00 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung sowie auf CHF 2'250.00 (vor Steuern) für die aufsichtsrechtliche Prüfung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit

Einleitung

Der vorliegende Bericht, der einer prüferischen Durchsicht durch PricewaterhouseCoopers AG unterzogen wurde, knüpft an den im Dezember 2025 veröffentlichten ESG-Bericht der PROCIMMO SA, Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV, an. Er hat zum Ziel, den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits umgesetzten und die geplanten Massnahmen zur Erreichung der für das Teilvermögen «Commercial PK» festgelegten Zielvorgabe darzustellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

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

Die Indikatoren des vorliegenden Berichts, die Gegenstand der Prüfungshandlungen von PricewaterhouseCoopers AG sind, umfassen:

- den Abdeckungsgrad;
- die massgebende vermietbare Fläche der fertiggestellten Bauten;
- den thermischen und elektrischen Energieverbrauch (Scope 1+2);
- die thermische und elektrische Energieintensität (Scope 1+2);
- die CO₂-Emissionen (Scope 1+2);
- die CO₂-Intensität (Scope 1+2);
- den Energiemix.

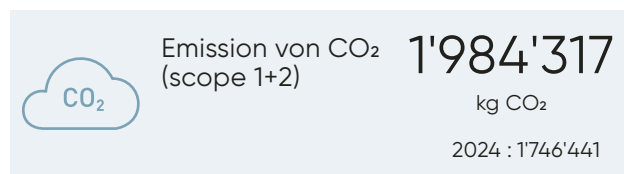
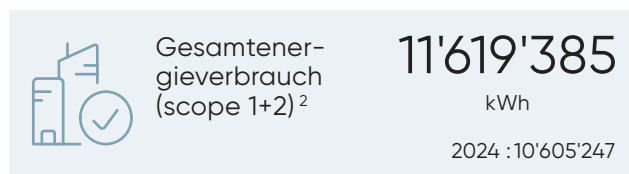
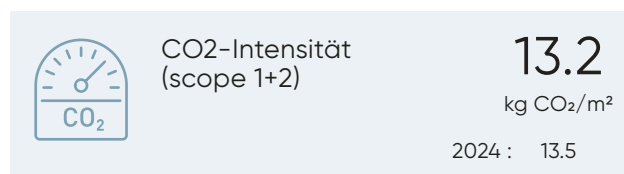
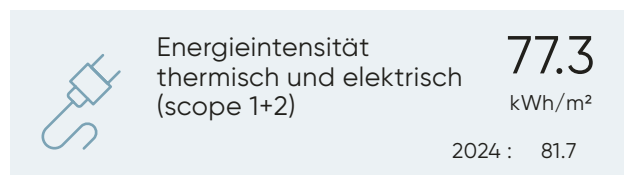
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA ist nach ISAE 3000, Typ 2, von der PricewaterhouseCoopers AG zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltindizes angewendet.
- Wie von der AMAS im Rundschreiben Nr. 6/2023 (September 2023) «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienfonds» vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der vermietbaren Innenflächen der Kategorie 1a und nicht auf Basis der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Commercial PK» der Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegeln.

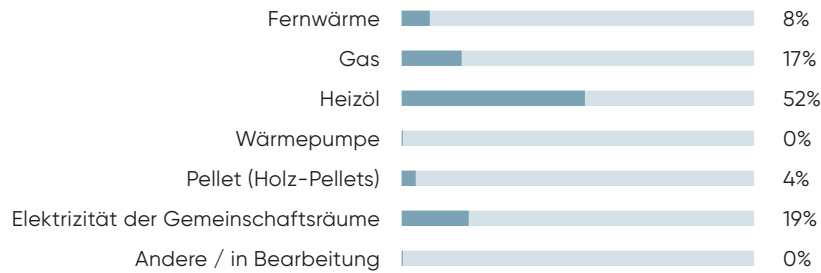
AMAS-Umweltkennzahlen des Teilvermögens «Commercial PK» für die Berichtsperiode der im Jahr 2025 abgeschlossenen Abrechnungen

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

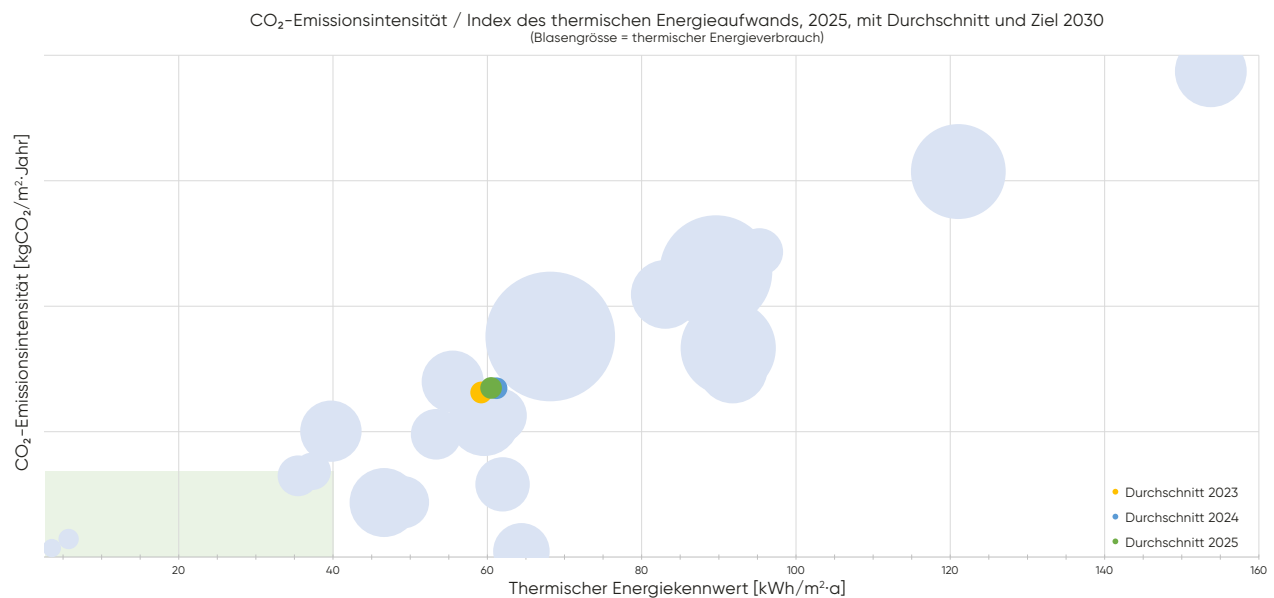


- Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomieter»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieter»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.
- Scope 1 umfasst insbesondere Gas und Heizöl. Scope 2 umfasst Fernwärme sowie den Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen. Scope 3 (einschliesslich des Stromverbrauchs der Mieter) ist im Gesamtenergieverbrauch nicht enthalten.

Energiemix 2025 (in % des Energieverbrauchs Scope 1+2)



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2025 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA



Es ist festzuhalten, dass die CO₂-Intensität zwischen 2024 und 2025 sehr leicht zurückgegangen ist.

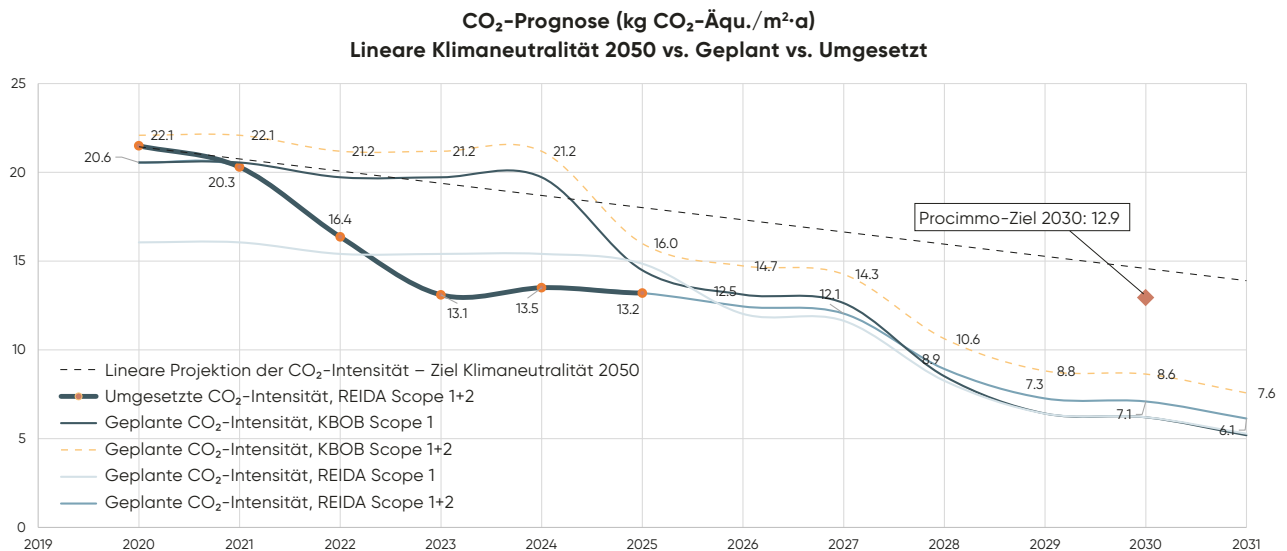
Die Gründe für diese Entwicklung wurden auf der Grundlage einer fachlichen Analyse ermittelt und lassen sich insbesondere durch folgende Faktoren erklären:

- Die positiven Auswirkungen des laufenden Ersatzes fossiler Wärmeerzeugungsanlagen an bestimmten Standorten durch Fernwärme oder Wärmepumpen zeigen sich in einer Reduktion der CO₂-Emissionen.
- Kompensiert durch den negativen Effekt der höheren Heizöl-Tankbefüllungen im Jahr 2025 gegenüber 2024, welche sich ungünstig auf die CO₂-Emissionen auswirken. Einige Standorte scheinen im Jahr 2024 noch von Heizölreserven in den Tanks profitiert zu haben, die bereits im Jahr 2023 angelegt worden waren. Um die Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Stabilität der Messungen zu beheben, werden an den betroffenen Standorten derzeit Heizölzähler installiert.

Um die Ziele der CO₂-Neutralität für dieses Teilvermögen zu erreichen, muss jedoch das Tempo beim Ersatz der Wärmeerzeugungsanlagen und bei der Umsetzung der entsprechenden energetischen Sanierungsmassnahmen erhöht werden.

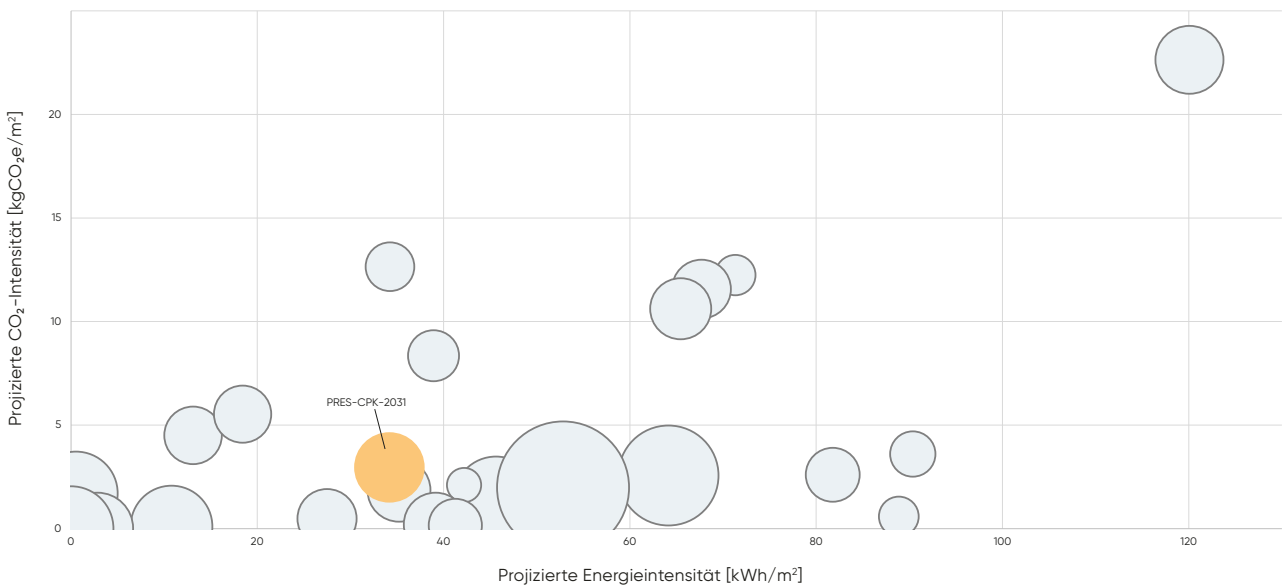
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um die finanzielle Umsetzbarkeit der vorgeschlagenen Massnahmen sicherzustellen, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energiereporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen. Im Rahmen der Budgetplanung werden der Nachhaltigkeitsaktionsplan sowie die entsprechenden Dekarbonisierungskurven jährlich aktualisiert.



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

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



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

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

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

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten;
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit einer schlechten Energieeffizienz, für die die erforderlichen Sanierungen im Akquisitions-CAPEX vorgesehen sind;
- Die Entwicklung der von REIDA und KBOB verwendeten CO₂-Emissionsfaktoren, die gegenüber nationalen und internationalen geopolitischen Entwicklungen sensibel sind.

Energetische Massnahmen 2025–2026

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

Satigny, Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Dachsanierungen und Verbesserung der Gebäudehülle

Im Jahr 2025 wurde am Standort Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 in Satigny (GE) ein umfangreiches Programm zur Sanierung der Dächer der Industriehallen gestartet. Die Arbeiten betreffen eine Dachfläche von nahezu 15'000 m² und umfassen eine deutliche Verbesserung der Wärmedämmung. Diese Massnahme wird den Heizenergiebedarf des Gebäudes nachhaltig reduzieren und seine Gesamtenergieeffizienz verbessern. Der Abschluss der Arbeiten ist für Mitte 2026 vorgesehen.



St-Légier, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 – Energetische Dachsanierung

Die Arbeiten zum Ersatz des bestehenden Ölheizungssystems durch leistungsfähigere und nachhaltigere Luft-Wasser-Wärmepumpen sind im Gange. Die neue Anlage wird durch eine Photovoltaikanlage ergänzt, die eine lokale Produktion sauberer Energie ermöglicht. Diese Initiative stellt einen wichtigen strategischen Schritt hin zu einer grösseren Energieautonomie und einer deutlichen Reduzierung des CO₂-Fussabdrucks dieses Standorts dar.



Ausblick

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



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **727 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.83%**

ANLAGERENDITE **5.73%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **25.05%**

BRUTTOMIETERTRAG **27.4** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **206.80**¹ CHF

EBIT-MARGE **67.32**%

MIETAUSFALLRATE **3.44**%

¹ Mietpreis pro m²/Jahr für das gesamte Portfolio. Betrachtet man ausschliesslich den Wohnanteil, beträgt der Mietpreis pro m²/Jahr CHF 215.88.

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK schliesst das Geschäftsjahr per 30. Juni 2026 mit sehr guten Ergebnissen ab. Das Geschäftsjahr ist von einem weiteren wichtigen Entwicklungsschritt und der konsequenten Fortsetzung der Wachstumsstrategie geprägt. Die beiden im November 2025 und März 2026 durchgeführten Kapitalerhöhungen im Gesamtumfang von CHF 87 Millionen ermöglichten den Erwerb von elf neuen Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 174 Millionen. Diese Akquisitionen, die über langfristiges Entwicklungs- und Wertschöpfungspotenzial verfügen, erhöhen den Wert des Portfolios auf CHF 715.8 Millionen.

Finanzbericht ¹

Die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen haben das Wachstum des Portfolios unterstützt. Per 30. Juni 2026 beläuft sich der Verkehrswert der Liegenschaften auf CHF 715.8 Millionen, was einem Anstieg von 39.9% entspricht. Auf vergleichbarer Basis beträgt die Wertsteigerung 2.94% und widerspiegelt die durch die Neubewertung der bestehenden Liegenschaften geschaffene Wertschöpfung.

Dieses Wachstum führte ebenfalls zu einem Anstieg der Mieterträge. Gegenüber den annualisierten Mieterträgen des Vorjahres erhöhten sich die Mieterträge um 15.77%, insbesondere aufgrund der zusätzlichen Erträge aus den im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften.

In diesem Zusammenhang erhöhte sich die Leerstandsquote auf 3.16%, gegenüber dem historisch tiefen Stand von 1.60% zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die Integration mehrerer kürzlich erworbener Liegenschaften zurückzuführen, deren Leerstandsquoten über dem Durchschnitt des Portfolios liegen. Dazu zählen insbesondere die Liegenschaften Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70 in Studen (BE), Rue de l'Hôtel-de-Ville 19, 21 in Vevey (VD) sowie Rue de Kirlou 24, 25, 26,

27, 29 in Delsberg (JU). Diese Akquisitionen sind jedoch Teil einer Wertschöpfungsstrategie, die darauf abzielt, das Mietpotenzial der betreffenden Liegenschaften auszuschöpfen.

Trotz des Anstiegs der Leerstandsquote verbesserte sich die operative Performance des Teilvermögens dank eines konsequenten Kostenmanagements und der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die EBIT-Marge erhöhte sich entsprechend auf 67.32% gegenüber 66.78% am Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die gegenüber dem annualisierten Vorjahr um 21.5% gesunkenen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen zurückzuführen. Darüber hinaus führte der Rückgang des gewichteten durchschnittlichen Zinssatzes der verzinslichen Verbindlichkeiten auf 0.99% zu einer Entlastung des Zinsaufwands.

Die Verbesserung des operativen Ergebnisses widerspiegelt sich in den wichtigsten Finanzkennzahlen des Teilvermögens. Der Nettoinventarwert (NAV) je Aktie erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres von CHF 155.35 auf CHF 157.38. Die Anlagerendite stieg ihrerseits von 4.76% auf 5.73%. Der Fremdfinanzierungsgrad erhöhte sich infolge der getätigten Akquisitionen von 20.30%

¹ Das Berichtsjahr umfasst 12 Monate, während das verlängerte vorangegangene Geschäftsjahr einen Zeitraum von 15 Monaten umfasste. Die Verlängerung war auf die Umwandlung des Fonds in ein Anlegerteilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV per 8. Januar 2025 zurückzuführen.

auf 25.05%, verbleibt jedoch auf einem kontrollierten Niveau. Damit verfügt das Teilvermögen weiterhin über ausreichenden finanziellen Spielraum, um neue, derzeit geprüfte Investitionsmöglichkeiten wahrzunehmen.

Schliesslich ermöglichten das Wachstum des Portfolios, die höheren Mieterträge, das konsequente Kostenmanagement sowie die gute operative Performance die Erzielung eines soliden Nettoergebnisses im Berichtsjahr. Dieses Ergebnis erlaubt es dem Verwaltungsrat, der ordentlichen Generalversammlung die Ausschüttung einer Dividende von CHF 5.20 je Aktie vorzuschlagen.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Die Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr besonders dynamisch. Insgesamt wurden elf Liegenschaften erworben, was einem Wachstum des Portfolios um 37% bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 174 Millionen entspricht. Die Akquisitionen generieren zusätzliche theoretische Nettomietträge von CHF 8.97 Millionen pro Jahr und weisen eine Bruttorendite von 4.63% auf. Gleichzeitig bieten sie zusätzliches Wertsteigerungspotenzial, das durch die Umsetzung gezielter Asset-Management-Massnahmen realisiert werden soll.

Im Berichtsjahr investierte das Teilvermögen mehr als CHF 9 Millionen in Renovierungs-, Modernisierungs- und Aufwertungsmassnahmen. Die Bauarbeiten an der Avenue de Recordon 3 in Lausanne (VD) stellten eines der wichtigsten Projekte des Geschäftsjahres dar. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende 2026 vorgesehen.

Nach Erhalt der Baubewilligung für das Renovierungsprojekt an der Place du Tunnel 19, 21 in Lausanne (VD) ist der Beginn der Arbeiten im Geschäftsjahr 2026–2027 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 8.9 Millionen bei einer erwarteten Bruttorendite von rund 5.4%. Der Abschluss des Projekts, der derzeit für das Frühjahr 2028 vorgesehen ist, dürfte zusätzliche Mieterträge von rund CHF 218'000 pro Jahr generieren.

Das Teilvermögen setzte seine Strategie zur Energiewende fort, insbesondere durch den Anschluss der Liegenschaften an der Rue de la Combette 12, 14 in Prilly (VD) und am Chemin des Barmottes 2–12 in Bex (VD) an die Fernwärmenetze. Diese Investitionen haben in Verbindung mit den im Portfolio durchgeführten Renovierungsmassnahmen dazu beigetragen, die CO₂-Emissionsintensität von 21.7 kg CO₂/m²/Jahr im vorangegangenen Geschäftsjahr auf 20.3 kg CO₂/m²/Jahr zu senken. Gleichzeitig reduzierte sich die Energieintensität um 6.20% auf 122.8 kWh/m²/Jahr. Diese Ergebnisse bestätigen den eingeschlagenen Dekarbonisierungspfad mit dem Ziel, die CO₂-Emissionsintensität bis 2030 gegenüber 2020 um 40% zu reduzieren. Weitere Informationen finden sich im Kapitel «Nachhaltigkeit».

Ausblick

Der Westschweizer Wohnimmobilienmarkt, auf den sich das Portfolio des Teilvermögens konzentriert, entwickelt sich weiterhin in einem Umfeld mit begrenzter Verfügbarkeit von Wohnraum, insbesondere in den urbanen Zentren. Diese Situation führt zu anhaltend tiefen Leerstandsquoten und einer raschen

Absorption der auf den Markt kommenden Wohnungen. In diesem Umfeld profitieren Wohnimmobilien weiterhin von attraktiven Marktbedingungen und günstigen Perspektiven.

Das Teilvermögen wird seine Wertschöpfungsstrategie entlang von drei prioritären Schwerpunkten fortsetzen:

- **Die Reduktion der Leerstandsquote** bleibt ein zentrales Ziel und soll durch ein aktives Wiedervermietungsmanagement sowie eine sorgfältige Beobachtung der regionalen Mietmärkte erreicht werden. Zum Bilanzstichtag konzentrieren sich rund 36.8% des gesamten Leerstands (ohne Bereinigung um den baubedingten Leerstand) auf drei Liegenschaften:

- Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70 in Staden (BE) mit 2'205 m² Gewerbeflächen. Beim Erwerb dieser Liegenschaft wurde der bestehende Leerstand bereits im Kaufpreis berücksichtigt;
- Rue Numa-Droz 196–208 in La Chaux-de-Fonds (NE) mit zwei Gewerbeflächen und 27 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1'922 m²;
- Rue de l'Hôtel-de-Ville 19, 21 in Vevey (VD) mit einem Restaurant, achtzehn Studios und einer 2.5-Zimmer-Wohnung mit einer Gesamtfläche von 629 m².

- **Das Renovierungsprogramm** wird fortgesetzt, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie auf der Verbesserung der ESG-Performance der Liegenschaften Place du Tunnel 19, 21 in Lausanne (VD) und Rue Numa-Droz 196–208 in La Chaux-de-Fonds (NE) liegt. Mehrere Studien werden weitergeführt, um den Umfang der erforderlichen Arbeiten sowie das Potenzial der Liegenschaften Rue de Richemont 7, 9 in Genf (GE), Avenue des Figueurs 1 in Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 in Bex (VD), Route de Corsy 5 in Lutry (VD) und Chemin des Sauges 1 in Lausanne (VD) zu beurteilen. Im Rahmen der weiteren Dekarbonisierung des Portfolios plant der Fonds zudem die Umsetzung neuer energetischer Massnahmen mit Anschlüssen an die Fernwärmenetze für die Liegenschaften Rue de la Gurzelen 31, 31b und Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général Dufour 147, beide in Biel (BE), Rue Follaterres 52–58, 62–66 in Martigny (VS), Avenue de Lonay 1 in Morges (VD) sowie Avenue de l'Europe 4A–D in Monthey (VS).

- **Die Optimierung und Weiterentwicklung des Portfolios** wird insbesondere durch die selektive Veräusserung von Liegenschaften fortgesetzt, die nicht strategiekonform sind oder bei denen die erforderlichen Investitionen im Verhältnis zu den erwarteten Renditen unverhältnismässig hoch sind. Gleichzeitig wird weiterhin auf wertschöpfende Akquisitionsmöglichkeiten geachtet. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Qualität des Portfolios zu erhöhen, dessen Wachstumspotenzial weiter auszuschoöpfen und mittelfristig ein Portfoliovolumen von CHF 1 Milliarde zu erreichen. Dabei liegt der Fokus auf Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Mieterträge leisten.

In diesem Kontext blickt das Teilvermögen zuversichtlich auf das kommende Geschäftsjahr, gestützt auf die hohe Qualität des Portfolios, die solide Ertragsbasis aus den Mieterträgen sowie die günstigen Aussichten für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt.

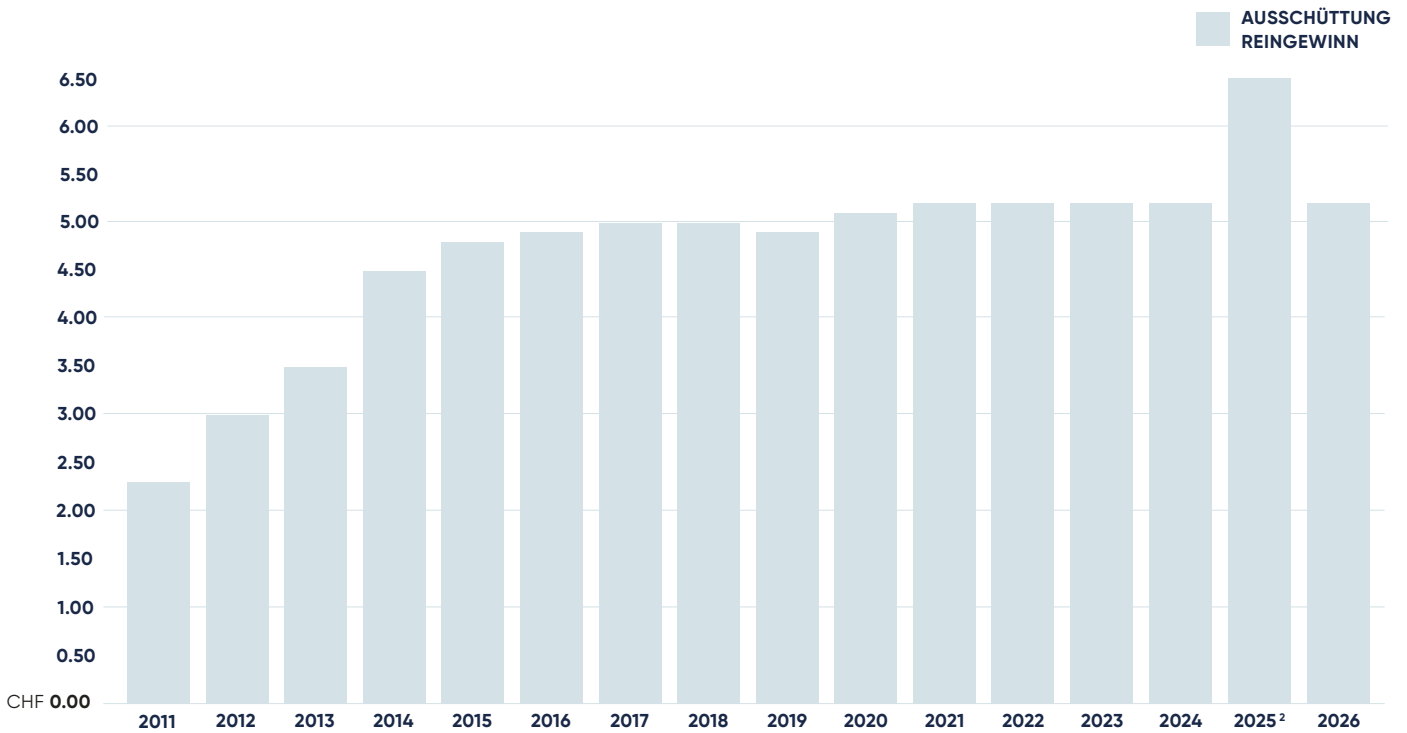
Kennzahlen

Vermögenswerte

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	726'626'023.99	553'513'898.98
Nettofondsvermögen	536'514'133.50	441'307'707.51
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	715'768'000.00	511'521'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
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
30.06.2026	3'408'953	536'514'133.50	157.38	0.00	5.20	5.20

Ausgeschüttete Dividenden



¹ Ohne direkte Steuern und ohne Verrechnungssteuer

² Infolge der Umwandlung des vertraglichen Fonds in ein Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV am 8. Januar 2025 wurde das Rechnungsjahr 2024–2025 vom 1. April 2024 bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Die im Jahr 2025 ausgeschütteten Dividenden beziehen sich somit auf eine Periode von 15 Monaten, basierend auf den geprüften Zahlen vom 1. April 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	30.06.2026	30.06.2025
Mietausfallrate ¹	3.44%	1.58%
Fremdfinanzierungsquote	25.05%	20.30%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.32%	66.78% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.76%	0.82% ²
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ³	1.02%	1.13% ²
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	5.37%	3.70% ²
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	4.30%	2.92% ²
Ausschüttungsrendite	3.30%	4.18%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.00%	97.91%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite	5.73%	4.76%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 30.06.2026	VOM 01.04.2024 BIS ZUM 30.06.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK ³	147.03%	5.89%	4.29%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	150.73%	8.12%	14.54%

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Aktien erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Dieser Index entspricht der Annualisierung der 15 Monate vom 01.04.2024 bis 30.06.2025.

³ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

⁴ Kumulierte Performance seit dem 07.01.2010 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'238'357.29	32'802'587.65
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	465'787'000.00	364'462'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	105'233'000.00	76'340'000.00
	- Gemischte Bauten	144'748'000.00	70'719'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	715'768'000.00	511'521'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	9'619'666.70	9'190'311.33
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH		726'626'023.99	553'513'898.98
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	40'500'000.00	14'662'600.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	50'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10'131'531.49	8'346'855.47
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	88'773'235.00	89'179'867.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	537'221'257.50	441'324'576.51
Geschätzte Liquidationssteuern		-707'124.00	-16'869.00
NETTOFONDSVERMÖGEN		536'514'133.50	441'307'707.51
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.04.2024 30.06.2025 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	441'307'707.51	370'639'979.05
	Ausschüttung	-18'465'167.50	-12'556'325.60
	Saldo der Bewegungen von Aktien	85'398'279.24	63'333'679.83
	Gesamterfolg	28'273'314.25	19'890'374.23
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	536'514'133.50	441'307'707.51
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'840'795	2'414'678
	Anzahl ausgegebene Aktien	568'158	426'117
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'408'953	2'840'795
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE		157.38	155.35

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.04.2024 30.06.2025 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	2'100.45
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	27'364'700.59	29'545'203.55
	Übrige Erträge	92'011.65	91'723.91
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	1'603'755.30	2'701'671.66
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	29'060'467.54	32'340'699.57
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	1'775'135.66	2'432'692.48
	Sonstige Passivzinsen	2'733.50	1'124.10
	Unterhalt und Reparaturen	1'702'098.30	2'709'652.97
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'416'803.78	1'941'521.50
	- Verwaltungsaufwand	922'337.80	1'029'862.35
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	285'077.47	208'550.14
	Steuern und Abgaben	1'120'037.31	662'617.95
	Schätzungs- und Prüfaufwand	202'719.36	230'542.60
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	3'561'368.98	3'890'637.37
	- An die Depotbank	219'168.99	283'637.28
	Sonstiger Aufwand	125'984.33	90'652.25
	TOTAL AUFWAND	11'333'465.48	13'481'490.99
NETTOERTRAG		17'727'002.06	18'859'208.58
Realisierte Kapitalverluste		0.00	-311'082.40
REALISierter ERFOLG		17'727'002.06	18'548'126.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		11'236'567.19	1'061'703.05
Liquidationssteuern (Veränderung)		-690'255.00	280'545.00
GESAMTERFOLG		28'273'314.25	19'890'374.23
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	17'727'002.06	18'859'208.58
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	4'058'028.67	3'663'987.59
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	4'652'724.07	4'652'724.07
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	26'437'754.80	27'175'920.24
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	17'726'555.60	18'465'167.50
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	17'726'555.60	18'465'167.50
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	4'058'475.13	4'058'028.67
	Kapitalgewinn	4'652'724.07	4'652'724.07
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	8'711'199.20	8'710'752.74

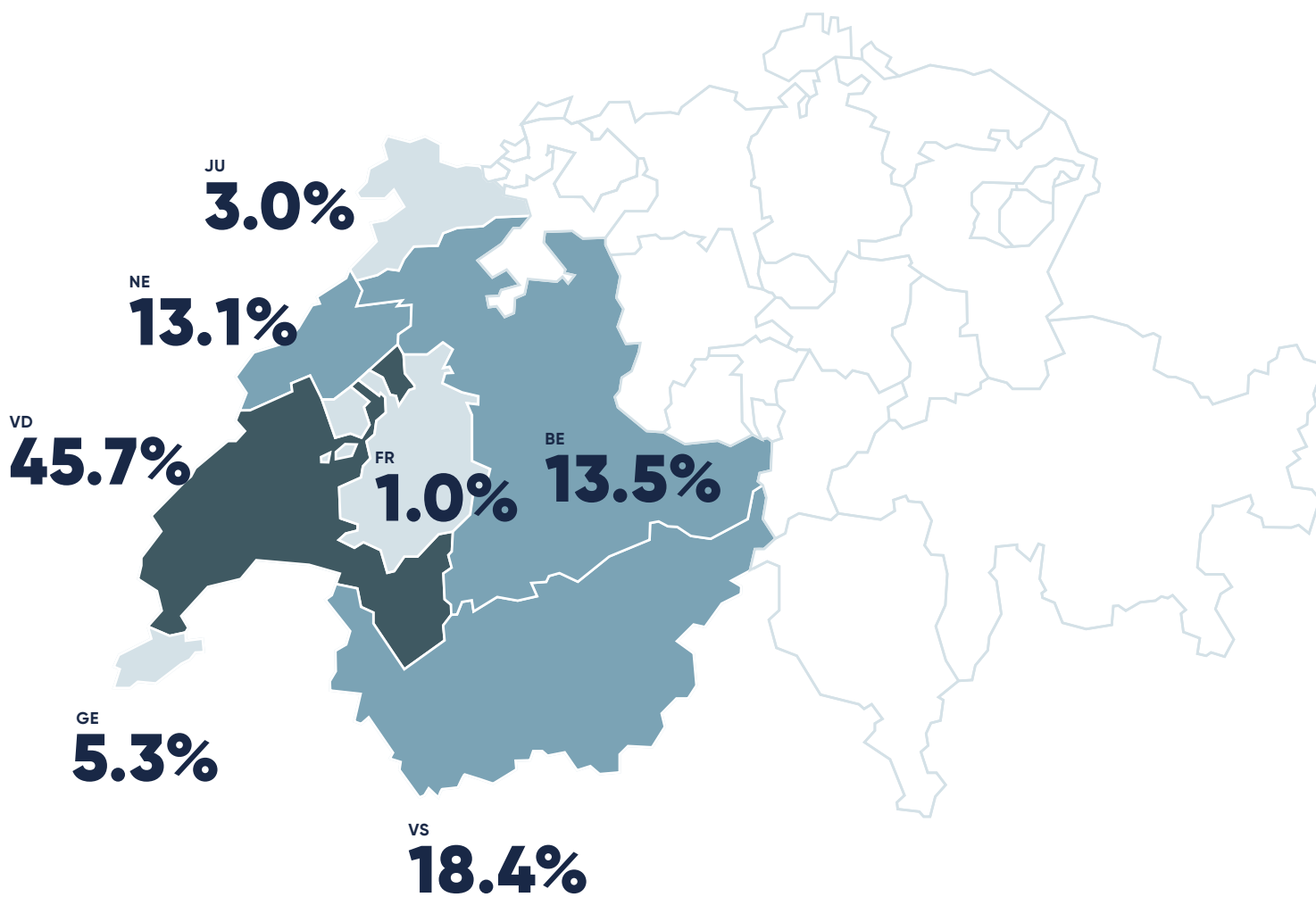




Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

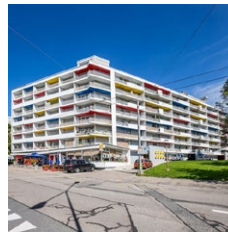
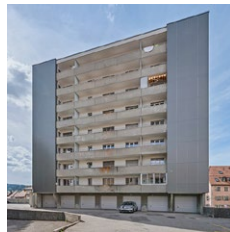
VD **45.7%**
VS **18.4%**
BE **13.5%**
NE **13.1%**
GE **5.3%**
JU **3.0%**
FR **1.0%**



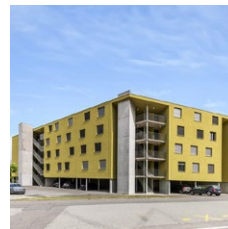
Wohnbauten



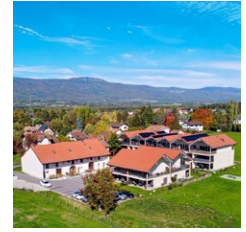
Kanton	Genf	Genf	Jura	Neuenburg
Stadt	Lancy	Meyrin	Delsberg	Boudry
Adresse	Chemin des Semailles 47	Chemin du Grand-Puits 68, 70	Rue de Kirlou 24, 25, 26, 27, 29	Faubourg Philippe-Su-chard 28, 32, 34 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	436'940	373'366	529'677	0
Gestehungskosten (CHF)	8'088'923	6'243'193	21'263'370	14'915'570
Verkehrswert (CHF)	11'600'000	9'540'000	21'710'000	15'840'000
Leerstände ²	0.00%	0.64%	2.19%	0.00%



Kanton	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg
Stadt	La Chaux-de-Fonds	La Chaux-de-Fonds	Neuenburg	Peseux
Adresse	Rue Fritz-Courvoisier 24	Rue Numa-Droz 196-208 ³	Rue Denis-de-Rougemont 2, 8, 10, 32, 34, 36 ⁴	Rue de Corcelles 9, 11
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	94'745	853'867	1'083'623	139'890
Gestehungskosten (CHF)	10'346'112	19'785'152	22'073'322	2'692'920
Verkehrswert (CHF)	10'734'000	16'440'000	20'890'000	3'100'000
Leerstände ²	4.59%	10.82%	2.26%	4.41%



Kanton	Neuenburg	Wallis	Wallis	Wallis
Stadt	Peseux	Collombey-Muraz	Martigny	Monthey
Adresse	Rue de la Gare 8	Chemin du Verger 5, 7	Rue des Follaterres 52-58, 62-66	Avenue de l'Europe 2
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	55'536	1'583'180	1'299'918	452'362
Gestehungskosten (CHF)	1'188'368	31'267'401	28'160'014	9'615'680
Verkehrswert (CHF)	1'318'000	33'050'000	25'707'000	9'595'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	2.05%	0.48%



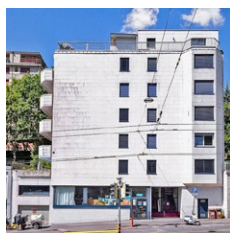
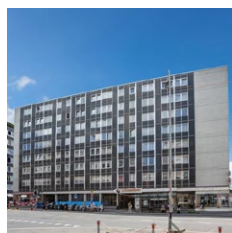
Kanton	Wallis	Wallis	Waadt	Waadt
Stadt	Monthey	Monthey	Bex	Chavannes de Bogis
Adresse	Avenue de l'Europe 4A-D	Avenue de l'Industrie 27a	Chemin des Barmottes 2-12	Chemin de la Repentance 9-16
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	340'053	177'350	380'696	793'562
Gestehungskosten (CHF)	16'716'225	8'596'391	8'664'120	15'877'202
Verkehrswert (CHF)	16'780'000	8'672'000	8'968'000	19'825'000
Leerstände ²	0.39%	0.31%	0.35%	0.06%



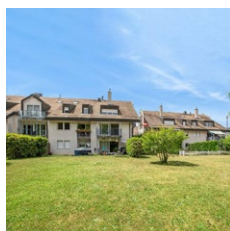
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Crissier	Gilly	Gilly	Lausanne
Adresse	Route de Bussigny 26	Chemin Le Châtelard 9 ³	Route de Tartegnin 21, 23, 25, 27 /Chemin du Clos 10 ³	Avenue de l'Avant-Poste 9
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	580'535	162'714	652'537	453'231
Gestehungskosten (CHF)	10'415'163	4'255'485	19'890'459	7'970'023
Verkehrswert (CHF)	12'291'000	3'994'000	17'340'000	11'420'000
Leerstände ²	0.38%	2.68%	2.39%	0.12%



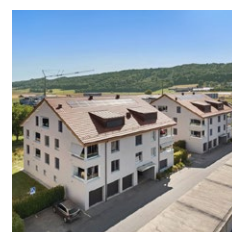
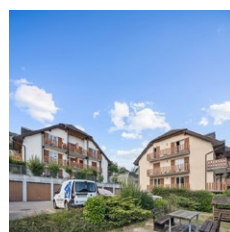
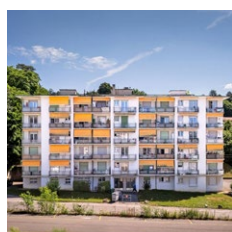
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue des Figuiers 1	Avenue Louis-Vulliemin 26	Avenue Recordon 3 / Chemin de Renens 2	Chemin des Sauges 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	199'618	168'337	736'271	262'414
Gestehungskosten (CHF)	3'821'257	4'121'262	16'652'127	5'246'196
Verkehrswert (CHF)	4'974'000	4'627'000	21'319'000	5'675'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	1.95%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lutry	Montreux
Adresse	Rue de Genève 87, 89, 91	Rue de la Borde 37	Route de Corsy 5	Avenue de Florimont 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'362'043	353'748	240'154	291'077
Gestehungskosten (CHF)	24'116'714	6'605'646	7'105'394	9'603'000
Verkehrswert (CHF)	24'729'000	8'564'000	6'900'000	10'269'000
Leerstände ²	0.60%	0.00%	0.57%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Morges	Perroy	Prilly	Prilly
Adresse	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21, 23 ³	Chemin d'Ombrevail 3	Rue de la Combette 12, 14
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	358'600	346'988	475'481	677'600
Gestehungskosten (CHF)	7'998'028	8'252'629	10'770'480	12'611'461
Verkehrswert (CHF)	9'255'000	9'195'000	11'912'000	17'070'000
Leerstände ²	0.25%	1.12%	0.83%	0.11%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Prilly	Renens	Tévenon-Villars Burquin	Valbroye
Adresse	Rue de la Combette 16, 18, 20	Rue de Lausanne 61	Chemin de la Planche 6, 8	Avenue de la Gare 13, 15
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	557'730	401'010	244'066	410'884
Gestehungskosten (CHF)	10'276'179	6'944'610	5'141'994	9'033'822
Verkehrswert (CHF)	12'390'000	9'282'000	5'115'000	9'428'000
Leerstände ²	0.13%	0.06%	1.11%	1.86%

Wohnbauten

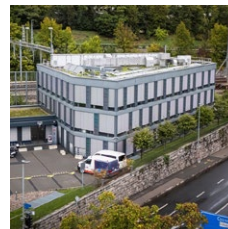
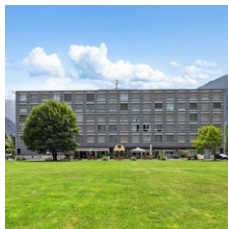


Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Veytaux	Villeneuve	Villeneuve
Adresse	Ruelle du Petit-Veytaux 2, 4	Route de Champfleuri 2	Route de Praz-Bérard 28, 30
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	300'978	252'772	216'830
Gestehungskosten (CHF)	5'270'693	4'361'264	5'163'382
Verkehrswert (CHF)	6'400'000	4'997'000	4'872'000
Leerstände ²	0.00%	0.08%	0.00%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

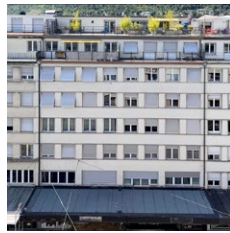


Kanton	Bern	Bern	Bern	Neuenburg
Stadt	Biel	Biel	Biel	Peseux
Adresse	Bahnhofstrasse 6, 8, 10	Gurzelenstrasse 31, 31b	Collège-gasse 17	Place de la Fontaine 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	727'596	310'695	280'161	1'304'600
Gestehungskosten (CHF)	16'142'137	5'385'563	5'374'523	22'126'330
Verkehrswert (CHF)	16'570'000	5'177'000	5'275'000	25'190'000
Leerstände ²	3.82%	12.64%	0.00%	5.07%



Kanton	Wallis	Wallis	Waadt
Stadt	Martigny	Sitten	Morges
Adresse	Rue Marconi 19 ³	Rue des Vergers 1	Avenue des Pâquis 31
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	1'336'404	298'655	478'750
Gestehungskosten (CHF)	28'117'110	11'611'482	14'898'622
Verkehrswert (CHF)	26'065'000	11'911'000	15'045'000
Leerstände ²	0.00%	0.05%	0.00%

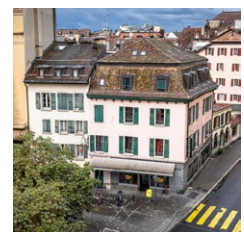
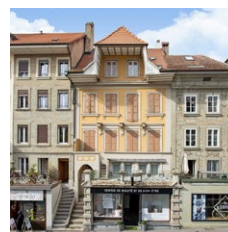
Gemischte Bauten



Kanton	Bern	Bern	Bern	Freiburg
Stadt	Biel	Biel	Studen	Freiburg
Adresse	Rue de la Gare 3	Gurzelenstrasse 37 / General-Dufour-Strasse 147	Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70	Rue des Bouchers 5
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	308'764	174'620	1'359'703	239'607
Gestehungskosten (CHF)	6'453'922	3'754'325	57'680'775	6'020'200
Verkehrswert (CHF)	6'863'000	3'587'000	58'800'000	6'953'000
Leerstände ²	0.00%	3.59%	13.97%	13.38%



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Genf	Bex	Chavornay
Adresse	Rue de Richemont 7, 9 ³	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Grand Rue 76 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	386'903	277'826	330'093	171'390
Gestehungskosten (CHF)	7'259'380	5'411'604	5'634'676	7'473'002
Verkehrswert (CHF)	9'834'000	7'348'000	6'287'000	8'122'000
Leerstände ²	0.00%	0.11%	1.16%	8.81%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Morges	Payerne	Vevey
Adresse	Place du Tunnel 19, 21	Avenue des Pâquis 29	Grand-Rue 60	Rue de l'Hôtel de Ville 19, 21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	288'138	457'457	92'358	240'600
Gestehungskosten (CHF)	9'882'919	11'007'881	3'403'056	10'697'092
Verkehrswert (CHF)	11'327'000	10'908'000	3'378'000	11'341'000
Leerstände ²	0.04%	0.00%	14.64%	44.54%

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaften im Baurecht.

⁵ Während der Berichtsperiode erworbene Liegenschaften, deren Käufer-/Verkäuferabrechnung noch nicht genehmigt ist.



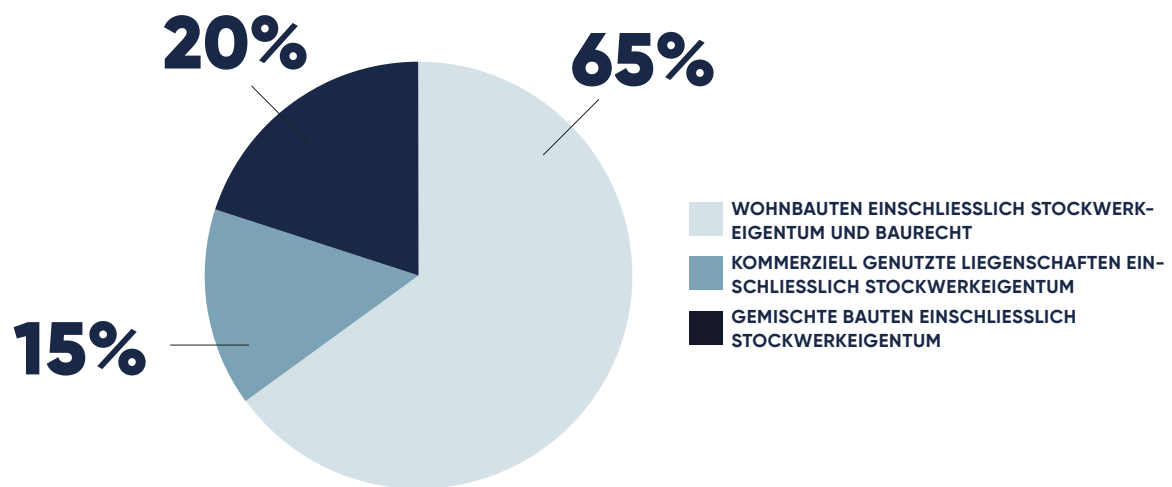


Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	431'121'234	465'787'000	18'300'381	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	134'678'832	144'748'000	4'327'459	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	103'655'768	105'233'000	4'736'861	
TOTAL	669'455'834	715'768'000	27'364'701	3.16%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 636'997'311.00.

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmietnertrages des Fonds ausmachen :
RELAIS D'OR GESTION SA

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 30.06.2026.

² Per 30.06.2026 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
BE STUDEN			
Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70	23.12.2025	31.12.2025	55'000'000.00
JU DELSBERG			
Rue de Kirlou 24, 25, 26, 27, 29	16.12.2025	16.12.2025	20'000'000.00
VD CHAVORNAY			
Grand Rue 76	06.08.2025	06.08.2025	7'000'000.00
MONTREUX			
Avenue de Florimont 1	30.09.2025	30.09.2025	9'000'000.00
MORGES			
Avenue des Pâquis 31	15.09.2025	15.09.2025	14'000'000.00
VEVEY			
Rue de l'Hôtel de Ville 19, 21	03.10.2025	30.09.2025	10'000'000.00
VS MONTHEY			
Avenue de l'Europe 4A-D	11.12.2025	11.12.2025	15'850'000.00
Avenue de l'Industrie 27a	11.12.2025	11.12.2025	8'150'000.00
SITTEN			
Rue des Vergers 1	04.12.2025	01.12.2025	11'000'000.00
NE BOUDRY			
Faubourg Philippe-Suchard 28, 32, 34	23.06.2026	23.06.2026	14'000'000.00
LA CHAUX-DE-FONDS			
Rue Fritz-Courvoisier 24	14.04.2026	14.04.2026	9'800'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.78%	30.06.2025	09.07.2025	7'262'600	0	7'262'600	0
	0.80%	29.09.2025	30.09.2025	0	17'000'000	17'000'000	0
	0.80%	30.09.2025	06.10.2025	0	17'000'000	17'000'000	0
	0.80%	06.10.2025	10.10.2025	0	2'800'000	2'800'000	0
	0.80%	06.10.2025	30.10.2025	0	17'700'000	17'700'000	0
	0.85%	30.10.2025	24.11.2025	0	26'200'000	26'200'000	0
	0.85%	09.12.2025	31.12.2025	0	18'500'000	18'500'000	0
	0.85%	22.12.2025	31.12.2025	0	39'000'000	39'000'000	0
	0.85%	31.12.2025	20.01.2026	0	13'500'000	13'500'000	0
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	36'000'000	36'000'000	0
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	5'000'000	5'000'000	0
	0.85%	31.03.2026	02.04.2026	0	5'000'000	5'000'000	0
	0.85%	31.03.2026	02.04.2026	0	36'000'000	36'000'000	0
	0.85%	13.04.2026	06.05.2026	0	11'000'000	11'000'000	0
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	7'400'000	0
	0.85%	06.05.2026	18.05.2026	0	1'500'000	1'500'000	0
	0.85%	06.05.2026	29.05.2026	0	1'000'000	1'000'000	0
	0.85%	06.05.2026	14.06.2026	0	15'900'000	15'900'000	0
	0.75%	14.06.2026	21.06.2026	0	15'900'000	15'900'000	0
	0.65%	21.06.2026	30.06.2026	0	1'400'000	1'400'000	0
	0.65%	21.06.2026	30.06.2026	0	14'500'000	14'500'000	0
	0.65%	22.06.2026	30.06.2026	0	12'000'000	12'000'000	0
	0.55%	20.01.2026	20.07.2026	0	14'000'000	0	14'000'000
	0.65%	30.06.2026	30.09.2026	0	14'500'000	0	14'500'000
	0.65%	30.06.2026	30.09.2026	0	12'000'000	0	12'000'000
	0.62%¹			14'662'600	347'400'000	321'562'600	40'500'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 30.06.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.35%	11.07.2024	11.07.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.52%	07.08.2024	07.08.2027	4'000'000	0	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	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.55%	01.07.2022	17.08.2028	915'039	0	16'632	898'407
	2.74%	01.01.2024	30.09.2028	2'587'500	0	100'000	2'487'500
	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	3'762'500	0	100'000	3'662'500
	0.70%	24.03.2020	24.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'550'000	0	0	2'550'000
	1.74%	29.11.2023	29.11.2030	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.35%¹			48'302'367	0	216'632	48'085'735
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.68%	01.10.2021	30.09.2031	4'562'500	0	50'000	4'512'500
	1.63%	01.10.2021	30.09.2031	1'850'000	0	40'000	1'810'000
	1.83%	01.10.2021	30.09.2031	2'465'000	0	100'000	2'365'000
	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	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.80%¹			40'877'500	0	190'000	40'687'500
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.35%	15.12.2025	15.04.2026	0	20'000'000	20'000'000	0
	0.35%	19.12.2025	20.04.2026	0	20'000'000	20'000'000	0
	0.35%	27.10.2025	27.04.2026	0	10'000'000	10'000'000	0
	0.30%	15.04.2026	15.07.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
	0.30%	20.04.2026	20.07.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
	0.30%	27.04.2026	27.07.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.30%¹			0	100'000'000	50'000'000	50'000'000
	0.99%¹		2.29²	103'842'467	447'400'000	371'969'232	179'273'235

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.75%
Ausgabekommission ¹	5.00%	2.17%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.92%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	3.37%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	0.00%
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0500%	0.0315%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Im-mobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF	600'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	4'220'056.92

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

² Die Gebühr für die Verwaltung von Immobilien wird nur von Immobilienverwaltungen erhoben.

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 16, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

RUE FRITZ-COURVOISIER 24, LA CHAUX-DE-FONDS (NE)

VERMIETBARE FLÄCHE: 2'805 m²



Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Jahresabschluss

Keine.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen über einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den unter normalen Geschäftsabläufen realisierbaren Preis dar, unter der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und

Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.70% und 4.00%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.12%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow»-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 2.66% und 4.62%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.35%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben zeitnah den neuen Umständen angepasst.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert einer Aktie ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Aktien im Umlauf. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

Prüfgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 71'000.00 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung sowie auf CHF 2'250.00 (vor Steuern) für die aufsichtsrechtliche Prüfung. Die Prüfgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltigkeit

Einleitung

Der vorliegende Bericht, der einer prüferischen Durchsicht durch PricewaterhouseCoopers AG unterzogen wurde, knüpft an den im Dezember 2025 veröffentlichten ESG-Bericht der PROCIMMO SA, Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV, an. Er hat zum Ziel, den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits umgesetzten und die geplanten Massnahmen zur Erreichung der für das Teilvermögen «Residential PK» festgelegten Zielvorgabe darzustellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

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

Die Indikatoren des vorliegenden Berichts, die Gegenstand der Prüfungshandlungen von PricewaterhouseCoopers AG sind, umfassen:

- den Abdeckungsgrad;
- die massgebende vermietbare Fläche der fertiggestellten Bauten;
- den thermischen und elektrischen Energieverbrauch (Scope 1+2);
- die thermische und elektrische Energieintensität (Scope 1+2);
- die CO₂-Emissionen (Scope 1+2);
- die CO₂-Intensität (Scope 1+2);
- den Energiemix.

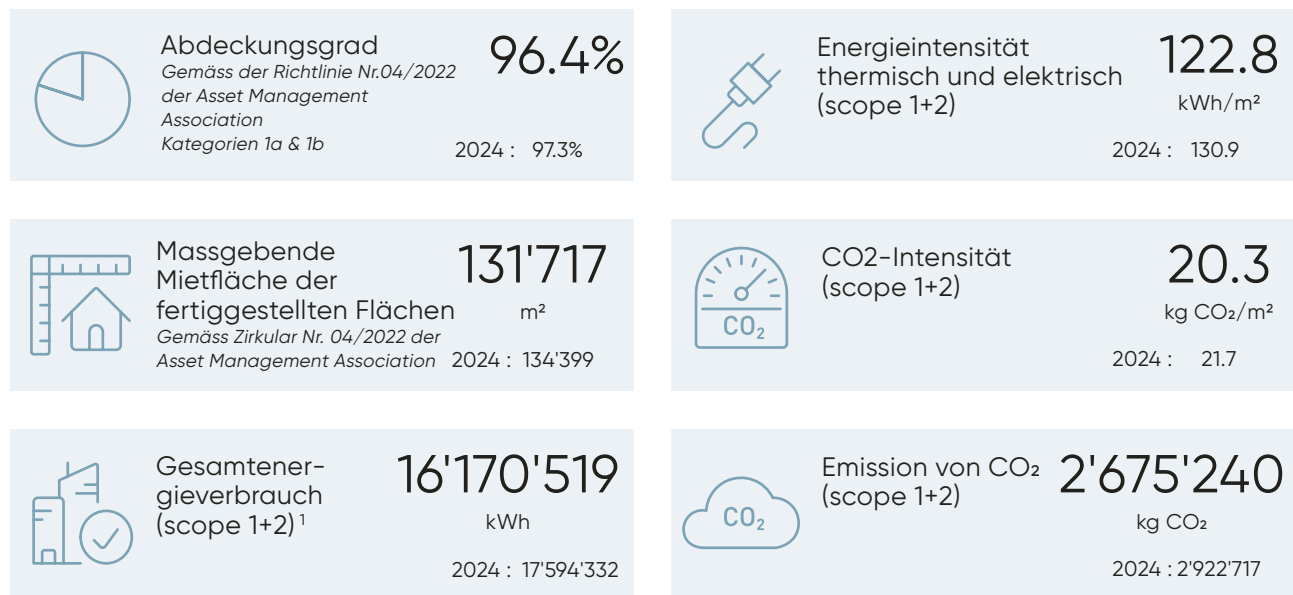
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.

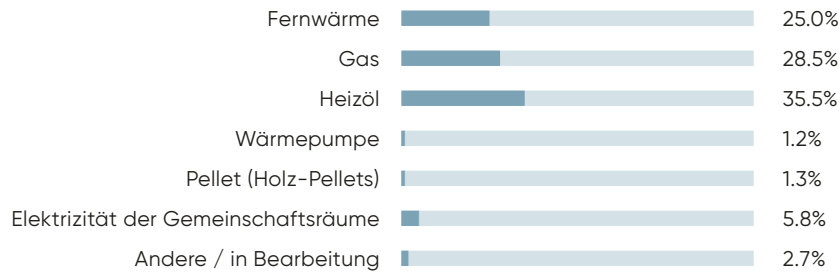
AMAS-Umweltkennzahlen des Teilvermögens «Residential PK» für die Berichtsperiode der im Jahr 2025 abgeschlossenen Abrechnungen

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



¹ Scope 1 umfasst insbesondere Gas und Heizöl. Scope 2 umfasst Fernwärme sowie den Stromverbrauch der Gemeinschaftsflächen. Scope 3 (einschliesslich des Stromverbrauchs der Mieter) ist im Gesamtenergieverbrauch nicht enthalten.

Energiemix 2025 (in % des Energieverbrauchs Scope 1+2)



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2025 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



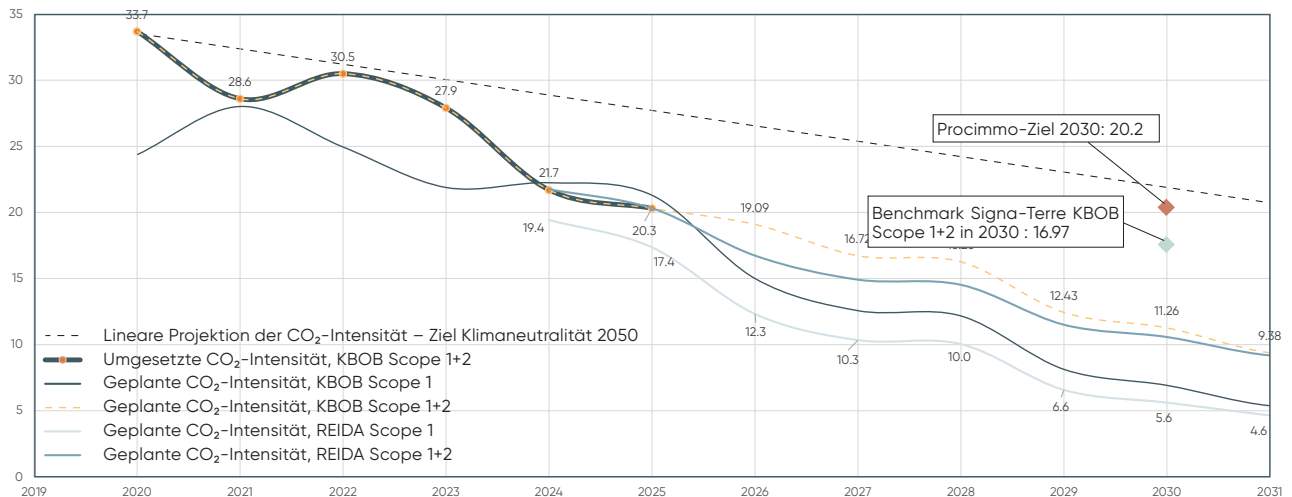
Es ist festzuhalten, dass die CO₂-Intensität zwischen 2024 und 2025 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW);
- Der Übergang des E-NNÖ-Systems in die Optimierungsphase, die sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2023-2024 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

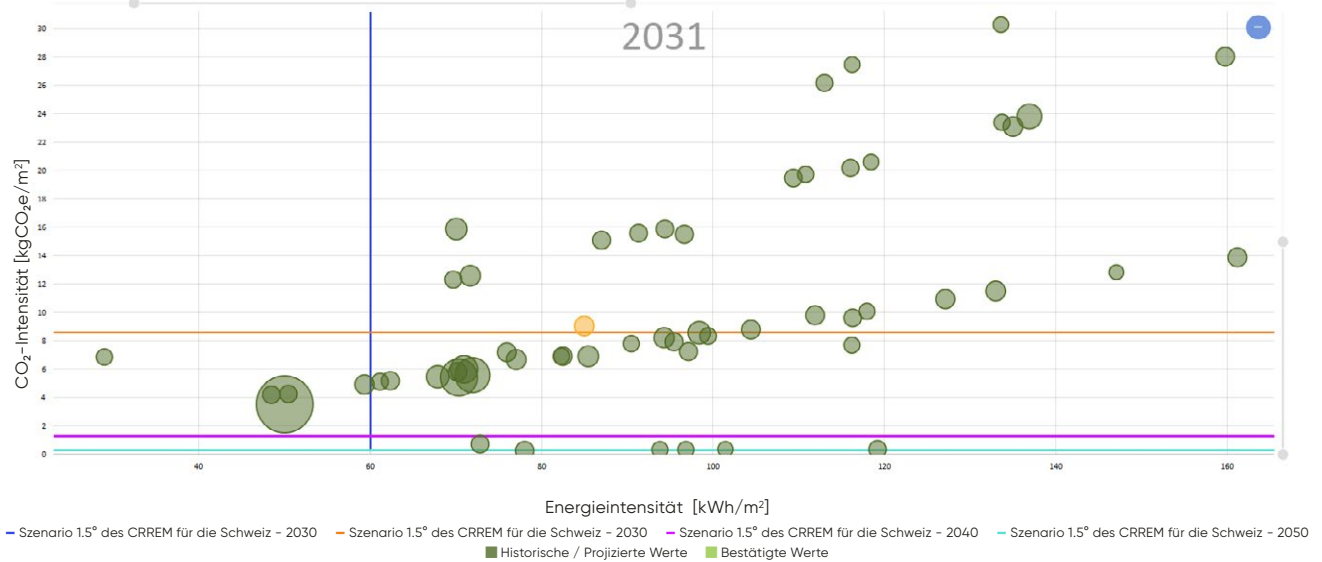
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicher zu stellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der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

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



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

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



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

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

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

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten;
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechter Energieeffizienz, deren Sanierung jedoch in den Akquisitions-CAPEX vorgesehen ist;
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2025–2026

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

Prilly, Chemin d'Ombreval 3 – Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das Gebäude am Chemin d'Ombreval 3 in Prilly, das bisher mit Heizöl beheizt wurde, wird künftig an ein neues Fernwärmenetz mit einer Leistung von 80 kW angeschlossen, das sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung sicherstellt.

Mit dieser Umstellung werden fossile Energieträger durch eine nachhaltige und umweltfreundlichere Lösung ersetzt. Die CO₂-Emissionen an diesem Standort werden voraussichtlich um rund 75% reduziert.



Peseux, Place de la Fontaine 4 – Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das Gebäude an der Place de la Fontaine 4 in Peseux (NE), das bisher mit Heizöl beheizt wurde, macht heute einen wichtigen Schritt in Richtung einer nachhaltigen Energiezukunft. Es wird künftig an ein Fernwärmenetz mit einer Leistung von 360 kW angeschlossen, das sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasserbereitung sicherstellt. Diese Umstellung stellt einen bedeutenden Meilenstein beim Ausstieg aus fossilen Energieträgern zugunsten einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Lösung dar. Dadurch werden die CO₂-Emissionen voraussichtlich um rund 75% reduziert und ein wichtiger Beitrag zur Energiewende des Standorts geleistet.



Ausblick

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

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Bilanz

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'542.13	250'542.13
	Sonstige Vermögenswerte	262.77	262.77
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	250'804.90	250'804.90

PASSIVEN	EIGENKAPITAL		
	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	Vortrag aus dem Vorjahr	804.90	554.48
	Nettoertrag	0.00	250.42
	TOTAL PASSIVEN	250'804.90	250'804.90

		01.07.2025 30.06.2026	01.07.2024 30.06.2025
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

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

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	0.00	250.42
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	0.00	250.42
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	0.00	0.00
	TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
	NETTOERTRAG	0.00	250.42
	REALISierter ERFOLG	0.00	250.42
	GESAMTERFOLG	0.00	250.42
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	0.00	250.42
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	804.90	554.48
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	804.90	804.90
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	804.90	804.90
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	804.90	804.90
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	804.90	804.90

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	38'304'810.39	70'247'141.24
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	776'960'000.00	661'766'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	3'065'273'279.00	2'732'979'145.00
	- Gemischte Bauten	251'206'000.00	173'889'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	33'518'000.00	26'143'600.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	4'126'957'279.00	3'594'777'745.00
	Sonstige Vermögenswerte	86'606'148.16	85'107'055.79
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH		4'251'868'237.55	3'750'131'942.03
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	90'763'000.00	140'052'600.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	200'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	75'124'898.46	74'400'166.90
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	697'438'235.00	713'264'867.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	3'188'542'104.09	2'822'414'308.13
	Geschätzte Liquidationssteuern	-39'397'939.00	-34'868'521.00
NETTOFONDSVERMÖGEN		3'149'144'165.09	2'787'545'787.13
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	20'055'262	9'772'940
	Anzahl der Aktien aus den neuen Teilvermögen	0	8'505'537
	Anzahl ausgegebene Aktien	2'472'663	1'776'785
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	22'527'925	20'055'262
UNTERNEHMENSAKTIONÄRE			
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres		250	250
STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES		250	250

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 ¹ CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	308.55	24'113.93
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	202'297'548.41	218'736'221.80
	Aktiviert Bauzinsen	371'825.24	232'032.93
	Übrige Erträge	3'717'700.93	4'134'543.98
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	7'773'288.76	8'632'090.04
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	214'160'671.89	231'759'002.68
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	12'015'903.91	15'414'250.70
	Baurechtszins	1'859'014.43	1'393'225.80
	Übriger Zinsaufwand	35'055.30	18'551.83
	Unterhalt und Reparaturen	12'983'299.27	14'743'582.96
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	12'151'044.23	15'845'240.59
	- Verwaltungsaufwand	5'955'274.25	6'387'824.82
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	2'550'371.63	4'397'040.45
	Steuern und Abgaben	19'382'805.55	16'123'064.73
	Schätzungs- und Prüfaufwand	937'441.06	883'267.30
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	24'645'282.27	27'101'179.50
	- an die Depotbank	1'440'309.70	1'866'504.46
	Sonstiger Aufwand	817'119.91	729'339.50
	TOTAL AUFWAND	94'772'921.51	104'903'072.64
NETTOERTRAG		119'387'750.38	126'855'930.04
Realisierte Kapitalgewinne nach Abzug der Grundstückgewinnsteuer		256'619.81	3'251'142.23
Realisierte Kapitalverluste		0.00	-17'198'051.69
REALISierter ERFOLG		119'644'370.19	112'909'020.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		25'706'817.31	1'556'567.54
Liquidationssteuern (Veränderung)		-4'529'418.00	-4'778'216.00
GESAMTERFOLG		140'821'769.50	109'687'372.12

¹ Die Daten per 30. Juni 2025 umfassen diejenigen des ordentlichen Geschäftsjahres des Teilvermögens Industrial sowie diejenigen der verlängerten Geschäftsjahre der Teilvermögen Commercial PK und Residential vom 01.01.2024 bis 30.06.2025 sowie des Teilvermögens Residential PK vom 01.04.2024 bis 30.06.2025.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Procimmo Real Estate SICAV – bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 30. Juni 2026 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen (Seiten 16 bis 41 für das Teilvermögen Industrial, Seiten 54 bis 71 für das Teilvermögen Residential, Seiten 84 bis 101 für das Teilvermögen Commercial PK, Seiten 114 bis 135 für das Teilvermögen Residential PK und Seiten 144 bis 149 für das Teilvermögen Entrepreneurs sowie das Gesamtvermögen der SICAV) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 91 00

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörigen Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnungen getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der SICAV abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges der Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Benjamin Hamel

Genf, 29. September 2026

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

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Umweltindikatoren per 31. Dezember 2025 für die Teilvermögen «Industrial», «Residential», «Commercial PK» und «Residential PK», veröffentlicht im geprüften Jahresbericht der Procimmo Real Estate SICAV per 30. Juni 2026, an die Fondsleitung PROCIMMO SA, Renens

Wir wurden von PROCIMMO SA beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen der Teilvermögen «Industrial», «Residential», «Commercial PK» und «Residential PK» im geprüften Jahresbericht der Procimmo Real Estate SICAV per 30. Juni 2026 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) (nachfolgend «der Bericht») der Procimmo Real Estate SICAV SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 durchzuführen, wie auf Seiten 43-44, 73-74, 103-104, und 137-138 der Bericht aufgeführt und nachstehend aufgelistet:

- Abdeckungsgrad
- Massgebende Energiebezugsfläche oder massgebende Mietfläche der fertiggestellten Bauten
- Gesamtenergieverbrauch (Scope 1+2)
- Thermische und elektrische Energieintensität (Scope 1+2)
- CO₂-Emissionsintensität (Scope 1+2)
- CO₂-Emissionen (Scope 1+2)
- Energiemix (Scope 1+2)

Die im Bericht veröffentlichten umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden von PROCIMMO SA wie im Kapitel «Angewandte Methodik – Umweltaspekte» auf Seiten 42, 72, 102 und 136 für jedes Teilvermögen des Berichtes erstellt, die sich auf das Rundschreiben 04/2022 "Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds" und das Rundschreiben 06/2023 "Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds" der Asset Management Association Switzerland beziehen (hiernach «geeigneten Kriterien»).

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten im Bericht unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B. Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Abschnitt «Angewandte Methodik – Umweltaspekte» auf Seiten 42, 72, 102 und 136 für jedes Teilvermögen der Bericht 2026 gelesen werden.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève
+41 58 792 81 00

Verantwortung der Fondsleitung

Die Fondsleitung ist für die Erstellung und Präsentation des Berichts (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Procimmo Real Estate SICAV SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation der Kennzahlen im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählte Umweltindikatoren abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählte Umweltindikatoren (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Teilvermögen für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sowohl hinsichtlich der Risikobeurteilungsverfahren, einschliesslich des Verständnisses des internen Kontrollsystems, als auch hinsichtlich der als Reaktion auf die beurteilten Risiken durchgeführten Prüfungshandlungen.

Dementsprechend sind Art, zeitliche Einteilung und Umfang der Prüfungshandlungen zur Erlangung ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise bewusst begrenzt, so dass eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der im Bericht beschriebenen geeigneten Kriterien.
- Gespräche mit den bei PROCIMMO SA für die Erstellung des Berichts zuständigen Personen.
- Durchführung analytischer Prüfungshandlungen für die ausgewählten Indikatoren.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf Grundlage unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, die uns zu der Annahme veranlassen würden, dass die Auswahl der per 31. Dezember 2025 in den Kapiteln «Nachhaltigkeit» des geprüften Jahresberichts der Procimmo Real Estate SICAV per 30. Juni 2026 veröffentlichten Umweltindikatoren (einschliesslich der Treibhausgasserklärungen) nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt wurde.

Sonstiger Sachverhalt

Dies ist die deutsche Übersetzung des französischsprachigen Berichtes des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit. Massgeblich ist die französische Fassung.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV SA bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählte Umweltindikatoren im Bericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit die Fondsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Führungsverantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählte Umweltindikatoren im Bericht nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Fondsleitung der Procimmo Real Estate SICAV SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Pierrick Misse

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genf, 29. September 2026

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Procimmo Real Estate SICAV sowie ihres Inhalts liegen in der Verantwortung der Fondsleitung. Unsere Tätigkeit als unabhängige Wirtschaftsprüfer umfasst keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite. Dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die nach der erstmaligen Veröffentlichung auf der Internetseite an der Auswahl der per 31. Dezember 2025 in den Kapiteln «Nachhaltigkeit» des geprüften Jahresberichts der Procimmo Real Estate SICAV per 30. Juni 2026 veröffentlichten Umweltindikatoren (einschliesslich der Treibhausgaserkklärungen) vorgenommen wurden.

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