

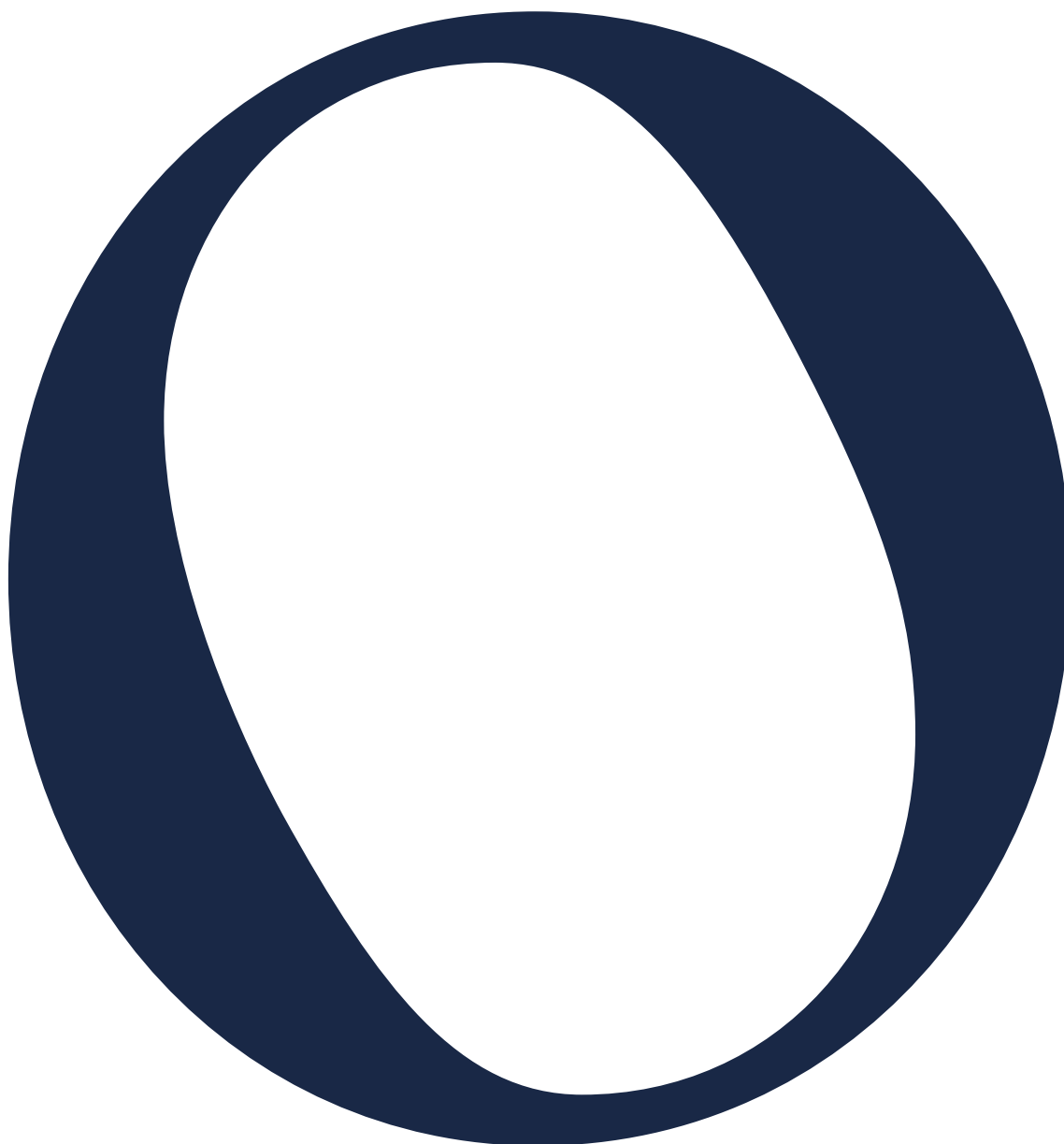




Table des matières

4	Mot du président du Conseil d'administration	
5	Portrait Procimmo Real Estate SICAV	
6	Gestion et organes	
8	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	
11	COMPARTIMENT INDUSTRIAL	
14	Rapport de gestion	
16	Chiffres clés	
18	Compte de fortune	
19	Compte de résultat	
22	Inventaire des immeubles	
33	Achats et ventes	
36	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
39	Taux effectif des rémunérations	
40	Annexe	
42	Développement durable	
49	COMPARTIMENT RESIDENTIAL	
52	Rapport de gestion	
54	Chiffres clés	
56	Compte de fortune	
57	Compte de résultat	
58	Inventaire des immeubles	
65	Achats et ventes	
66	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
68	Taux effectif des rémunérations	
70	Annexe	
72	Développement durable	
79	COMPARTIMENT COMMERCIAL PK	
82	Rapport de gestion	
84	Chiffres clés	
86	Compte de fortune	
87	Compte de résultat	
88	Inventaire des immeubles	
95	Achats et ventes	
96	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
98	Taux effectif des rémunérations	
100	Annexe	
102	Développement durable	
109	COMPARTIMENT RESIDENTIAL PK	
112	Rapport de gestion	
114	Chiffres clés	
116	Compte de fortune	
117	Compte de résultat	
120	Inventaire des immeubles	
129	Achats et ventes	
130	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
132	Taux effectif des rémunérations	
134	Annexe	
136	Développement durable	
143	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS	
144	Bilan	
145	Compte de résultat	
147	COMPTE GLOBAL DE LA SICAV	
148	Compte de fortune	
149	Compte de résultat	
151	RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	

Mot du président du Conseil d'administration

Chers investisseurs,

Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel de Procimmo Real Estate SICAV au 30 juin 2026. Après une année 2024-2025 marquée par d'importantes évolutions structurelles et par le regroupement des quatre compartiments investisseurs au sein de la SICAV, l'exercice 2025-2026 confirme la solidité de cette nouvelle organisation ainsi que la capacité de nos équipes à poursuivre une stratégie de croissance active et créatrice de valeur.

Au terme de l'exercice, la fortune totale de Procimmo Real Estate SICAV atteint CHF 4.25 milliards, contre CHF 3.75 milliards au 30 juin 2025. Cette progression reflète à la fois les acquisitions réalisées durant l'année, les investissements consacrés aux projets de développement et de rénovation ainsi que la revalorisation des portefeuilles existants.

Le compartiment « Industrial » a connu une nouvelle année de forte croissance. La valeur de son portefeuille a progressé de 11.6% pour atteindre CHF 2.25 milliards. Deux augmentations de capital totalisant CHF 236 millions ont permis de financer huit acquisitions pour CHF 167.1 millions ainsi qu'environ CHF 60 millions d'investissements dans des projets de développement et de rénovation. Dans le même temps, le taux de vacance est resté sous la barre des 10% et le rendement de placement s'est établi à 4.78%. Ces résultats permettent de proposer le maintien du dividende à CHF 6.00 par action.

Le compartiment « Residential » poursuit également son développement, avec une fortune totale en hausse de 7.3% à CHF 566 millions. L'augmentation de capital d'environ CHF 30 millions réalisée en avril 2026 a permis de poursuivre une politique d'acquisitions ciblées, complétée par plusieurs projets de rénovation et de développement à Lausanne et à Genève. Le taux de vacance demeure particulièrement faible à 1.85%, tandis que le rendement de placement atteint 3.44%. Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire ainsi un dividende de CHF 3.00 par action.

Pour le compartiment « Commercial PK », l'exercice a notamment été marqué par la cessation d'activité de Fun Planet Jeux SA. Grâce au travail de commercialisation réalisé par les équipes, les surfaces concernées ont pu être rapidement remises sur le marché, en particulier à Rennaz, où plus de 10'000 m² ont été reloués avec un bail de dix ans. Au total, environ 31'500 m² ont été commercialisés pendant l'exercice, représentant plus de CHF 4.5 millions de revenus locatifs annuels. Trois nouvelles acquisitions, d'un montant total de CHF 46.5 millions, sont venues renforcer le portefeuille. Malgré ce contexte locatif exceptionnel, le compartiment affiche un rendement de placement de 4.64% et un rendement sur distribution de 4.26%.

Le compartiment « Residential PK » a connu une croissance particulièrement soutenue. Sa fortune totale est passée de CHF 553.5 millions à CHF 726.6 millions et son rendement de placement s'est établi à 5.73%. Onze acquisitions ont été réalisées au cours de l'exercice, renforçant sensiblement la diversification géographique et la taille du portefeuille, notamment avec des investissements à Studen, Delémont, Monthey, Morges et Boudry.

La durabilité demeure parallèlement au cœur de notre stratégie immobilière. Les efforts engagés ces dernières années se traduisent par des évolutions positives sur plusieurs portefeuilles. Les intensités des émissions de CO₂ du compartiment « Industrial » ont ainsi diminué de 10.0 à 9.5 kg CO₂/m²/an, tandis que celles de « Residential » sont passées de 17.8 à 16.2 kg CO₂/m²/an, celles du « Commercial PK » de 13.5 à 13.2 kg CO₂/m²/an et finalement celles de « Residential PK » de 21.7 à 20.3 kg CO₂/m²/an. Ces résultats sont accompagnés de nombreux projets concrets de raccordement aux réseaux de chauffage à distance, de remplacement des installations fonctionnant aux énergies fossiles et de rénovation énergétique des bâtiments.

L'exercice a également été marqué par l'évolution de la gouvernance de la SICAV. À la suite de l'Assemblée générale extraordinaire du 21 mai 2026, Nathalie Follonier, Stéphane Gard et Stefan Schürmann ont rejoint le Conseil d'administration.

Les fondamentaux de Procimmo Real Estate SICAV sont solides. La croissance des portefeuilles, les nombreux projets de développement en cours, la maîtrise de la vacance et des charges ainsi que la poursuite des investissements énergétiques constituent des bases favorables pour poursuivre notre stratégie à long terme. Notre objectif demeure inchangé : développer des portefeuilles immobiliers résilients et diversifiés, générant des revenus durables tout en créant de la valeur pour nos investisseurs.

Au nom du Conseil d'administration, nous remercions chaleureusement nos investisseurs pour leur confiance renouvelée ainsi que l'ensemble de nos équipes et partenaires pour leur engagement tout au long de cet exercice. Nous vous souhaitons une excellente lecture.

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

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

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

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

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

Avec une fortune brute de plus de CHF 2 milliards, le compartiment investisseurs « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV est le plus grand fonds de placement immobilier suisse, spécialisé dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, coté à la SIX Swiss Exchange.

Le compartiment « Commercial PK » investit principalement dans des biens immobiliers industriels, artisanaux et logistiques en Suisse. Il s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Le compartiment « Residential PK » investit principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels. Il s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Coté à la SIX Swiss Exchange, le compartiment « Residential » de Procimmo Real Estate SICAV est un fonds de placement immobilier spécialisé dans les biens immobiliers résidentiels en Suisse romande et principalement en villes de Genève et Lausanne.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 30 juin 2026 et comprend notamment les modifications relatives à la politique de durabilité ainsi que les modifications des administrateurs de la SICAV suite aux décisions de l'Assemblée générale extraordinaire du 21 mai 2026.

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

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

Gestion et organes

Conseil d'administration	Dr. Stefan Fahrländer Président Patrick Fritz Vice-président Bruno Férolles Administrateur Michael Steiner Administrateur Nathalie Follonier Administratrice (dès le 21.05.2026) Stéphane Gard Administrateur (dès le 21.05.2026) Stefan Schürmann Administrateur (dès le 21.05.2026) Terence Kast Administrateur (jusqu'au 21.05.2026) Arno Kneubühler Administrateur (jusqu'au 21.05.2026)
Direction de fonds	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire de la SICAV	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Experts chargés des estimations Compartiment « Industrial »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zurich et Genève Daniel Schneider et Daniel Macht (jusqu'au 28.01.2026) Daniel Schneider et Olivia Siger (dès le 28.01.2026)
Experts chargés des estimations Compartiment « Residential »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Vincent Clapasson et Julien Tobler Jones Lang LaSalle (Geneva) SA , Genève Daniel Schneider et Olivia Siger
Experts chargés des estimations Compartiment « Commercial PK »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Genève Daniel Schneider et Olivia Siger CBRE (Geneva) SA , Genève Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann (jusqu'au 16.04.2026) Adrien Dechamboux et Sönke Thiedemann (dès le 16.04.2026)
Experts chargés des estimations Compartiment « Residential PK »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Vincent Clapasson et Julien Tobler CBRE (Geneva) SA , Genève Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann (jusqu'au 16.04.2026) Adrien Dechamboux et Sönke Thiedemann (dès le 16.04.2026)

Gérance des immeubles Compartiment « Industrial »	ADVANTAIL SAS , France, Paris Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuchâtel H & B Real Estate AG , Zurich (dès le 01.01.2026) Lambert & Forte fiduciaire SA , Lavigny Naef Immobilier Genève SA , Petit-Lancy PRIVERA AG , Gümliigen Société Privée de Gérance SA , Genève Vimova Gérance SA , Lausanne Wincasa AG , Winterthour (jusqu'au 31.12.2025)
Gérance des immeubles Compartiment « Residential »	Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA , Sierre Bernard Nicod SA , Lausanne Bory & Cie Agence immobilière SA , Genève Lambert & Forte fiduciaire SA , Lavigny PRIVERA AG , Gümliigen Régie Duboux SA , Lausanne Wincasa AG , Winterthour (jusqu'au 31.12.2025)
Gérance des immeubles Compartiment « Commercial PK »	Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuchâtel Lambert & Forte fiduciaire SA , Lavigny Naef Immobilier Genève SA , Petit-Lancy PRIVERA AG , Gümliigen Société Privée de Gérance SA , Genève Vimova Gérance SA , Lausanne
Gérance des immeubles Compartiment « Residential PK »	Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil , Neuchâtel PRIVERA AG , Gümliigen (dès le 31.12.2025) Régie Duboux SA , Lausanne
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2

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

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

Le compartiment « Residential PK » de Procimmo Real Estate SICAV a conclu deux transactions avec des personnes proches, respectivement les 6 juin 2025 et 31 mars 2026.

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

- Le règlement de placement prévoit cette possibilité ;
- La dérogation est dans l'intérêt des investisseurs ;
- En sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant des experts du fonds, selon l'art. 64 al. 1 LPCC, confirme que le prix d'achat et les frais de transaction sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Dans la commune de Morges (VD), le compartiment a acheté la parcelle 4150 à une personne proche. Cet achat stratégique a été opéré dans l'intérêt des investisseurs. Le prix d'achat de la parcelle 4150 a été de CHF 14'000'000. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur de la parcelle à un montant plus élevé que le prix d'achat négocié.

Une dérogation a été soumise, par la direction de fonds, à la FINMA le 5 juin 2025. La FINMA a approuvé la dérogation par courrier le 28 août 2025. Le transfert de propriété a été effectué le 15 septembre 2025.

Le compartiment « Residential PK » de Procimmo Real Estate SICAV a conclu le 31 mars 2026 une nouvelle transaction avec une personne proche.

Dans la commune de Boudry (NE), le compartiment a acheté les parcelles 7075 et 4510 à une personne proche. Cet achat stratégique a été opéré dans l'intérêt des investisseurs. Le prix d'achat des parcelles a été de CHF 14'000'000. L'expert permanent et l'expert en évaluation indépendant ont tous deux estimé la valeur des parcelles à un montant plus élevé que le prix d'achat négocié.

Une dérogation a été soumise, par la direction de fonds, à la FINMA le 30 mars 2026. La FINMA a approuvé la dérogation par courrier le 9 juin 2026. Le transfert de propriété a été effectué le 23 juin 2026.

La faillite du locataire Fun Planet Jeux SA, qui occupait l'immeuble sis « Route des Deux-Chênes 11 » à Rennaz, appartenant au compartiment « Commercial PK », a été prononcée le 25 août 2025. La direction de fonds a toutefois réussi à relouer la totalité des plus de 10'000 m² de surfaces situées à Rennaz avec un bail de dix ans.





PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

TOTAL DES ACTIFS **2.32** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **6.06%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **4.78%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **22.80%**

REVENUS LOCATIFS **122.0** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **124.31** CHF

MARGE EBIT **71.93**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **9.88**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial clôt son exercice annuel au 30 juin 2026 sur une nouvelle année de forte croissance. La valeur du portefeuille a progressé de 11.6% par rapport à l'exercice précédent pour atteindre CHF 2.25 milliards. Cette performance a été réalisée tout en maintenant l'excellente rentabilité du compartiment, avec un résultat net par action de CHF 6.00. De plus, le taux de vacance demeure maîtrisé à 9.43%, tandis que le rendement de placement s'établit à 4.78%. Fort de ces solides résultats, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire le versement d'un dividende de CHF 6.00 par action.

Retour sur l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, le compartiment Industrial a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie de croissance à travers deux axes de développement majeurs, financés par deux augmentations de capital totalisant CHF 236 millions : des acquisitions à hauteur de CHF 167.1 millions ainsi que des investissements dans des projets de développement et de rénovation pour un montant d'environ CHF 60 millions.

Huit bâtiments industriels et retail ont été acquis pour CHF 167.1 millions, contribuant à l'amélioration globale des résultats du compartiment et offrant un rendement brut immobilier supérieur à 6% avec un potentiel de réversion. Parmi ces huit actifs, trois ont été acquis au cours du second semestre de l'exercice :

- Gutenbergstrasse 1 à Derendingen (SO), un immeuble industriel acquis en sale and leaseback pour un prix d'achat de CHF 12.2 millions, offrant un rendement brut de 6.0% et loué à 100% ;
- Industriestrasse 6 à Biberist (SO), un bâtiment industriel au sein du parc d'activité appartenant déjà en majorité au compartiment. Cet

immeuble, à 97% loué, a été acquis pour CHF 6.1 millions et offre un rendement brut de 6.3% ;

- Rue de la Bergère 5 à Satigny (GE), un bâtiment industriel situé au centre de la zone industrielle. Cet actif a été acquis pour un montant de CHF 24 millions et est occupé à 22%. Il offre une opportunité rare de repositionnement et de création de valeur par la construction d'un nouveau bâtiment à long terme.

En outre, deux actifs vacants de faible volume (Mattenstrasse 133 à Bienne (BE) et Route de Rueyres 12 à Vuisternens-en-Ogoz (FR)) ont été vendus pour un total de CHF 5.1 millions et un gain réalisé de CHF 0.3 million.

Par ailleurs, la gestion rigoureuse du portefeuille a permis de maintenir un taux de perte sur loyers maîtrisé à 9.88% au 30 juin 2026 (contre 10.35%, un an plus tôt), dont 9.43% sont liés à la vacance locative (contre 9.98% au 30 juin 2025). Ce niveau demeure faible au regard des taux historiquement observés par le fonds.

En outre, la qualité de la gestion locative a contribué à une progression des loyers, à périmètre constant, de 4.65% sur la période. Enfin, alors que la taille et les revenus du compartiment progressent, les charges restent maîtrisées avec une hausse limitée à 7.5% sur l'exercice. Ceci s'explique notamment par la baisse des intérêts hypothécaires, dont le taux moyen pondéré s'établit à 1.15% (1.21% au 30 juin 2025) et dont la durée résiduelle se situe à 3.85 années (contre 4.27 années au 30 juin 2025), mais également par la baisse des frais liés aux immeubles de 15%.

Ces éléments positifs permettent au compartiment d'atteindre un résultat net de CHF 6.00 par action et un rendement de placement de 4.78% (contre 3.56% au 30 juin 2025). Ainsi, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire le versement d'un dividende de CHF 6.00 par action, en ligne avec l'année précédente.

Perspectives

Grâce au faible taux d'endettement de 22.80% et un pipeline d'acquisitions avancé, le gestionnaire va concentrer ses efforts pour croître la taille du portefeuille d'ici la fin de l'année 2026. Le compartiment a également la capacité de compléter et de lancer plusieurs projets de développement significatifs au cours de l'année à venir. Ces futures acquisitions et projets en cours contribueront à accroître la capacité de distribution de dividendes du compartiment.

Ainsi, au cours de l'année écoulée, cinq projets significatifs ont été réalisés avec succès : Route de Denges à Lonay (VD), Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8 à Préverenges (VD), Chemin des Conrardes 12 à Boudry (NE), Flughofstrasse 57 à Rümlang (ZH), et Rheinstrasse 74 à Wallbach (AG). Ces actifs neufs représentent actuellement une valeur vénale totale de CHF 155.8 millions.

Parallèlement, trois projets sont en cours de réalisation : le repositionnement de Riedstrasse 10, 12, 14 à Dietikon (ZH), la construction de boxes à Lauetstrasse 3-35 à Otelfingen (ZH) et la construction du projet retail de Neue Winterthurerstrasse 20 à Dietlikon (ZH). Pour rappel, ces trois projets représentent environ CHF 50 millions d'investissements pour un rendement supérieur à 6%.

Enfin, des permis de construire sont en cours d'instruction pour les projets situés à Route de Recu-

lan 1 et 3 à Ecublens (VD), Entlebucherstrasse 38 à Wolhusen (LU) et Steigstrasse 26 à Winterthour (ZH) et devraient offrir un nouveau potentiel de croissance à moyen terme avec des rendements bruts supérieurs à 6%.

Concernant la commercialisation, les efforts et les investissements se poursuivent afin de maintenir durablement le taux de vacance sous la barre des 10%, comme c'est le cas actuellement. Le gestionnaire se concentre ainsi sur les immeubles à commercialiser de manière prioritaire notamment : Route de Denges à Lonay (VD), Riedstrasse 10, 12, 14 à Dietikon (ZH), Avenue de Savoie 56 à Vouvry (VS), Burgunderstrasse 13 à Biberist (SO) ainsi que les récentes acquisitions situées à Entlebucherstrasse 38 à Wolhusen (LU) et Rue de la Bergère 5 à Satigny (GE). Les relocations de ces actifs auront un impact positif sur la distribution du compartiment à court terme.

S'agissant des améliorations et des investissements environnementaux, le compartiment a atteint, au 31 décembre 2025, un taux de couverture de 83.4%, en nette progression par rapport au 31 décembre 2024 (76.1%). Cette amélioration offre une visibilité beaucoup plus complète et précise sur les consommations des différents flux des bâtiments. Elle résulte de l'achèvement du programme de déploiement de boîtiers intelligents et interconnectés sur l'ensemble du portefeuille, mené sur une période de deux ans. Enfin, la stratégie de décarbonation continue de produire des effets positifs, comme en témoigne l'amélioration de la trajectoire de décarbonation par rapport à l'exercice précédent (cf. section Développement durable) avec des intensités d'émissions de CO₂ qui s'établissent à 9.5 kg CO₂/m²/an contre 10.0 kg CO₂/m²/an lors de l'exercice précédent, tandis que l'intensité énergétique s'est établie à 69.4 kWh/m²/an, représentant une baisse de 2.11%.

En conclusion, le compartiment Industrial bénéficie de fondamentaux solides : un taux de vacance maîtrisé, un niveau d'endettement faible permettant des acquisitions, plusieurs projets de développement en cours et à venir et un potentiel de croissance des revenus grâce à la commercialisation des surfaces vacantes. Ces éléments permettront au compartiment de renforcer progressivement sa capacité distributive et d'augmenter durablement ses dividendes à terme.

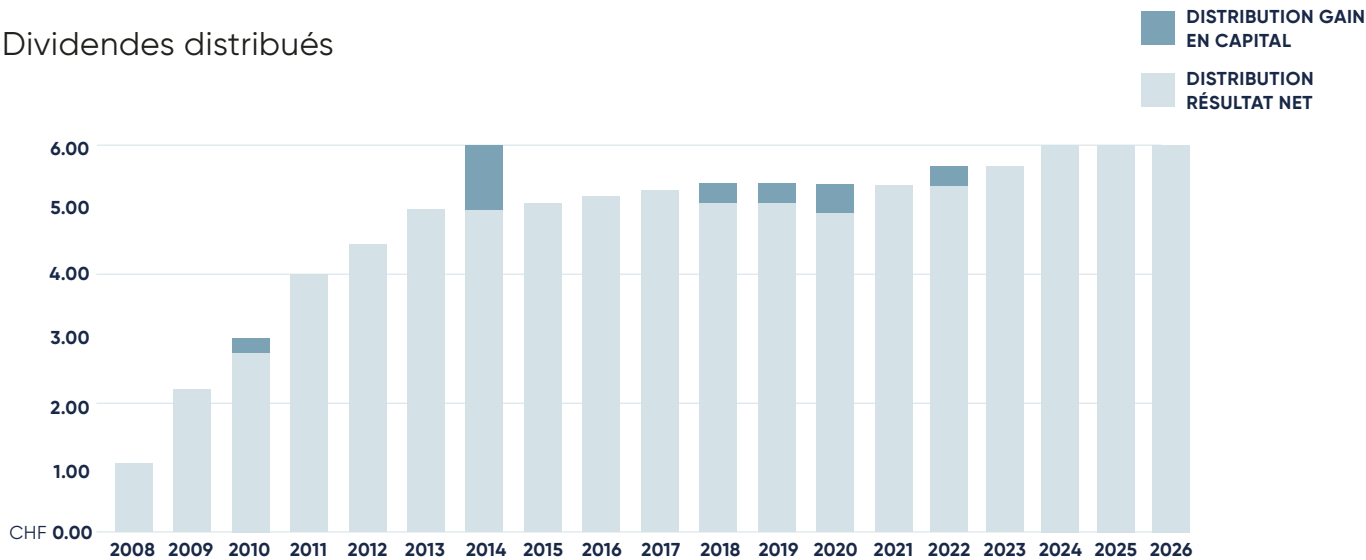
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune totale	2'324'249'203.05	2'069'595'913.95
Fortune nette	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
Valeur vénale des immeubles terminés	2'230'601'000.00	1'989'895'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	19'318'000.00	26'143'600.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE ¹ CHF
30.06.2024	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

Dividendes distribués



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

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

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2026	30.06.2025
Taux de perte sur loyer ¹	9.88%	10.35%
Coefficient d'endettement	22.80%	25.44%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.93%	72.45%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.89%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	1.08%	1.14%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.57%	3.44%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.54%	2.72%
Rendement sur distribution	3.65%	3.55%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100.00%	96.75%
Agio/Disagio	15.46%	18.96%
Rendement de placement	4.78%	3.56%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ²	DU 01.07.2025 AU 30.06.2026	DU 01.01.2025 AU 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%

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

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

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

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	25'096'533.31	4'466'529.45
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	2'230'601'000.00	1'989'895'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	19'318'000.00	26'143'600.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	2'249'919'000.00	2'016'038'600.00
	Autres actifs	49'233'669.74	49'090'784.50
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	2'324'249'203.05	2'069'595'913.95
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	33'225'500.00	75'155'000.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	60'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	49'420'078.09	53'378'068.25
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	419'700'000.00	427'662'500.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'761'903'624.96	1'513'400'345.70
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-28'690'018.00	-25'930'479.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du compartiment au début de l'exercice	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
	Distribution	-62'826'042.00	-58'637'640.00
	Solde des mouvements d'actions	230'140'177.59	95'418'778.23
	Résultat total	78'429'604.67	51'426'512.83
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	1'733'213'606.96	1'487'469'866.70
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	10'471'007	9'772'940
	Nombre d'actions émises	1'686'994	698'067
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	12'158'001	10'471'007
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	142.56	142.06

Compte de résultat

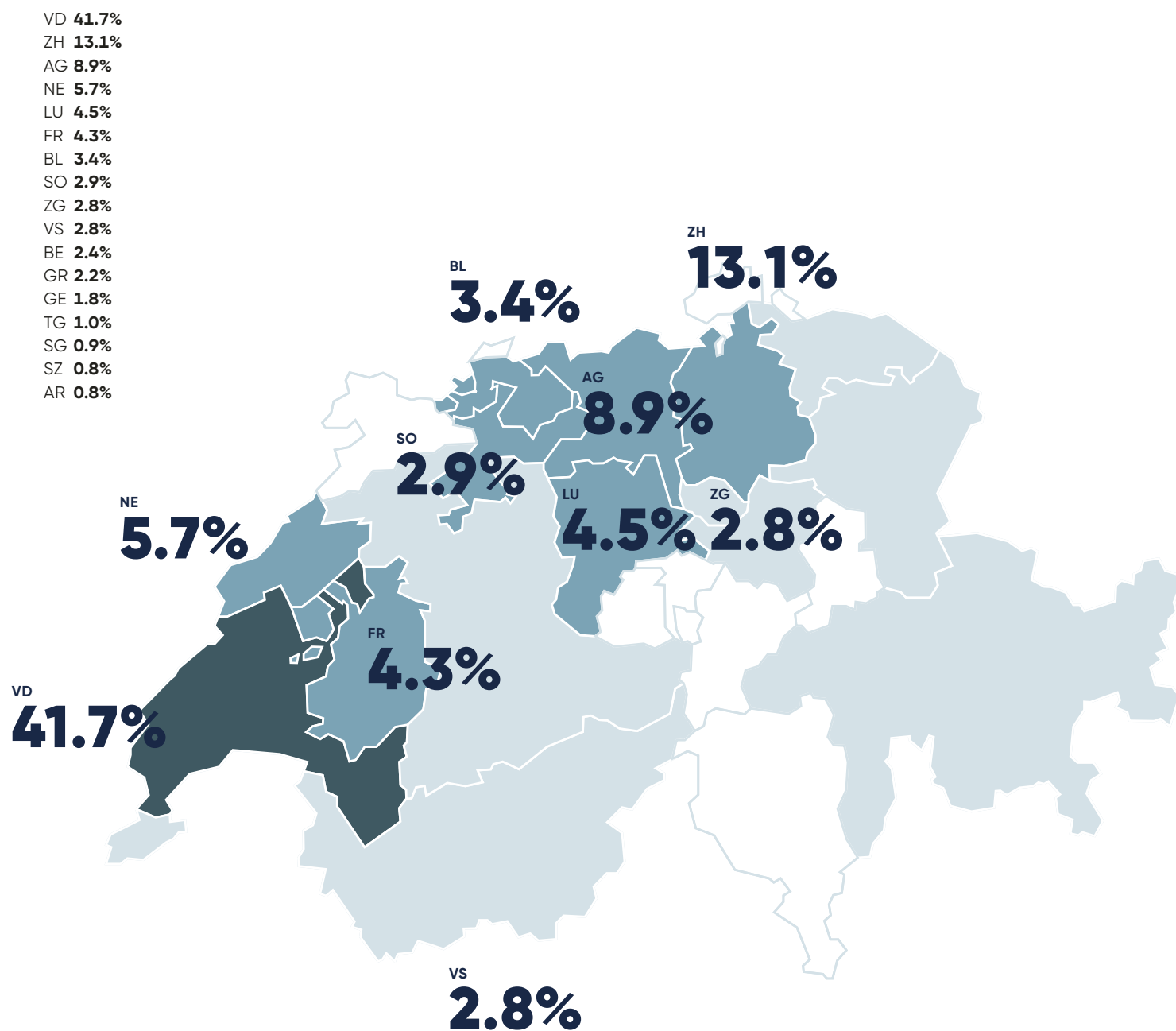
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	308.55	5'234.80
	Loyers (rendements bruts)	121'971'158.29	113'279'361.92
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	218'688.95	35'113.31
	Autres revenus	1'740'269.36	2'253'291.69
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	5'625'958.45	2'024'394.30
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	129'556'383.60	117'597'396.02
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	6'348'641.67	6'699'352.49
	Rentes de droits de superficie	1'289'613.13	609'084.30
	Autres intérêts passifs	30'734.25	16'255.13
	Entretien et réparations	7'968'447.47	7'935'914.30
	Administration des immeubles, divisée en :		
	- Frais liés aux immeubles	7'031'521.51	8'271'588.20
	- Frais d'administration	3'331'491.40	2'938'182.25
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'103'464.37	1'272'126.00
	Impôts et taxes	12'861'306.00	9'075'863.62
	Frais d'estimation et d'audit	450'928.58	313'764.93
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	15'030'400.12	14'288'508.99
	- A la banque dépositaire	771'525.02	884'987.35
	Autres charges	392'149.26	356'771.64
	TOTAL DES CHARGES	56'610'222.78	52'662'399.20
RÉSULTAT NET		72'946'160.82	64'934'996.82
Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier		256'619.81	1'866'395.14
Pertes en capitaux réalisées		0.00	-16'223'435.27
RÉSULTAT RÉALISÉ		73'202'780.63	50'577'956.69
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		7'986'363.04	4'704'347.14
Impôts en cas de liquidation (variation)		-2'759'539.00	-3'855'791.00
RÉSULTAT TOTAL		78'429'604.67	51'426'512.83
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	72'946'160.82	64'934'996.82
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	256'619.81	1'866'395.14
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	13'977'453.31	11'868'498.49
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	28'851'085.55	26'984'690.41
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	116'031'319.49	105'654'580.86
	Distribution revenus	72'948'006.00	62'826'042.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	72'948'006.00	62'826'042.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	13'975'608.13	13'977'453.31
	Gain en capital	29'107'705.36	28'851'085.55
REPORT TOTAL À NOUVEAU		43'083'313.49	42'828'538.86





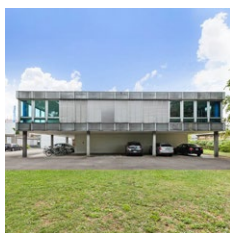
Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

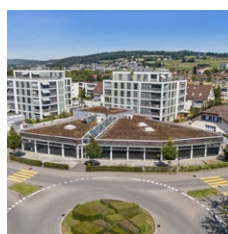


Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie

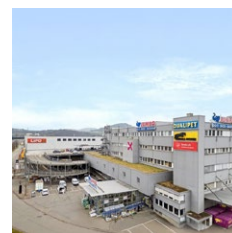

Canton	Appenzell Rhodes-Extérieures	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Herisau	Hägglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19, 21
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'123'322	2'330'843	652'721	994'106
Prix de revient (PR) (CHF)	12'409'189	37'658'519	7'674'960	13'170'366
Valeur vénale (VV) (CHF)	17'080'000	38'280'000	10'050'000	13'250'000
Taux de vacance ²	3.44%	0.00%	5.26%	6.47%



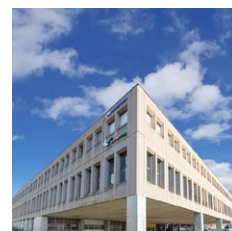
Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Oberentfelden	Schafisheim	Seon	Spreitenbach
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Birren 5	Härdlistrasse 17 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	481'904	1'617'155	968'333	625'065
Prix de revient (PR) (CHF)	8'811'355	25'606'956	23'132'165	10'167'628
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'600'000	30'580'000	23'410'000	9'670'000
Taux de vacance ²	24.70%	0.00%	0.00%	15.88%



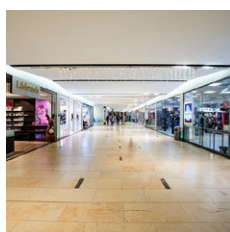
Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Villmergen	Wallbach	Wohlen	Würenlingen
Adresse	Durisolstrasse 8 ⁶	Rheinstrasse 74	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	472'566	801'181	6'540	1'759'622
Prix de revient (PR) (CHF)	7'682'295	24'540'980	4'539'267	25'402'472
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'830'000	19'760'000	4'100'000	25'920'000
Taux de vacance ²	0.00%	22.73%	97.91%	12.90%



Canton	Argovie	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne
Ville	Würenlos	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln
Adresse	Grosszelgstrasse 21, 21a	Gewerbestrasse 2, 6	Venedig-Strasse 31 ⁴	Rütiweg 5, 7, 11, 13 / Krummeneichstrasse 39 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	439'541	922'789	483'933	4'689'483
Prix de revient (PR) (CHF)	5'946'693	13'473'847	5'822'566	56'282'984
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'410'000	13'910'000	6'060'000	56'940'000
Taux de vacance ²	0.00%	6.74%	5.56%	6.36%



Canton	Berne	Berne	Berne	Berne
Ville	Berne	Frauenkappelen	Interlaken	Münsingen
Adresse	Bümplizstrasse 35 ⁴	Murtenstrasse 110, 112	Kammistrasse 11, 15	Südstrasse 4, 4a, 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	476'574	421'232	1'528'006	753'041
Prix de revient (PR) (CHF)	5'098'931	7'571'546	24'945'986	11'621'661
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'410'000	6'640'000	25'930'000	11'570'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.68%	7.28%	19.02%



Canton	Berne	Fribourg	Fribourg	Genève
Ville	Urtenen-Schönbühl	Fribourg	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	469'764	3'529'089	1'499'944	961'934
Prix de revient (PR) (CHF)	5'493'476	69'976'615	24'209'291	12'856'461
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'730'000	71'210'000	26'300'000	15'560'000
Taux de vacance ²	0.15%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Genève	Grisons	Lucerne	Lucerne
Ville	Satigny	Landquart	Dierikon	Kriens
Adresse	Rue de la Bergère 5	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1	Rengglochstrasse 19, 21
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	23'001	2'846'679	1'994'878	684'650
Prix de revient (PR) (CHF)	25'291'250	45'921'791	38'462'872	9'051'009
Valeur vénale (VV) (CHF)	25'640'000	48'880'000	36'860'000	11'390'000
Taux de vacance ²	78.22%	4.90%	12.92%	10.41%



Canton	Lucerne	Lucerne	Lucerne	Lucerne
Ville	Kriens	Nebikon	Root	Wolhusen
Adresse	Rengglochstrasse 38, 40	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4	Entlebucherstrasse 38 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	587'243	1'097'011	494'594	8'987
Prix de revient (PR) (CHF)	10'450'032	20'803'655	13'744'457	11'656'431
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'730'000	18'280'000	13'580'000	11'690'000
Taux de vacance ²	2.24%	22.63%	43.18%	0.00%



Canton	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Ville	Boudry	La Chaux-de-Fonds	Neuchâtel	Peseux
Adresse	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283	Rue des Draizes 3, 5, 7	Rue de la Gare 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'700'222	2'324'598	2'202'668	1'015'727
Prix de revient (PR) (CHF)	31'588'628	35'275'268	32'993'068	18'523'895
Valeur vénale (VV) (CHF)	35'780'000	37'690'000	36'790'000	17'750'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	6.49%	15.54%



Canton	Saint-Gall	Schwytz	Soleure	Soleure
Ville	Saint-Gall	Küssnacht am Rigi	Bellach	Bettlach
Adresse	Im Feld 6	Zugerstrasse 55	Gredersstrasse 31	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'201'686	909'433	200'184	1'071'984
Prix de revient (PR) (CHF)	18'647'843	14'015'997	2'908'057	18'282'708
Valeur vénale (VV) (CHF)	19'730'000	17'570'000	3'270'000	20'540'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Soleure	Soleure	Soleure	Soleure
Ville	Biberist	Biberist	Derendingen	Niederbuchsiten
Adresse	Burgunderstrasse 13	Industriestrasse 6	Gutenbergstrasse 1	Neumatt 10 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	876'754	131'536	62'798	374'236
Prix de revient (PR) (CHF)	18'509'356	6'309'705	12'736'052	4'161'177
Valeur vénale (VV) (CHF)	15'770'000	6'580'000	13'110'000	6'880'000
Taux de vacance ²	36.62%	3.31%	0.00%	3.56%



Canton	Thurgovie	Thurgovie	Valais	Valais
Ville	Bürglen	Pfyn	Martigny	Sion
Adresse	Industriestrasse 2a-z, 4, 6b	Fabrikstrasse 9-23 / Ausstrasse 2, 4, 6	Rue du Levant 167 ³	Rue de l'Industrie 22
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'149'691	919'204	621'847	1'649'505
Prix de revient (PR) (CHF)	12'005'836	12'044'308	6'458'159	26'658'826
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'280'000	10'270'000	10'890'000	28'220'000
Taux de vacance ²	13.39%	12.16%	1.28%	0.00%



Canton	Valais	Valais	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'075'901	14'780	644'766	6'920'389
Prix de revient (PR) (CHF)	16'664'192	10'301'557	8'311'604	95'534'140
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'470'000	10'350'000	8'820'000	110'530'000
Taux de vacance ²	22.16%	0.00%	9.88%	0.77%



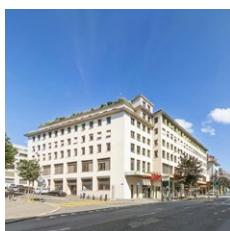
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Bussigny	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne
Adresse	Route de Genève 5	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	3'921'336	1'074'212	1'634'958	991'793
Prix de revient (PR) (CHF)	63'988'079	15'538'347	20'487'929	13'412'128
Valeur vénale (VV) (CHF)	68'670'000	19'740'000	26'530'000	12'250'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.02%	5.98%	0.91%



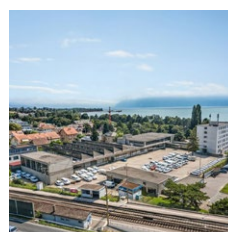
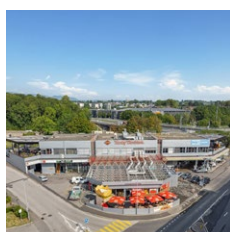
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Corcelles-Près-Payerne	Crissier	Ecublens	Ecublens
Adresse	Z.I. de la Planchettaz 2, 4 ³	Chemin de l'Esparcette 5	Route de Reculan 1	Route de Reculan 3 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	304'977	1'312'211	292'699	9'133
Prix de revient (PR) (CHF)	2'634'882	23'203'015	9'381'398	20'299'561
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'140'000	24'480'000	5'773'000	22'510'000
Taux de vacance ²	1.86%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Eysins	Forel	Lausanne	Lausanne
Adresse	Terre Bonne Z3 / Route de Crassier 13	Aux Prés de Bamps / Route de l'Industrie 11-33	Chemin d'Entre-Bois 19, 21 ³	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'359'828	529'582	539'536	962'555
Prix de revient (PR) (CHF)	20'528'610	6'186'860	6'513'085	12'533'947
Valeur vénale (VV) (CHF)	23'870'000	6'225'000	8'670'000	14'060'000
Taux de vacance ²	0.00%	4.72%	13.24%	2.97%



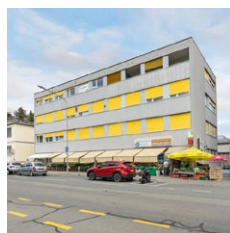
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Rue de Genève 88	En Budron E7	En Budron E9	En Budron H7, H9, H11
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	2'379'456	421'823	367'493	1'851'521
Prix de revient (PR) (CHF)	29'350'072	4'564'284	4'968'459	18'405'185
Valeur vénale (VV) (CHF)	38'200'000	5'956'000	6'037'000	32'290'000
Taux de vacance ²	997%	0.00%	8.18%	1.29%



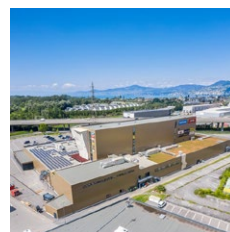
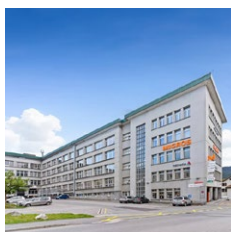
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lonay	Morges	Morges	Noville
Adresse	Route de Denges	Avenue de Rioud-Bosson 2	Rue de Lausanne 55, 57	Route du Simplon 33
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	80'087	711'160	757'123	383'278
Prix de revient (PR) (CHF)	35'390'535	11'876'547	25'639'809	5'035'851
Valeur vénale (VV) (CHF)	33'490'000	11'820'000	24'510'000	6'060'000
Taux de vacance ²	90.15%	0.60%	35.29%	0.00%



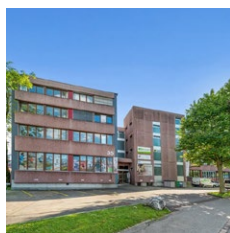
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Nyon	Onnens	Préverenges	Préverenges
Adresse	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20	Champs-du-Port	Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8	Chemin du Vuasset 5
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'780'808	6'028'236	1'997'808	395'927
Prix de revient (PR) (CHF)	25'200'044	78'079'213	52'391'501	7'474'800
Valeur vénale (VV) (CHF)	28'590'000	89'090'000	48'310'000	7'400'000
Taux de vacance ²	12.01%	14.95%	3.60%	1.05%



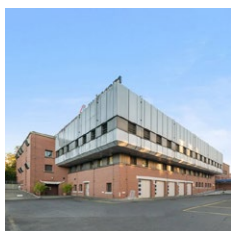
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Puidoux	Puidoux	Renens	Romanel-sur-Morges
Adresse	Chemin du Verney 18, 20A, 20B	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	Avenue de Longemalle 7	Z.I. Moulin-de-Choc
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'476'151	1'861'140	341'280	935'104
Prix de revient (PR) (CHF)	21'813'868	23'735'116	5'220'892	14'576'271
Valeur vénale (VV) (CHF)	31'020'000	31'960'000	7'060'000	17'790'000
Taux de vacance ²	15.83%	4.48%	26.95%	18.02%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	782'903	2'766'545	0	3'669'949
Prix de revient (PR) (CHF)	15'454'640	52'537'057	10'298'631	55'755'581
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'260'000	47'570'000	10'200'000	67'090'000
Taux de vacance ²	33.50%	2.58%	0.00%	0.00%



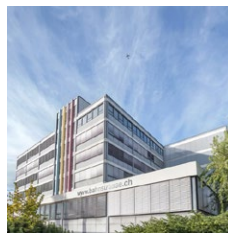
Canton	Vaud	Zoug	Zoug	Zoug
Ville	Yverdon-les-Bains	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz
Adresse	Avenue des Sports 42	Blegistrasse 21, 23	Alte Steinhauserstrasse 35	Grundstrasse 6, 10
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	783'536	793'881	529'560	548'219
Prix de revient (PR) (CHF)	17'520'289	13'593'193	6'453'322	9'630'037
Valeur vénale (VV) (CHF)	17'820'000	13'720'000	6'770'000	10'300'000
Taux de vacance ²	31.02%	7.09%	6.23%	10.69%



Canton	Zoug	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Steinhausen	Dietikon	Dietikon	Effretikon
Adresse	Erlenweg 6, 8, 10	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Im Langhag 2
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'426'088	1'834'558	3'104'864	741'635
Prix de revient (PR) (CHF)	31'486'036	29'667'864	56'826'157	19'080'168
Valeur vénale (VV) (CHF)	31'740'000	32'530'000	58'240'000	19'560'000
Taux de vacance ²	14.33%	7.52%	26.86%	0.00%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Embrach	Kloten	Neftenbach	Oberglatt
Adresse	Hardhofstrasse 15, 17	Industriestrasse 30	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	917'003	957'598	1'483'685	637'025
Prix de revient (PR) (CHF)	12'096'197	16'541'675	23'505'377	9'042'998
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'090'000	16'920'000	24'630'000	10'360'000
Taux de vacance ²	15.78%	9.46%	2.78%	10.03%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Otelfingen	Regensdorf	Regensdorf	Rümlang
Adresse	Lauetstrasse 3-35	Bahnstrasse 102	Bahnstrasse 58, 60	Flughofstrasse 57
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	928'343	237'481	858'163	165'660
Prix de revient (PR) (CHF)	18'729'127	3'106'651	17'685'407	19'753'959
Valeur vénale (VV) (CHF)	18'640'000	4'100'000	15'670'000	18'480'000
Taux de vacance ²	2.64%	18.16%	27.13%	0.00%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Thalwil	Winterthur	Winterthur	Winterthur
Adresse	Schützenstrasse 1 ⁴	Hegmattenstrasse 24, 26	Industriestrasse 24	Steigstrasse 26
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	356'747	562'897	689'925	1'283'107
Prix de revient (PR) (CHF)	5'203'853	6'876'055	10'454'315	22'158'892
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'070'000	7'870'000	11'080'000	24'850'000
Taux de vacance ²	3.76%	9.07%	3.49%	31.82%

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

Canton	Valais	Vaud	Zurich
Ville	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon
Adresse	Site Moderna, parcelle n° 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	0	0
Prix de revient (PR) (CHF)	612'964	9'083'990	14'460'818
Valeur vénale (VV) (CHF)	598'000	8'440'000	10'280'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

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

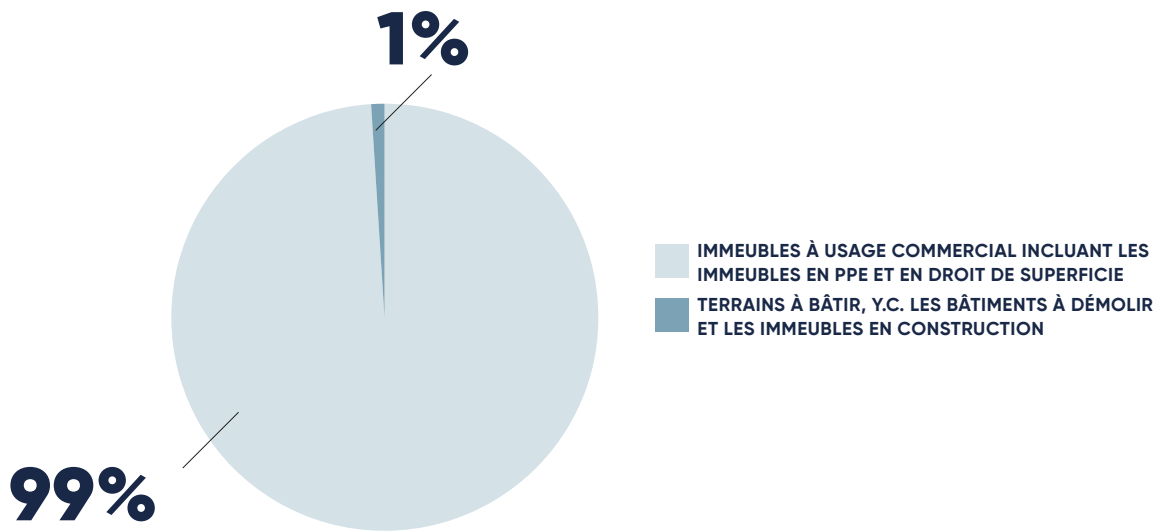
⁶ Contrats de bail Triple-net : la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	2'083'295'848	2'230'601'000	121'574'229	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	24'157'771	19'318'000	0	
TOTAUX	2'107'453'619	2'249'919'000	121'574'229³	9.43%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 2'619'048'495.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 121'574'229 n'intègrent pas les immeubles « Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d » à Lausanne, « Rue des Maréchets » à Bussy, « Mattenstrasse 133 » à Bienne et « Route de Rueyres 12 » à Vuisternens-en-Ogoz qui ne font plus partie du parc immobilier au 30.06.2026. Les revenus bruts générés par ces immeubles représentent un montant total de CHF 396'929. Il en résulte un montant total de CHF 121'971'158 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
AG	SEON			
	Birren 5	19.11.2025	17.11.2025	22'350'000.00
FR	FRIBOURG			
	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

Ventes

IMMEUBLES VENDUS		DATE ¹	DATE DE FIN DE JOUISSANCE	PRIX DE VENTE (CHF)
BE	BIENNE			
	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 Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.





Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
	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 Taux moyen pondéré.

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	0.96%
Commission d'émission ¹	5.00%	2.19%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.86%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00% ³	2.73%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ⁴

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	0.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0425%	0.0342%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Achat d'immeubles	CHF	6'500'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	40'515'378.80

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

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

³ 15% en cas de centres commerciaux.

⁴ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 16, du règlement de placement, la direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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

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

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

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

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.35% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.95%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

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

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.40% à 4.90%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.16%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 102'000.00 (HT) pour l'audit des comptes annuels et à CHF 2'250.00 (HT) pour l'audit prudentiel. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au compartiment.

Développement durable

Introduction

Le présent rapport, faisant l'objet d'une revue limitée par PricewaterhouseCoopers SA, s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2025. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Industrial ».

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

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

Les indicateurs du présent rapport couverts par les travaux d'assurance de PricewaterhouseCoopers SA sont les suivants :

- Le taux de couverture ;
- La surface locative déterminante des constructions terminées ;
- La consommation énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'émission de CO₂ (scope 1+2) ;
- L'intensité CO₂ (scope 1+2) ;
- Le mix énergétique.

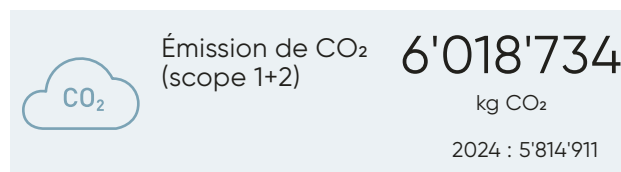
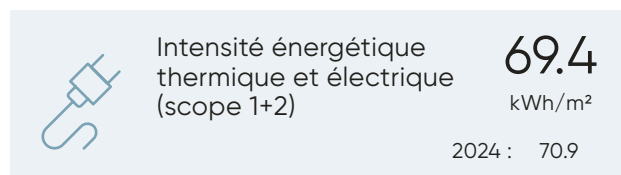
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers SA.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS dans la circulaire n°6/2023 (septembre 2023) « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers », les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV.

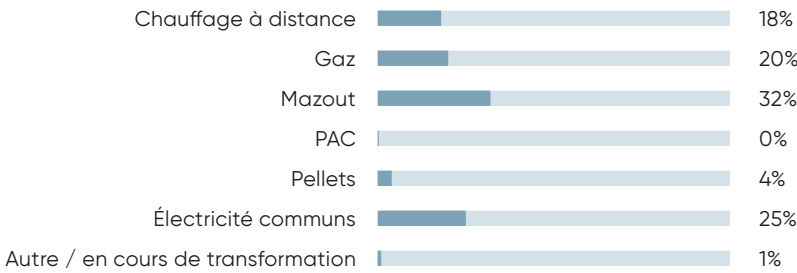
Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Industrial » pour la période relative aux décomptes clôturant en 2025

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

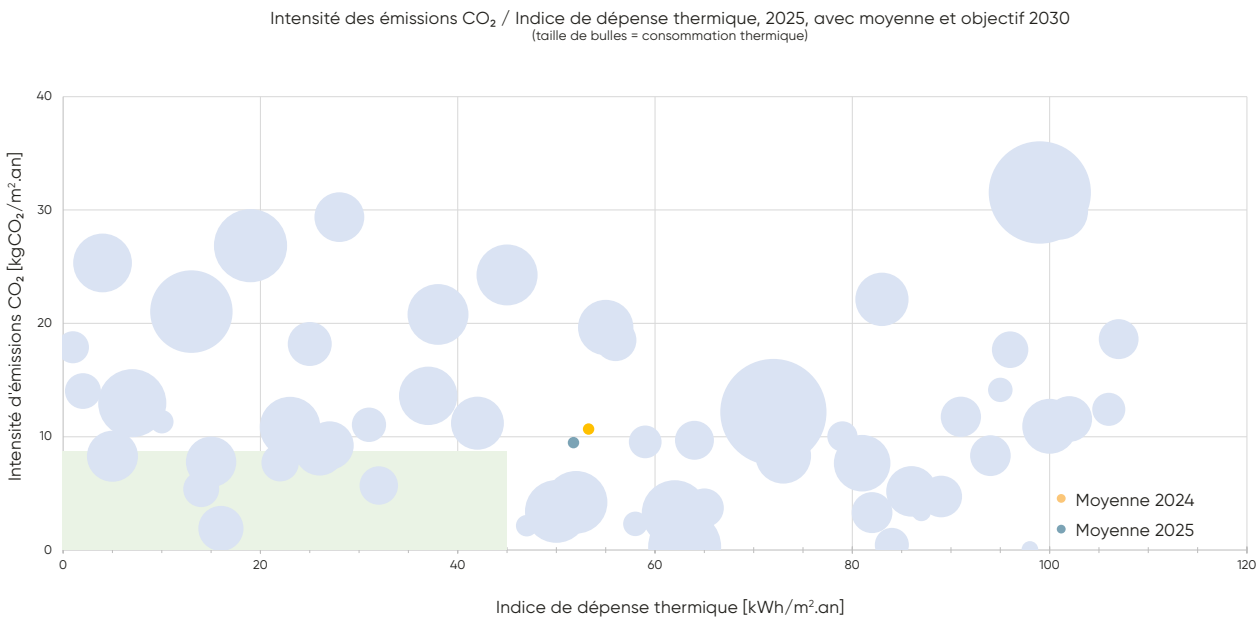


- ¹ Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « monolocataires » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.
- ² Le scope 1 comprend notamment le gaz et le mazout. Le scope 2 comprend le chauffage à distance et l'électricité des communs. Le scope 3 (incluant l'électricité des locataires) n'est pas compris dans les consommations énergétiques totales.

Mix énergétique 2025 (en % de la consommation énergétique scope 1+2)



Positionnement du parc immobilier en 2025 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA



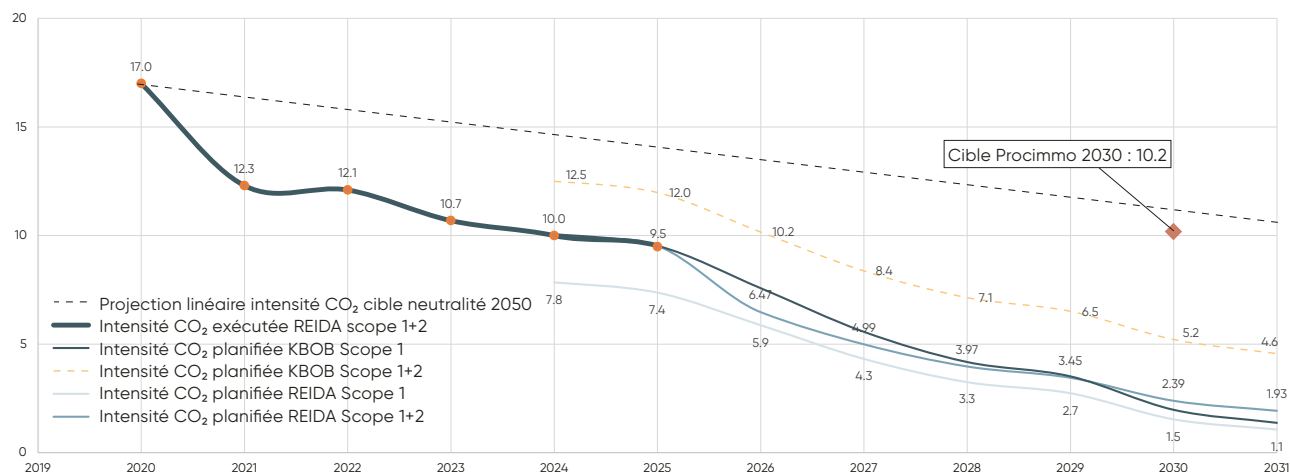
Il est à noter que l'indicateur d'intensité CO₂ a diminué entre 2024 et 2025. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD), des pompes à chaleur et du chauffage à bois ;
- L'acquisition de certains bâtiments en 2025 impactant favorablement le bilan carbone (scope 1+2) du compartiment.

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

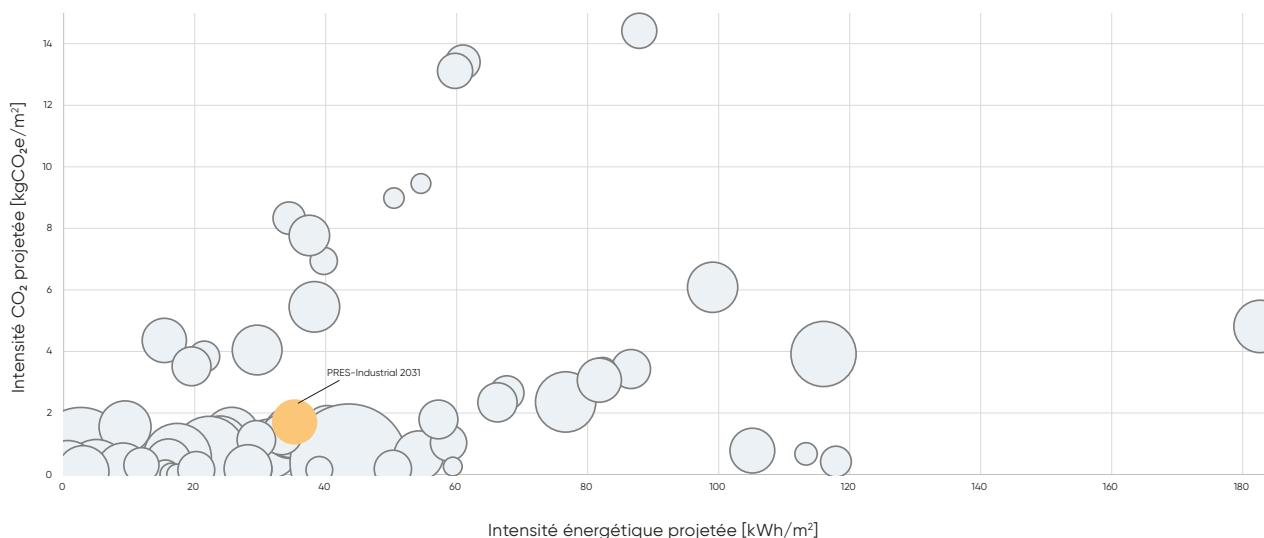
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les asset managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte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

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



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA

(taille de bulles = consommation thermique)



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

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

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

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

Réalisations énergétiques 2025-2026

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

Bussigny, Route de Sorge 1 et 2 – Rénovation de toiture et remplacement des chaudières

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de décarbonation et d'amélioration continue de la performance énergétique, le compartiment a réalisé plusieurs mesures significatives sur le site de Bussigny (VD) en 2025. La rénovation complète de la toiture de l'immeuble sis Route de Sorge 1, couvrant une surface de 3'984 m², a permis d'atteindre une performance thermique conforme aux standards actuels (valeur $U < 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$), contribuant ainsi à une réduction mesurable des déperditions énergétiques. En parallèle, le remplacement des chaudières à mazout existantes par deux chaudières à pellets d'une puissance unitaire de 500 kW constitue une mesure structurante dans la transition vers des sources d'énergie renouvelables. Cette intervention permet de réduire significativement l'intensité carbone des bâtiments concernés. Les travaux ont également porté sur la modernisation du système de mesure, de commande et de régulation (MCR) ainsi que la remise en service du système de monitoring énergétique E-NN0, renforçant la qualité du pilotage énergétique et la traçabilité des consommations.



Boudry, Chemin des Conrardes 12 – Démantèlement des chaudières à mazout et à gaz

Les chaudières à mazout et à gaz existantes du site ont été démantelées à la suite de la mise en service du chauffage à distance sur le site de Boudry (NE), Chemin des Conrardes 12 en juin 2026. Un contrat avait été conclu avec Groupe E Celsius pour une puissance d'échangeur de 650 kW. Ce CAD a été transféré à CADBAR avec les mêmes conditions contractuelles. La centrale de production, alimentée au bois et au gaz, est implantée dans les immeubles résidentiels adjacents au site. La sous-station principale est située au centre du site et la distribution se fait dans trois secteurs dans trois sous-stations.



Münchenstein, Venedig-Strasse 31 – Raccordement au chauffage à distance

L'installation de chauffage à mazout existante de la Venedig-Strasse 31, sur le site du Dreispitz à Münchenstein (BL), a été remplacée par un raccordement au réseau de chauffage à distance, d'une puissance de 195 kW. Cette conversion a permis de supprimer entièrement l'utilisation de combustibles fossiles et de réduire de manière significative les émissions de CO₂ du bâtiment.



Biel-Benken, Gewerbestrasse 2, 6 – Remplacement d'une chaudière à mazout par une chaudière à pellets

Sur le site de Biel-Benken (BL), le chauffage à mazout existant a été remplacé par une chaudière à pellets d'une puissance de 180 kW. La substitution des combustibles fossiles par une biomasse renouvelable permet de réduire significativement les émissions de CO₂ associées à la production de chaleur. Alimentée par des pellets de bois issus de ressources renouvelables, la nouvelle installation contribue à diminuer durablement les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.



Muri, Pilatusring 2 – Remplacement d'une chaudière à mazout par une chaudière à pellets

Sur le site du Pilatusring 2 à Muri (AG), le chauffage à mazout existant a été remplacé par une chaudière à pellets d'une puissance de chauffage de 200 kW. Grâce à l'utilisation de pellets de bois comme source d'énergie renouvelable, le recours aux énergies fossiles est considérablement réduit. La nouvelle installation permet d'assurer un approvisionnement en chaleur plus durable du bâtiment et d'améliorer le bilan environnemental de l'immeuble. Parallèlement, elle favorise la création de valeur locale, les pellets étant généralement fabriqués à partir de ressources en bois disponibles dans la région d'exploitation, mais représente également un apport significatif à la réalisation de nos objectifs en matière de durabilité.



Wallbach, Rheinstrasse 74 – Rénovation de la toiture du bâtiment 5

Le bâtiment administratif, datant des années 1980, présentait des problèmes d'étanchéité croissants en raison du vieillissement de sa toiture. La rénovation énergétique de cette dernière, qui affiche désormais une valeur U de 0.19 W/m²K, a permis de réduire davantage la consommation de ressources sur le site. Par ailleurs, un dispositif de protection contre les chutes a été installé dans le cadre des travaux de rénovation de la toiture.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour cela, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi de levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

TOTAL DES ACTIFS **566** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.84%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **3.44%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **23.15%**

REVENUS LOCATIFS **22.3** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **242.84**¹ CHF

MARGE EBIT **66.26**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **2.74**%

¹ Prix de location par m²/an de l'ensemble du portefeuille. En prenant uniquement la partie résidentielle, le prix de location par m²/an est de CHF 259.22.

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential clôture l'exercice 2025-2026 sur de très bons résultats portés par la croissance du fonds, dont la fortune totale a augmenté de 7.3% entre le 30 juin 2025 et le 30 juin 2026 pour atteindre CHF 566 millions. Ces résultats s'accompagnent d'un agio élevé de 21.4%.

Rapport financier¹

Le portefeuille immobilier a poursuivi sa croissance au cours de l'exercice, sa valeur passant de CHF 517.8 millions à CHF 551.0 millions, soit une augmentation de CHF 33.2 millions (+6.4%). Cette progression est portée à hauteur de CHF 12.7 millions par l'acquisition de l'immeuble sis Chemin de la Vulliette 18 à Lausanne (VD) durant l'exercice, tandis que le solde (CHF 20.5 millions, soit +4.0%) provient de la croissance à périmètre constant, résultant de la revalorisation des actifs et des investissements effectués sur le portefeuille existant.

En lien avec cette stratégie de croissance et à la suite de la réussite de l'augmentation de capital d'environ CHF 30 millions en avril 2026, le gestionnaire a acquis, post-clôture, deux immeubles résidentiels pour un montant total de CHF 23.9 millions et un rendement brut de 4.2% avec un potentiel de réversion à moyen terme.

Parallèlement, les revenus locatifs continuent de croître et atteignent CHF 22.3 millions, dont environ CHF 1.4 million provenant de la pleine contribution des acquisitions réalisées lors de l'exercice précédent ainsi que de l'acquisition effectuée au cours de l'exercice sous revue. Cette évolution traduit la capacité du compartiment à accroître simultanément sa base patrimoniale et ses revenus récurrents, tout en créant de la valeur pour les investisseurs.

Les charges restent maîtrisées et atteignent CHF 14.2 millions. La marge EBIT atteint 66.26% contre 64.47% au 30 juin 2025. De plus, la charge d'intérêt diminue, en lien avec la baisse du taux moyen pondéré, qui s'affiche à 1.30% contre 1.63% au 30 juin 2025. Les autres ratios financiers demeurent positifs, notamment le taux de vacance, qui s'établit à 1.85% (contre 1.93% au 30 juin 2025),

confortant les choix stratégiques du gestionnaire. En effet, depuis la mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage, le taux de vacance corrigé reste inférieur à 2%, un niveau historiquement bas pour le compartiment.

Ainsi, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire la distribution d'un dividende de CHF 3.00 par action pour cet exercice.

Retour sur l'exercice écoulé

L'exercice 2025-2026 a été positivement marqué par le lancement de trois projets significatifs, ainsi que par le succès de l'augmentation de capital.

S'agissant du projet de reconstruction de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32, 34, 36 à Lausanne (VD), dont la démolition a été effectuée en août 2025, les travaux de gros œuvre se sont poursuivis tout au long de l'exercice conformément au calendrier annoncé. La livraison demeure ainsi prévue pour le premier semestre 2027, pour des revenus locatifs annuels estimés à CHF 750'000.

Concernant le projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble sis Rue du Roveray 14 à Genève (GE), les travaux, d'un montant total de CHF 5.5 millions, ont débuté en février 2026 avec une livraison prévue pour le premier semestre 2027. Ce projet permettra de générer des revenus additionnels de CHF 142'000 par an, à l'issue de la période de contrôle des loyers, conformément aux prévisions initiales.

Enfin, un projet de repositionnement stratégique a été lancé sur l'immeuble 100% commercial sis Rue Saint-Martin 9, 11 à Lausanne (VD) afin d'orien-

¹ Il convient de relever que l'exercice sous revue couvre une période de 12 mois, contre 18 mois pour l'exercice prolongé précédent découlant de la transformation du fonds en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV en date du 8 janvier 2025.

ter l'immeuble vers une majorité de surfaces de bureaux. Cet investissement de CHF 2.8 millions permettra une amélioration significative de l'état locatif et, à terme, une croissance des revenus en privilégiant une affectation commerciale à faible risque tout en maintenant un excellent rendement brut d'environ 6% à long terme. Plusieurs signatures récentes aux loyers cibles ont permis de confirmer l'attractivité de cet immeuble.

En avril 2026, le compartiment a mené avec succès une augmentation de capital d'environ CHF 30 millions. Cette levée de fonds a permis de financer plusieurs acquisitions ciblées. Dans ce contexte, le compartiment a acquis post-clôture, le 7 août 2026, un ensemble résidentiel situé aux Routes d'Epeisses 49, 53, 55, 57 à Avully (GE) pour un montant de CHF 10.4 millions, offrant un rendement brut de 4.2% avec un potentiel de réversion d'au moins 20%. Il a également procédé à l'acquisition d'un immeuble résidentiel neuf sis au Clos Eugène Burnand 1a, 1b, 1d, 1e à Moudon (VD), pour un investissement total de CHF 13.5 millions et un rendement brut de 4.2%. La livraison de cet immeuble est prévue au 3^{ème} trimestre 2026. Ces acquisitions s'inscrivent pleinement dans la stratégie de croissance et de diversification du compartiment, tout en renforçant la qualité de son portefeuille immobilier.

Par ailleurs, le taux de vacance demeure particulièrement faible, et s'établit à 1.85% contre 1.93% lors de l'exercice précédent. Cette performance témoigne de l'efficacité et de la pérennité des mesures mises en œuvre au cours des trois dernières années afin de réduire durablement la vacance du portefeuille. À la date de clôture, environ un tiers de la vacance totale se concentre sur l'immeuble situé à la Rue du Bois-Noir 15, 17, 19, 21, 23 à La Chaux-de-Fonds (NE), en cours de rénovation. Ces travaux portent notamment sur l'amélioration de sa performance énergétique ainsi que sur la modernisation de ses parties communes.

Perspectives

Les efforts seront maintenus afin de soutenir le rythme des développements, qui constitue l'un des axes majeurs de valorisation du portefeuille. Pour rappel, le volume des développements est estimé à CHF 160 millions pour un rendement brut supérieur à 4.5%.

Il est prévu de déposer deux demandes de permis de construire d'ici fin 2026 : l'une pour un projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble sis Chemin du Levant 147 à Lausanne (VD),

et l'autre pour le projet de rénovation énergétique complète de l'immeuble sis Avenue de Sévery 2 à Lausanne (VD). Ces initiatives s'inscrivent dans la stratégie globale du fonds, qui prévoit d'effectuer cinq rénovations énergétiques complètes au cours des cinq prochaines années, contribuant ainsi au respect des engagements ESG détaillés dans la partie « Développement durable ». Ces investissements, combinés aux rénovations réalisées sur le portefeuille, ont permis de réduire les intensités des émissions de CO₂ à 16.2 kg CO₂/m²/an contre 17.8 kg CO₂/m²/an lors de l'exercice précédent, tandis que l'intensité énergétique s'est établie à 116.5 kWh/m²/an, représentant une baisse de 7.7%. Ces résultats confirment la trajectoire engagée de décarbonation en vue d'atteindre une réduction de 40% des intensités des émissions de CO₂ d'ici à 2030 par rapport à 2020.

De plus, au cours du deuxième semestre 2026, le gestionnaire analysera le potentiel d'extension de l'actif commercial sis Avenue du Mont-Blanc 31, 33 à Gland (VD). Cet actif offre effectivement un potentiel de densification qui pourrait contribuer à une amélioration de la rentabilité du portefeuille et permettre de profiter de la forte croissance démographique de Gland.

Enfin, le compartiment poursuivra sa stratégie de croissance maîtrisée en continuant à analyser des opportunités d'acquisition conformes à sa stratégie.

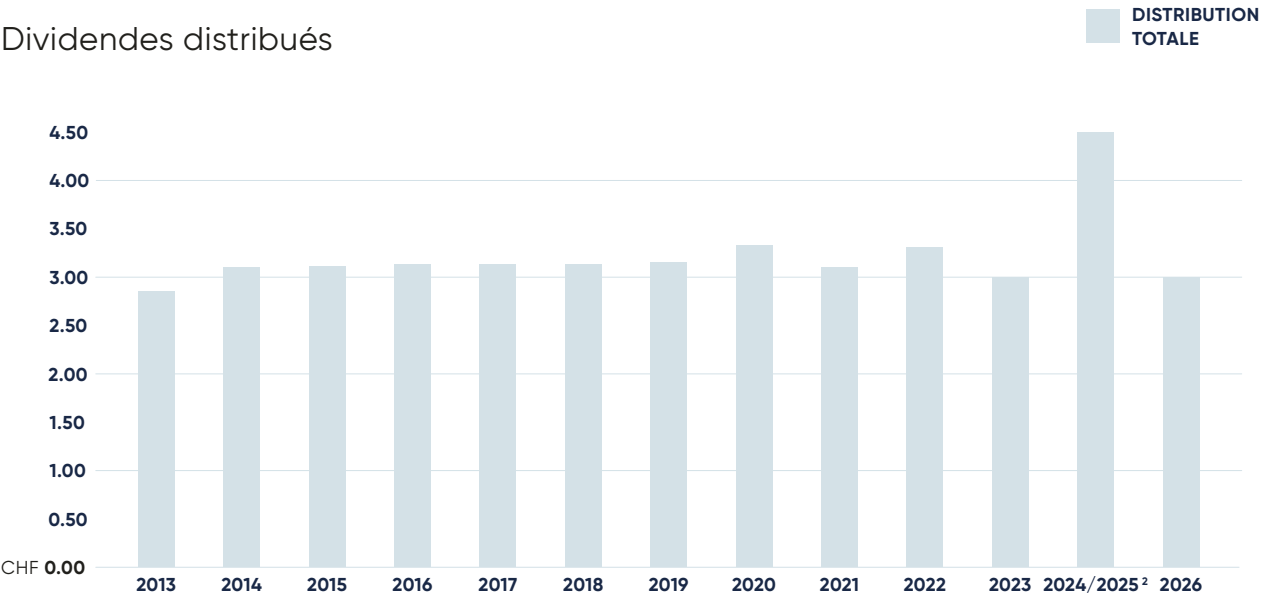
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune totale	566'466'647.21	528'083'125.92
Fortune nette	419'972'818.88	389'717'871.33
Valeur vénale des immeubles terminés	536'770'279.00	517'802'145.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	14'200'000.00	0.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE ¹ CHF
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

Dividendes distribués



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

² Suite à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV le 8 janvier 2025, l'exercice comptable 2024 a été prolongé du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025. Les dividendes payés au titre de 2025 correspondent donc à une période de 18 mois, sur la base des chiffres audités du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2026	30.06.2025
Taux de perte sur loyer ¹	2.74%	2.71%
Coefficient d'endettement	23.15%	23.47%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66.26%	64.47% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.70%	0.78% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	0.82%	1.02% ²
Rendement des fonds propres (ROE)	3.29%	2.13% ²
Rendement du capital investi (ROIC)	2.78%	1.95% ²
Rendement sur distribution	1.79%	2.86%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.99%	96.88%
Agio/Disagio	21.38%	14.35%
Rendement de placement	3.44%	3.38%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ³	DU 01.07.2025 AU 30.06.2026	DU 01.01.2025 AU 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%

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

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 18 mois du 01.01.2024 au 30.06.2025.

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

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	6'586'508.67	1'235'047.93
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	311'173'000.00	297'304'000.00
	- Immeubles à usage commercial	119'139'279.00	117'328'145.00
	- Immeubles à usage mixte	106'458'000.00	103'170'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	14'200'000.00	0.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	550'970'279.00	517'802'145.00
	Autres actifs	8'909'859.54	9'045'932.99
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	566'466'647.21	528'083'125.92
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	3'450'000.00	33'700'000.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	40'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	6'198'517.33	5'574'544.59
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	84'125'000.00	87'835'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	432'693'129.88	400'973'581.33
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-12'720'311.00	-11'255'710.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	419'972'818.88	389'717'871.33
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	389'717'871.33	355'823'916.09
	Distribution	-12'724'393.50	-7'830'396.00
	Solde des mouvements d'actions	29'209'754.68	28'988'692.13
	Résultat total	13'769'586.37	12'735'659.11
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	419'972'818.88	389'717'871.33
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'827'643	2'610'132
	Nombre d'actions émises	217'511	217'511
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'045'154	2'827'643
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	137.92	137.82

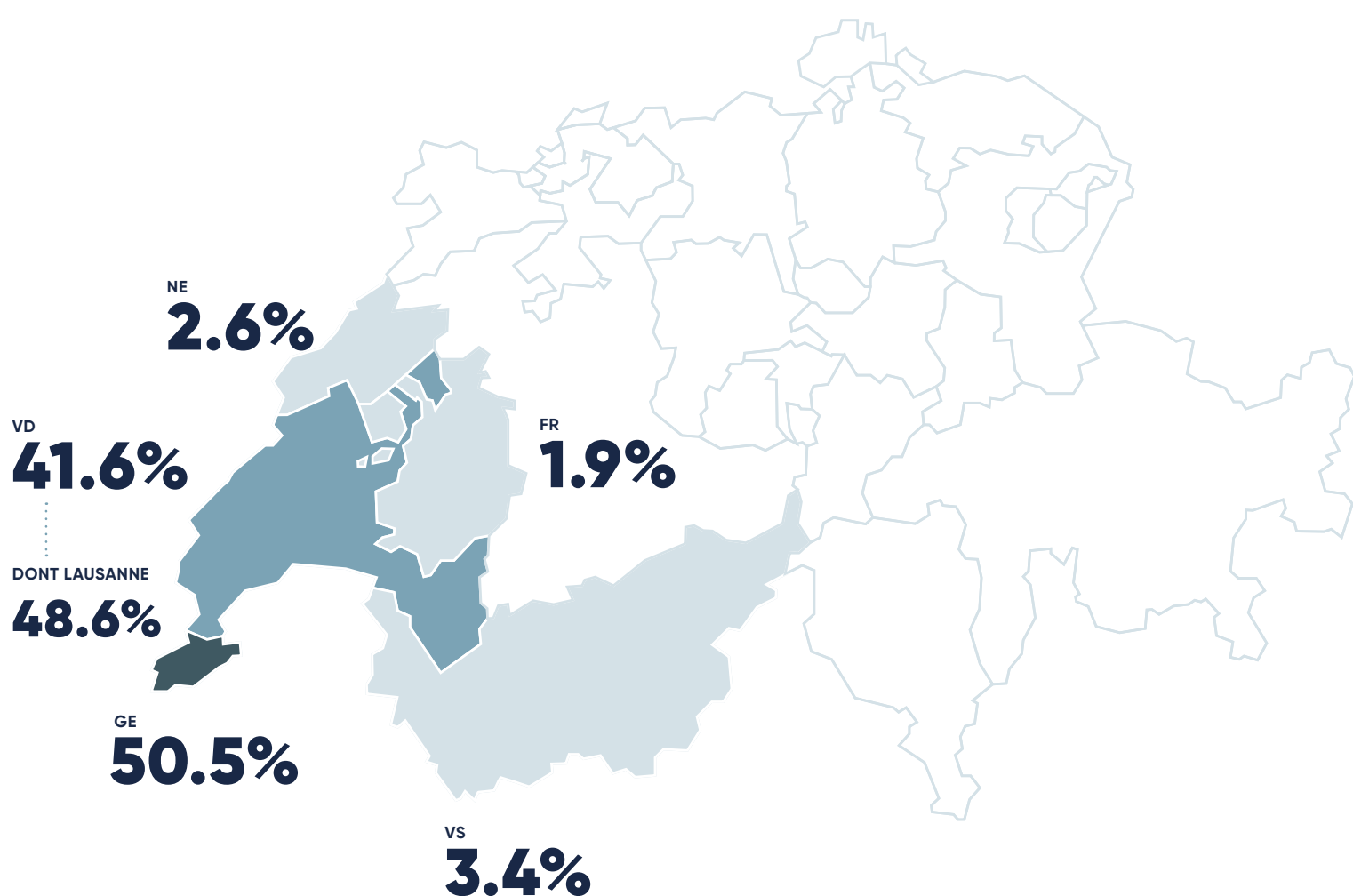
Compte de résultat

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	4'407.55
	Loyers (rendements bruts)	22'267'872.79	32'078'732.96
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	153'136.29	46'315.25
	Autres revenus	340'876.20	913'256.05
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	543'575.01	529'725.68
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	23'305'460.29	33'572'437.49
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	2'026'566.81	3'247'149.40
	Autres intérêts passifs	697.46	453.40
	Entretien et réparations	1'425'134.39	2'143'298.86
	Administration des immeubles, divisée en :		
	- Frais liés aux immeubles	2'207'555.87	3'453'492.65
	- Frais d'administration	847'172.76	1'235'351.02
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	114'751.89	187'493.52
	Impôts et taxes	4'538'910.24	5'463'813.16
	Frais d'estimation et d'audit	159'714.58	164'789.77
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	2'423'512.79	4'070'410.52
	- A la banque dépositaire	184'266.17	305'997.92
	Autres charges	240'570.48	165'344.47
	TOTAL DES CHARGES	14'168'853.44	20'437'594.69
RÉSULTAT NET		9'136'606.85	13'134'842.80
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	0.00	598'413.01
	Pertes en capitaux réalisées	0.00	-663'534.02
RÉSULTAT RÉALISÉ		9'136'606.85	13'069'721.79
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	6'097'580.52	1'320'437.32
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'464'601.00	-1'654'500.00
RÉSULTAT TOTAL		13'769'586.37	12'735'659.11
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	9'136'606.85	13'134'842.80
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	598'413.01
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	1'220'915.37	810'466.07
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	3'271'491.55	2'673'078.54
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	13'629'013.77	17'216'800.42
	Distribution revenus	9'135'462.00	12'724'393.50
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	9'135'462.00	12'724'393.50
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	1'222'060.22	1'220'915.37
	Gain en capital	3'271'491.55	3'271'491.55
REPORT TOTAL À NOUVEAU		4'493'551.77	4'492'406.92

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



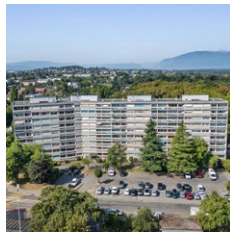
CHEMIN DE LA VULLIETTE 18, LAUSANNE (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
774 m²**

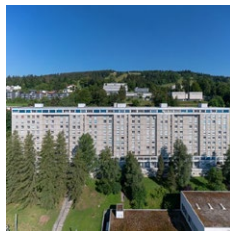


Immeubles
d'habitation

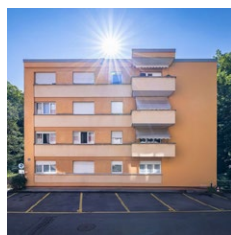
Canton	Fribourg	Genève	Genève	Genève
Ville	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genève
Adresse	Chemin des Rosiers 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonex 31, 33	Rue du Beulet 1A
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	438'122	277'824	1'375'249	349'892
Prix de revient (PR) (CHF)	10'873'107	4'496'965	36'919'578	6'817'214
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'280'000	8'080'000	45'660'000	9'270'000
Taux de vacance ²	0.32%	0.00%	2.86%	2.35%



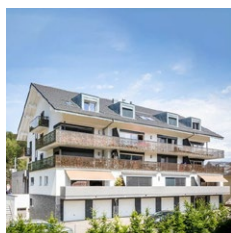
Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Meyrin	Onex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin de la Tour 4, 6, 8	Rue du Vieux-Moulin 7	Chemin des Deux-Communes 15, 17	Chemin des Deux-Communes 25, 27, 29
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	573'167	553'753	652'332	1'238'049
Prix de revient (PR) (CHF)	9'296'153	10'614'723	13'396'304	25'523'344
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'190'000	14'430'000	15'720'000	27'830'000
Taux de vacance ²	0.38%	1.25%	1.68%	0.98%



Canton	Genève	Neuchâtel	Vaud	Vaud
Ville	Vernier	La Chaux-de-Fonds	Aigle	Crissier
Adresse	Avenue Louis-Pictet 10A, 10B	Rue du Bois-Noir 15, 17, 19, 21, 23	Pré d'Emoz / Chemin de Bel-Horizon 1	Rue des Alpes 59, 63
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'308'184	889'852	571'789	1'447'777
Prix de revient (PR) (CHF)	20'965'627	18'418'946	10'284'373	29'895'462
Valeur vénale (VV) (CHF)	34'700'000	14'270'000	11'400'000	38'340'000
Taux de vacance ²	0.06%	13.94%	2.51%	0.49%

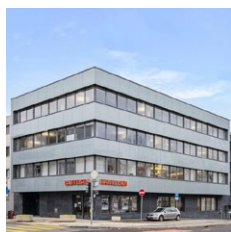
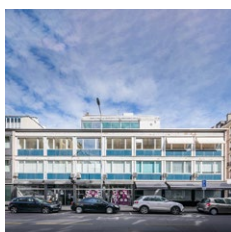


Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue de Sévery 2	Chemin de la Vulliette 18 ³	Chemin du Levant 147	Route Aloys-Fauquez 36, 38 / Ch. de la Motte 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	381'116	139'316	436'432	503'577
Prix de revient (PR) (CHF)	7'933'048	12'054'099	6'495'731	10'928'810
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'926'000	12'680'000	9'930'000	13'470'000
Taux de vacance ²	1.53%	0.00%	0.08%	0.42%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Romanel-sur-Lausanne	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Chemin de la Covatan-naz 16	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30, 32
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	333'143	400'899	358'011
Prix de revient (PR) (CHF)	8'013'352	9'955'186	6'659'218
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'300'000	8'435'000	7'262'000
Taux de vacance ²	0.01%	0.00%	0.78%

Immeubles à usage commercial



Canton	Genève	Genève	Valais	Vaud
Ville	Genève	Petit-Lancy	Sion	Gland
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Rue du Scex 2, 4 ³	Avenue du Mont-Blanc 31, 33
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	285'768	529'203	889'218	1'235'104
Prix de revient (PR) (CHF)	6'433'881	11'186'850	19'348'026	20'599'049
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'930'000	11'340'000	18'923'279	21'250'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.12%	0.00%	4.66%

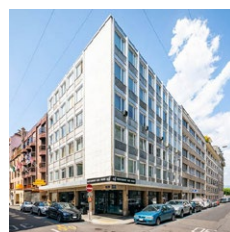
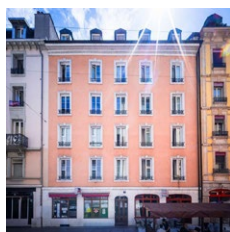


Canton	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Vevey
Adresse	Chemin du Trabandan 28	Rue Saint-Martin 9, 11	Avenue de Gilamont 24, 26, 28
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'640'724	887'510	364'235
Prix de revient (PR) (CHF)	25'958'454	21'566'507	7'516'355
Valeur vénale (VV) (CHF)	28'700'000	24'580'000	7'416'000
Taux de vacance ²	1.10%	6.21%	0.00%

Immeubles à usage mixte



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 29, 29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	425'085	291'434	220'056	221'562
Prix de revient (PR) (CHF)	11'662'517	9'040'031	4'537'066	6'862'539
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'970'000	8'446'000	5'650'000	6'393'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	249'420	348'157	446'321	222'155
Prix de revient (PR) (CHF)	5'097'014	9'696'083	12'931'885	4'588'180
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'960'000	9'810'000	14'470'000	5'220'000
Taux de vacance ²	0.00%	2.30%	0.69%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Genève	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 / Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2, 4	Rue du Flon 1, 3	Rue des Laurelles 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	521'712	496'190	481'194	289'926
Prix de revient (PR) (CHF)	10'140'134	9'961'599	10'539'584	5'020'430
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'470'000	9'680'000	10'260'000	5'129'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.10%	1.03%	1.06%

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

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Chemin des Sauges 32, 34, 36
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0
Prix de revient (PR) (CHF)	14'175'356
Valeur vénale (VV) (CHF)	14'200'000
Taux de vacance ²	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

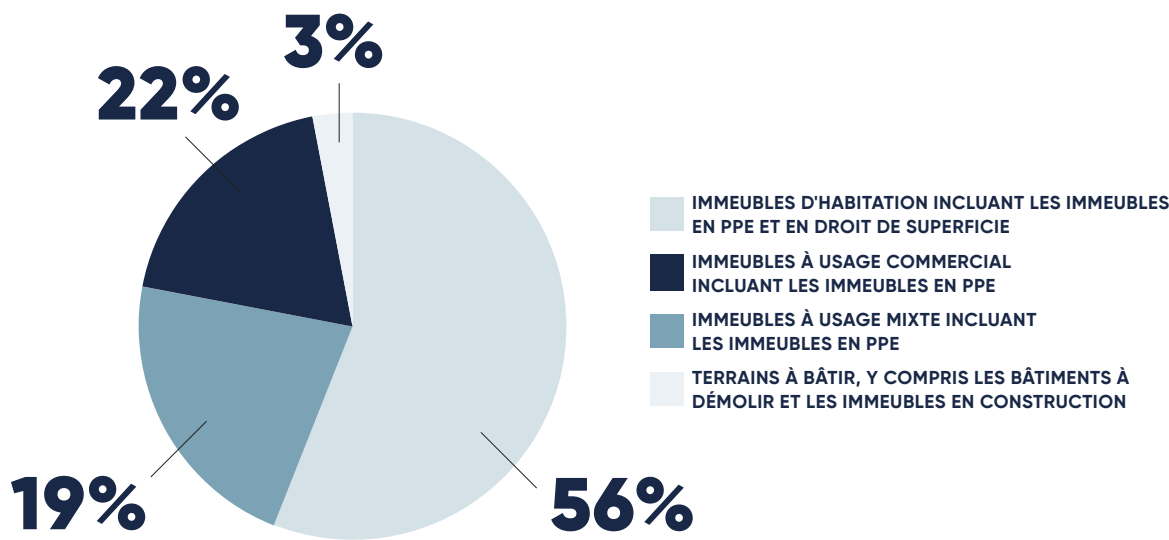
³ Immeubles en PPE.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	259'541'240	311'173'000	12'228'481	
Immeubles à usage mixte	100'077'061	106'458'000	4'213'210	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	112'609'121	119'139'279	5'831'761	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	14'175'356	14'200'000	0	
TOTAUX	486'402'778	550'970'279	22'273'452³	1.85%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 365'867'700.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

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

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

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 22'273'452 n'intègrent pas l'immeuble « Rue Pestalozzi 10, 12 » à Morat qui ne fait plus partie du parc immobilier au 30.06.2026. Une correction historique sur les vacants de cet immeuble s'élève à CHF 4'929. De plus, une correction supplémentaire provenant de la vacance de CHF 650 concernant l'immeuble « Chemin des Sauges 32, 34, 36 » à Lausanne a été effectuée. Il en résulte un montant total de CHF 22'267'873 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLE ACHETÉ		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
VD	LAUSANNE			
	Chemin de la Vulliette 18	22.01.2026	22.01.2026	11'300'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.20%	0.62%
Commission d'émission ¹	5.00%	2.50%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	3.80%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	0.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0525%	0.0348%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Achat d'immeubles	CHF	10'400'001.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	8'312'107.59

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

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

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 16, du règlement de placement, la direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

CHEMIN DE LA VULLIETTE 18, LAUSANNE (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
774 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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

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

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

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

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.60% à 3.70%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.11%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.35% à 3.20%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 2.56%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 54'500.00 (HT) pour l'audit des comptes annuels et à CHF 2'250.00 (HT) pour l'audit prudentiel. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au compartiment.

Développement durable

Introduction

Le présent rapport, faisant l'objet d'une revue limitée par PricewaterhouseCoopers SA, s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2025. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Residential ».

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

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

Les indicateurs du présent rapport couverts par les travaux d'assurance de PricewaterhouseCoopers SA sont les suivants :

- Le taux de couverture ;
- La surface locative déterminante des constructions terminées ;
- La consommation énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'émission de CO₂ (scope 1+2) ;
- L'intensité CO₂ (scope 1+2) ;
- Le mix énergétique.

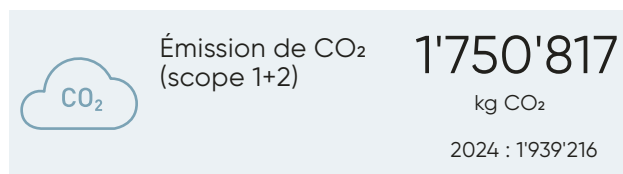
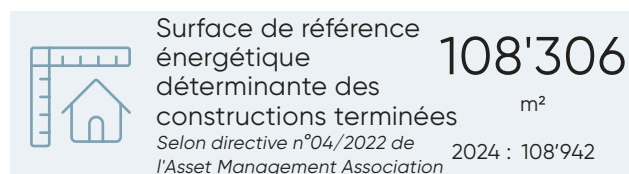
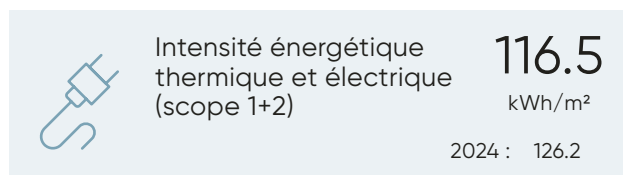
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers SA.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).

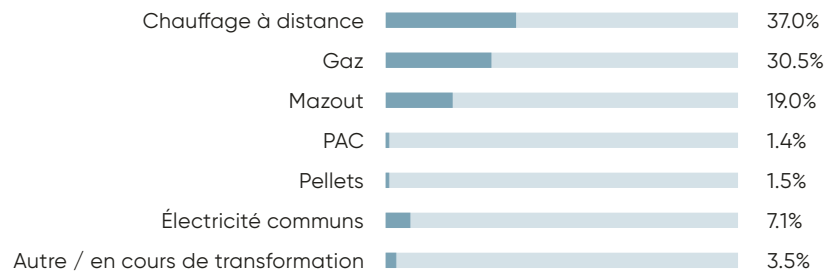
Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential » pour la période relative aux décomptes clôturant en 2025

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



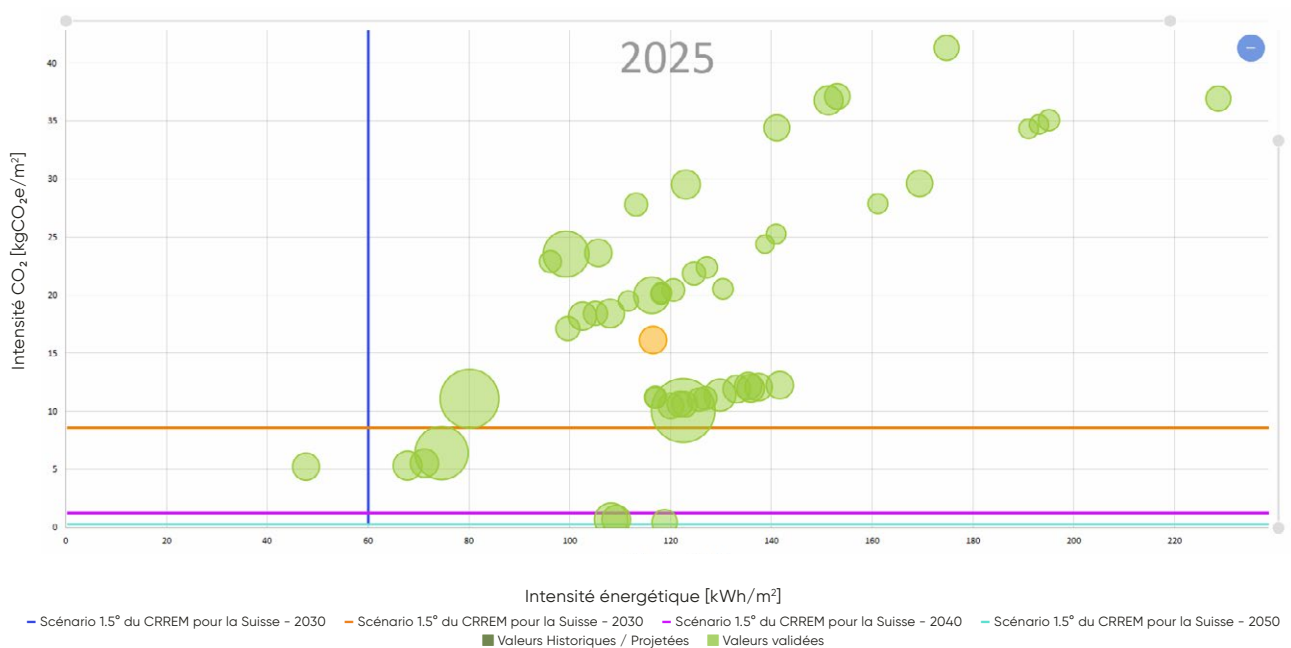
¹ Le scope 1 comprend notamment le gaz et le mazout. Le scope 2 comprend le chauffage à distance et l'électricité des communs. Le scope 3 (incluant l'électricité des locataires) n'est pas compris dans les consommations énergétiques totales.

Mix énergétique 2025 (en % de la consommation énergétique scope 1+2)



Positionnement du parc immobilier en 2025 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



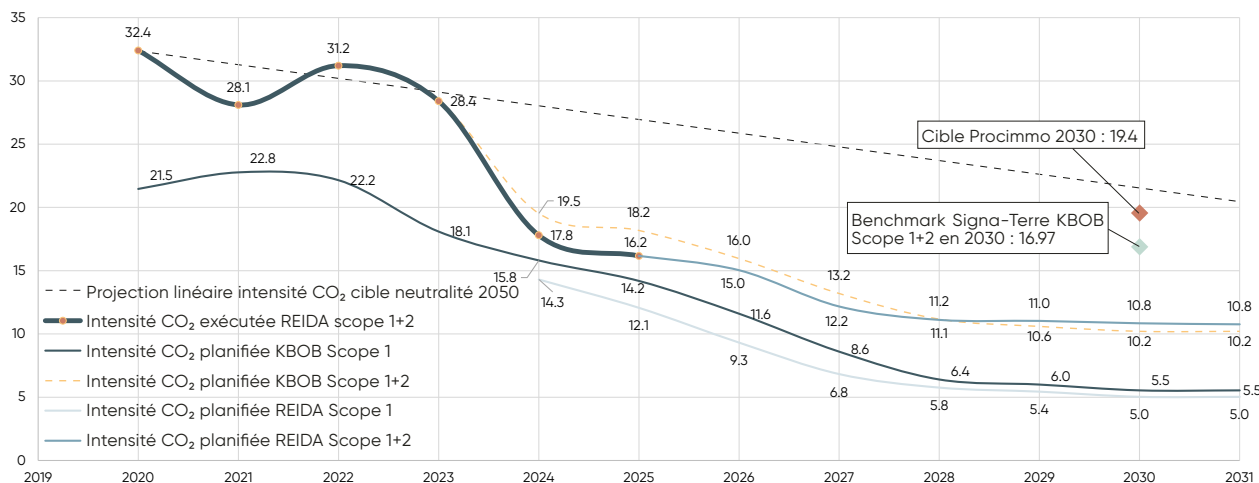
Il est à noter que l'indicateur d'intensité CO_2 a diminué entre 2024 et 2025. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) ;
- Le fonctionnement en mode optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2023-2024.

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

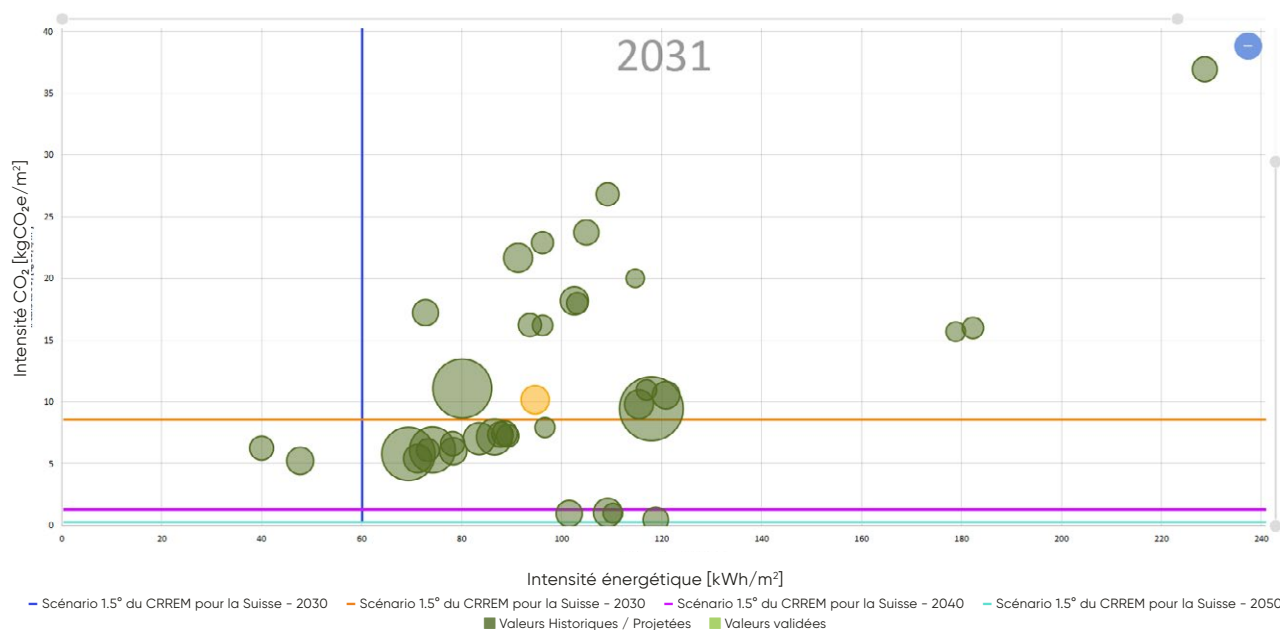
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les asset managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte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

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



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

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



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

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

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

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

Réalisations énergétiques 2025-2026

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

Granges-Paccot, Chemin des Rosiers 8 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Autrefois alimenté au mazout avec une puissance de 278 kW, le bâtiment situé au chemin des Rosiers 8 à Granges-Paccot (FR), franchit aujourd'hui une étape importante dans sa transition énergétique. Il sera désormais raccordé à un réseau de chaleur à distance d'une puissance de 160 kW, assurant efficacement le chauffage ainsi que la production d'eau chaude sanitaire. Ce changement permet de tourner la page des énergies fossiles au profit d'une solution plus durable et respectueuse de l'environnement. Le résultat se traduit par une réduction significative des émissions de CO₂, estimée à près de 80%.



Cossonay-Ville, Rue des Laurelles 6 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le bâtiment à usage mixte situé à la rue des Laurelles 6 à Cossonay-Ville (VD), auparavant chauffé au gaz, fait l'objet d'une transition vers une solution énergétique plus durable. Il sera prochainement raccordé à un réseau de chaleur à distance d'une puissance de 55 kW, couvrant l'ensemble des besoins en chauffage et en production d'eau chaude sanitaire. Cette évolution permet de réduire la dépendance aux énergies fossiles et d'améliorer la performance environnementale du site. La réduction des émissions de CO₂ est estimée à environ 60%, contribuant ainsi aux objectifs de décarbonation et à la stratégie globale de transition énergétique.



Gland, Avenue du Mont-Blanc 31, 33 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le bâtiment à usage logistique et commercial situé à l'avenue du Mont-Blanc 31, 33 à Gland (VD), auparavant chauffé au mazout, fait l'objet d'une transition vers une solution énergétique plus durable. Il sera prochainement raccordé à un réseau de chaleur à distance (origine bois) d'une puissance de 320 kW, couvrant l'ensemble des besoins en chauffage et en production d'eau chaude sanitaire. Cette évolution permet de réduire la dépendance aux énergies fossiles et d'améliorer la performance environnementale du site. La réduction des émissions de CO₂ est estimée à environ 80%, contribuant ainsi aux objectifs de décarbonation et à la stratégie globale de transition énergétique.



Perspectives

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

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **634** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **5.18%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **4.64%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **27.60%**

REVENUS LOCATIFS **30.7** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **143.96** CHF

MARGE EBIT **73.80**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **12.41**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK clôture l'exercice au 30 juin 2026 en affichant des résultats solides portés notamment par des relocations importantes et l'acquisition de trois immeubles pour un montant total de CHF 46.5 millions offrant un rendement brut de 5.9%. Ainsi, avec un rendement sur distribution de 4.26%, le fonds confirme la stabilité et la solidité de sa performance.

Rapport financier¹

L'exercice sous revue a été marqué par la cessation d'activité de Fun Planet, avec des répercussions temporaires sur les revenus locatifs des immeubles de Rennaz (VD), Bulle (FR) et Brig (VS). Cette situation exceptionnelle a contribué à l'augmentation du taux de perte sur loyers, qui atteint 12.41% au 30 juin 2026, contre 8.78% au 30 juin 2025, les impacts sur les valorisations étant déjà pris en compte lors de l'exercice précédent.

Au-delà de cet impact ponctuel, l'évolution du portefeuille confirme sa solidité et son potentiel de croissance. Les revenus s'établissent à CHF 31 millions, soutenus notamment par les efforts de commercialisation déployés au cours de l'exercice. À Rennaz (VD), l'immeuble a ainsi retrouvé preneur dans un délai restreint de quelques mois. À l'échelle du portefeuille, environ 31'500 m² ont été commercialisés, représentant un revenu locatif annuel de plus de CHF 4.5 millions. Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice, générant des revenus locatifs annualisés de CHF 2.9 millions, ont également contribué à soutenir la performance du fonds.

Les charges restent également maîtrisées en comparaison avec l'exercice prolongé précédent, avec notamment des frais d'entretien et réparation à hauteur de CHF 1'887'619.

Par ailleurs, les autres ratios AMAS restent solides avec notamment une marge EBIT en forte hausse à 73.80% contre 69.72% l'année précédente, tandis que le rendement sur distribution s'établit à 4.26% et le rendement de placement à 4.64%, confirmant l'excellente performance du compartiment.

Fort de ces résultats et ayant réglé les problématiques locatives, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire le versement d'un dividende de CHF 5.00 par action.

Retour sur l'exercice écoulé

L'exercice a été marqué par le renforcement du portefeuille au travers de l'acquisition de trois immeubles, pour un investissement total de CHF 46.5 millions et un rendement brut moyen de 5.9%. Cette opération permet à la fois d'accroître la diversification du compartiment et de renforcer son potentiel de revenus futurs. Les immeubles Worblentalstrasse 32 à Ittigen (BE) et Chemin Grenet 25 à Vernier (GE) présentent un profil industriel et multi-locataires, offrant une bonne diversification des revenus locatifs ainsi qu'une rentabilité immédiate. L'immeuble Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 à Bussigny (VD) se distingue quant à lui par son important potentiel de redéveloppement, constituant ainsi un levier supplémentaire de création de valeur à terme.

La stratégie de commercialisation mise en place au cours de l'exercice a permis de concrétiser plusieurs opérations significatives, dont notamment la relocation des sites Ex-Fun Planet de Rennaz (VD) et Bulle (FR) dans des délais restreints. Ces opérations contribuent directement à la stabilisation du portefeuille.

La dynamique locative s'est également confirmée sur les autres immeubles du portefeuille.

¹ Il convient de relever que l'exercice sous revue couvre une période de 12 mois, contre 18 mois pour l'exercice prolongé précédent découlant de la transformation du fonds en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV en date du 8 janvier 2025.

Au total, plus de 31'500 m² de surfaces ont été commercialisées au cours de l'exercice, correspondant à un revenu locatif annualisé d'environ CHF 4.5 millions. Ces nouvelles locations contribuent à la sécurisation et à la progression des revenus locatifs à moyen terme.

Le taux de vacance s'établit actuellement à 9.23% représentant un montant total de CHF 3.5 millions (sans retraitement des vacants pour travaux). Environ deux tiers de cette vacance sont concentrés sur les immeubles suivants :

- Route des Avouillons 17A – Gland (VD) : la commercialisation se poursuit, avec un bâtiment occupé à 55% ;
- Route des Dragons 7 – Cheseaux-sur-Lausanne (VD) : une partie significative de la halle principale, précédemment vacante, a été relouée à compter du 1^{er} janvier 2026 dans le cadre d'un bail de longue durée de 50 ans ;
- Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Satigny (GE) : la commercialisation affiche une évolution positive, les surfaces encore disponibles représentent désormais moins de 9% de l'état locatif de l'immeuble ;
- Bernstrasse 41, 43 – Wünnewil-Flamatt (FR) : l'actif fait actuellement l'objet d'un repositionnement et de travaux de rénovation visant à renforcer son attractivité locative ;
- Chemin de Verney 2 – Ecublens (VD) : la moitié des surfaces libérées a déjà été relouée, tandis que plusieurs discussions sont en cours pour les surfaces restantes.

Par ailleurs, le compartiment a renforcé son engagement en faveur de la durabilité et de l'efficacité énergétique de ses immeubles. L'immeuble de Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD) fait l'objet d'une rénovation de sa toiture et de ses façades ainsi que du remplacement de son installation de chauffage mazout par des PAC, l'objectif étant d'améliorer durablement sa performance énergétique. À la Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE), les travaux de réfection de la toiture et d'installation de panneaux photovoltaïques sur l'immeuble sont désormais en cours de finalisation. Sur le site Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 à St-Légier (VD), les travaux de modernisation de la chaufferie arrivent également à leur terme.

Ces investissements combinés aux rénovations réalisées sur le portefeuille, ont permis d'améliorer la performance énergétique des actifs. Ainsi, l'intensité énergétique s'est établie à 77.3 kWh/m²/an en 2025, contre 81.7 kWh/m²/an en 2024. Cette amélioration s'accompagne d'une réduction significative de l'intensité électrique, qui atteint 15.3 kWh/m²/an, en baisse de 26% sur un an, tandis que la consommation d'électricité a diminué de 14%. Ces résultats confirment la trajectoire engagée de décarbonation en vue d'atteindre une réduction de 40% des intensités des émissions de CO₂ d'ici à 2030 par rapport à 2020. Des informations complémentaires sont présentées dans le chapitre « Développement durable ».

Perspectives

Le prochain exercice sera consacré à la poursuite de la création de valeur du fonds, notamment à travers plusieurs projets de développement et de repositionnement du portefeuille.

Au Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD), les travaux de rénovation touchent à leur fin et seront finalisés au cours du premier semestre. Le site présente par ailleurs un potentiel de développement important, dont l'étude se poursuit. Au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 à Bussigny (VD), le site, actuellement en cours de commercialisation, fait l'objet d'une étude visant à définir ses perspectives d'évolution à moyen terme, compte tenu de son potentiel. À Echandens (VD), le projet de construction Route de la Chocolatière 7 sera réceptionné en 2027. Sa mise en exploitation progressive contribuera aux revenus locatifs et aux résultats futurs du fonds. À Bernstrasse 41, 43 à Wünnewil-Flamatt (FR), une analyse approfondie est menée afin de déterminer le meilleur scénario de repositionnement du site, notamment entre une rénovation et une démolition-reconstruction.

Sur le site Rue du Prés-de-la-Fontaine 8 à Satigny (GE), le projet de développement d'un site Streetbox constitue l'un des principaux projets de l'exercice à venir. La mise à l'enquête, déposée en début d'année, devrait être validée au cours des prochains mois, permettant ainsi d'établir un planning de construction. Le projet de développement du site Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE) se poursuit également, plusieurs variantes sont actuellement à l'étude. Ces deux projets présentent un rendement brut prévisionnel supérieur à 6%.

Le fonds poursuivra par ailleurs la mise en œuvre de sa stratégie ESG, avec des mesures visant notamment à réduire son empreinte carbone et à améliorer la performance énergétique de ses immeubles. Plusieurs interventions sont ainsi prévues au sein du portefeuille. Le site Rue de Vergnolet 8a-8e à Puidoux (VD) bénéficiera prochainement d'une rénovation complète de sa façade. À la Rue de la Plage 122 (AquaParc) au Bouveret (VS), les monoblocs de ventilation seront remplacés par des équipements plus performants et moins énergivores. Le site de Route de la Pâla 126 à Bulle (FR) sera, quant à lui, raccordé au CAD.

Ces différents projets devraient permettre au fonds de poursuivre activement l'amélioration de la qualité et de la performance de son portefeuille, tout en renforçant son potentiel de création de valeur à moyen et long terme.

La poursuite de la commercialisation des surfaces vacantes mentionnées précédemment constituera également une priorité du prochain exercice, avec pour objectif de renforcer le taux d'occupation du portefeuille et de soutenir les revenus locatifs avec comme objectif d'augmenter le résultat par action au cours des deux prochains exercices.

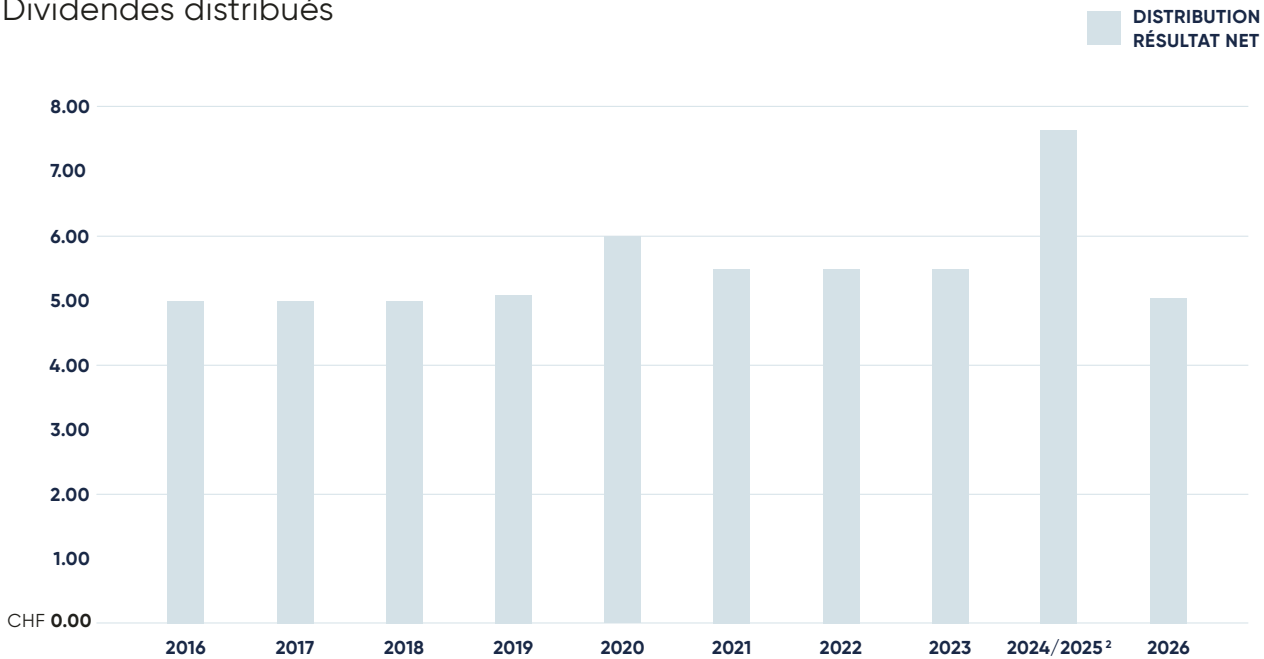
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune totale	634'275'558.40	598'688'198.28
Fortune nette	459'192'800.85	468'799'536.69
Valeur vénale des immeubles terminés	610'300'000.00	549'416'000.00

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

Dividendes distribués



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

² Suite à la transformation du fonds contractuel en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV le 8 janvier 2025, l'exercice comptable 2024 a été prolongé du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025. Les dividendes payés au titre de 2025 correspondent donc à une période de 18 mois, sur la base des chiffres audités du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2025.

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2026	30.06.2025
Taux de perte sur loyer ¹	12.41%	8.78%
Coefficient d'endettement	27.60%	22.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	73.80%	69.72% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.80%	0.78% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ³	1.07%	1.05% ²
Rendement des fonds propres (ROE)	4.34%	3.37% ²
Rendement du capital investi (ROIC) ³	3.59%	2.65% ²
Rendement sur distribution	4.26%	6.39%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100.01%	100.10%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	4.64%	5.68%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.07.2025 AU 30.06.2026	DU 01.01.2025 AU 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%

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

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 18 mois du 01.01.2024 au 30.06.2025.

³ Calculé sur la base de la VNI.

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

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'132'868.99	31'492'434.08
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	610'300'000.00	549'416'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	610'300'000.00	549'416'000.00
	Autres actifs	18'842'689.41	17'779'764.20
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	634'275'558.40	598'688'198.28
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	13'587'500.00	16'535'000.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	50'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	9'374'771.55	7'100'698.59
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	104'840'000.00	108'587'500.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	456'473'286.85	466'464'999.69
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation ¹	2'719'514.00	2'334'537.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	459'192'800.85	468'799'536.69
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	468'799'536.69	413'465'756.26
	Distribution	-29'956'000.05	-19'143'998.50
	Solde des mouvements d'actions	0.00	48'843'203.40
	Résultat total	20'349'264.21	25'634'575.53
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	459'192'800.85	468'799'536.69
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	3'915'817	3'480'727
	Nombre d'actions émises	0	435'090
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'915'817	3'915'817
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	117.27	119.72

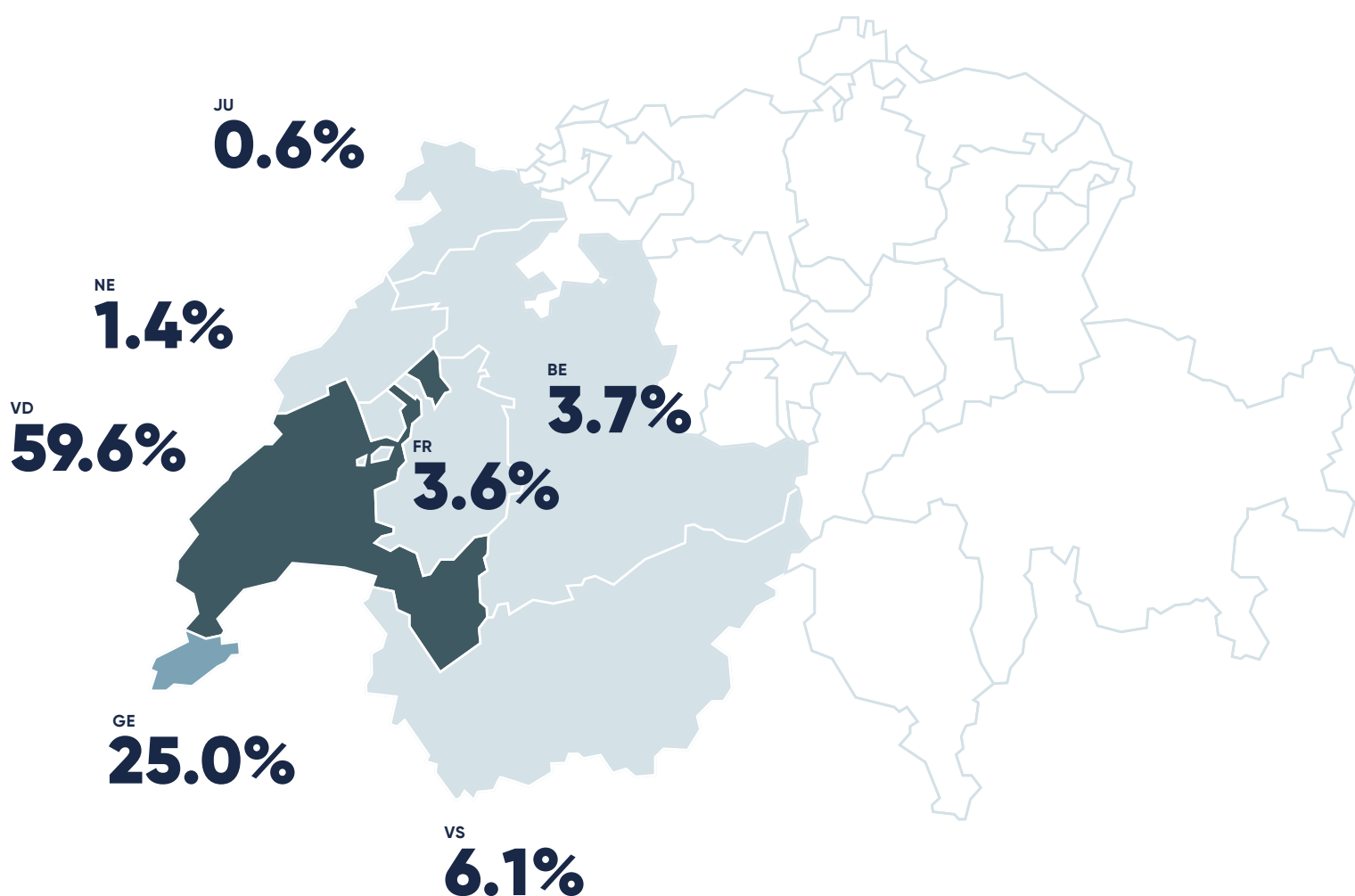
Compte de résultat

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	12'120.71
	Loyers (rendements bruts)	30'693'816.74	43'832'923.37
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	150'604.37
	Autres revenus	1'544'543.72	876'272.33
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	3'376'298.40
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	32'238'360.46	48'248'219.18
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	1'865'559.77	3'035'056.33
	Rentes de droits de superficie	569'401.30	784'141.50
	Autres intérêts passifs	890.09	719.20
	Entretien et réparations	1'887'619.11	1'954'716.83
	Administration des immeubles, divisée en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'495'163.07	2'178'638.24
	- Frais d'administration	854'272.29	1'184'429.20
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'047'077.90	2'728'870.79
	Impôts et taxes	862'552.00	920'770.00
	Frais d'estimation et d'audit	124'078.54	174'170.00
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	3'630'000.38	4'851'622.62
	- A la banque dépositaire	265'349.52	391'881.91
	Autres charges	58'415.84	116'571.14
	TOTAL DES CHARGES	12'660'379.81	18'321'587.76
RÉSULTAT NET		19'577'980.65	29'926'631.42
Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier		0.00	786'334.08
RÉSULTAT RÉALISÉ		19'577'980.65	30'712'965.50
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		386'306.56	-5'529'919.97
Impôts en cas de liquidation (variation)		384'977.00	451'530.00
RÉSULTAT TOTAL		20'349'264.21	25'634'575.53
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	19'577'980.65	29'926'631.42
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	786'334.08
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'749'791.92	4'779'160.55
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	786'334.08	0.00
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	25'114'106.65	35'492'126.05
	Distribution revenus	19'579'085.00	29'956'000.05
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	19'579'085.00	29'956'000.05
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	4'748'687.57	4'749'791.92
	Gain en capital	786'334.08	786'334.08
REPORT TOTAL À NOUVEAU		5'535'021.65	5'536'126.00

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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)

**SURFACE
LOUABLE :
8'615 m²**



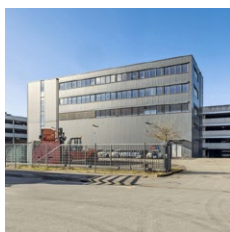
Immeubles à usage commercial



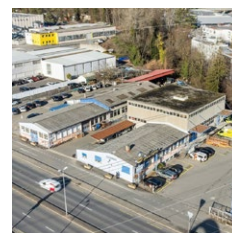
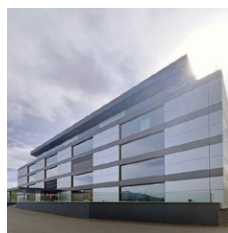
Canton	Berne	Fribourg	Fribourg	Fribourg
Ville	Ittigen	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt
Adresse	Worblentalstrasse 32	Route de la Pâla 126 ⁵	Route de Pra de Plan 3	Bernstrasse 41, 43
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'252'807	525'028	261'907	93'396
Prix de revient (PR) (CHF)	22'317'795	10'764'410	4'050'441	11'436'953
Valeur vénale (VV) (CHF)	22'560'000	8'828'000	3'480'000	9'719'000
Taux de vacance ²	0.55%	0.00%	15.73%	82.90%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	361'164	1'308'110	3'463'401	1'913'921
Prix de revient (PR) (CHF)	6'078'428	28'701'127	63'814'325	30'555'769
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'069'000	27'460'000	61'220'000	35'210'000
Taux de vacance ²	1.05%	8.62%	8.55%	0.00%



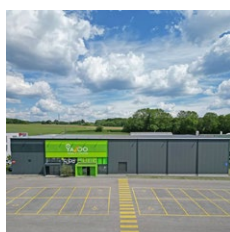
Canton	Genève	Jura	Neuchâtel	Valais
Ville	Vernier	Delémont	La Chaux-de-Fonds	Brig-Glis
Adresse	Chemin Grenet 25 ⁴	Rue Saint-Maurice 1, 3	Boulevard des Eplatures 38 ⁴	Kantonsstrasse 408 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	837'032	267'456	603'195	538'400
Prix de revient (PR) (CHF)	20'880'921	3'662'701	8'912'562	8'196'885
Valeur vénale (VV) (CHF)	20'420'000	3'939'000	8'808'000	6'572'000
Taux de vacance ²	15.84%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Valais	Valais	Valais	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'141'525	282'155	387'788	217'689
Prix de revient (PR) (CHF)	17'527'877	4'765'370	7'632'320	6'102'630
Valeur vénale (VV) (CHF)	17'600'000	4'869'000	8'054'000	6'164'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	18.06%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'365'709	1'195'059	554'075	532'685
Prix de revient (PR) (CHF)	25'368'876	24'825'807	9'792'395	11'187'897
Valeur vénale (VV) (CHF)	26'120'000	24'940'000	9'360'000	11'629'000
Taux de vacance ²	0.04%	23.70%	0.26%	6.88%



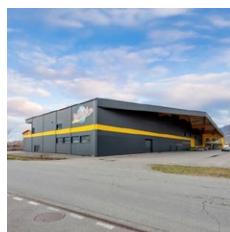
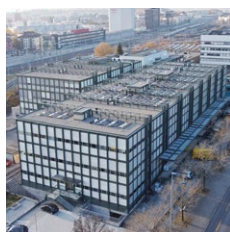
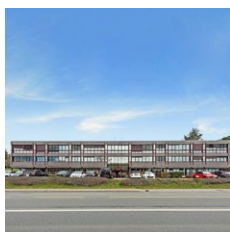
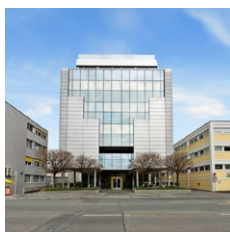
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Ecublens	Etagnières	Etoy	Gland
Adresse	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5 ^{4, 5}	Route de Pallatex 5	Avenue de Mont-Blanc 30
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	906'039	398'724	884'344	677'857
Prix de revient (PR) (CHF)	27'426'842	6'207'836	15'478'398	11'653'396
Valeur vénale (VV) (CHF)	27'351'000	6'319'000	15'610'000	12'610'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	4.30%	0.56%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	962'356	510'267	196'474	803'144
Prix de revient (PR) (CHF)	25'494'460	11'594'027	3'041'378	10'116'893
Valeur vénale (VV) (CHF)	31'710'000	12'777'000	3'250'000	13'570'000
Taux de vacance ²	45.28%	23.10%	3.59%	0.48%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	644'810	534'542	551'159	312'992
Prix de revient (PR) (CHF)	10'916'709	8'621'903	8'517'389	4'106'290
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'570'000	8'866'000	10'211'000	4'142'000
Taux de vacance ²	2.58%	1.61%	1.56%	0.55%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	645'250	760'953	1'230'828	663'732
Prix de revient (PR) (CHF)	11'988'297	13'466'712	23'497'117	26'796'199
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'780'000	12'930'000	26'160'000	25'689'000
Taux de vacance ²	8.68%	20.51%	2.30%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	862'422	1'103'682	396'100	545'640
Prix de revient (PR) (CHF)	18'486'927	18'811'731	12'091'595	8'832'838
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'144'000	18'076'000	8'591'000	8'923'000
Taux de vacance ²	996%	0.12%	17.45%	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

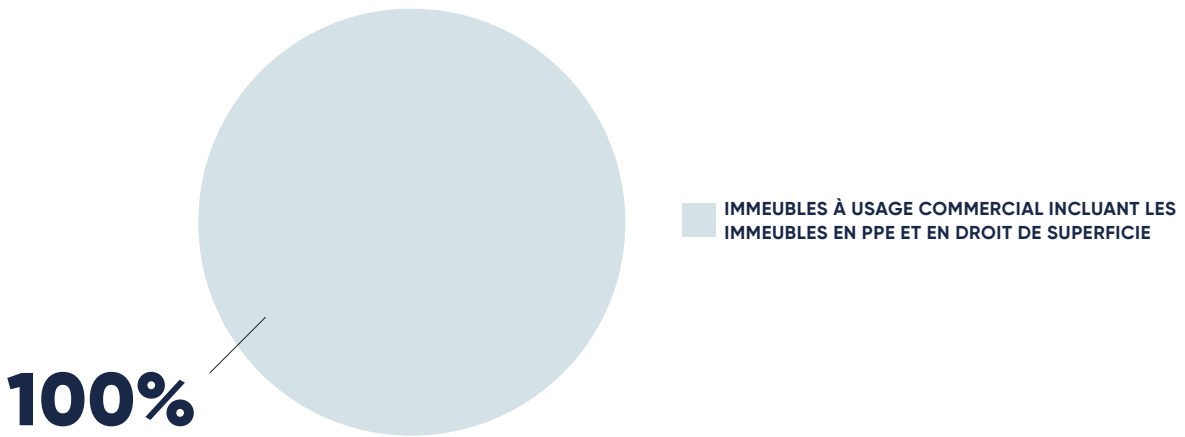
⁵ Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, le chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	603'722'425	610'300'000	30'693'817	
TOTAUX	603'722'425	610'300'000	30'693'817	9.23%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 637'525'900.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :
Transgourmet Schweiz AG

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

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

Achats et ventes

Achats

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

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.79%
Commission d'émission ¹	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	2.78%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0500%	0.0333%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Achat d'immeubles	CHF	6'890'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	2'200'258.98

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

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

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 16, du règlement de placement, la direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

An aerial photograph of a large, modern industrial building with a flat roof covered in solar panels. The building has a green metal frame and white panels. It is situated next to a road with a few cars and a pedestrian. In the background, there are parking lots with many cars and some trees with yellow autumn leaves. The text 'RUE DE LAUSANNE 64, RENENS (VD)' is overlaid on the image.

RUE DE LAUSANNE 64, RENENS (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
8'614 m²**

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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

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

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

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

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 4.20%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.81%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

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

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

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 4.70%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.87%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.79% à 5.62%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.51%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 52'000.00 (HT) pour l'audit des comptes annuels et à CHF 2'250.00 (HT) pour l'audit prudentiel. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au compartiment.

Développement durable

Introduction

Le présent rapport, faisant l'objet d'une revue limitée par PricewaterhouseCoopers SA, s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2025. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Commercial PK ».

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

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

Les indicateurs du présent rapport couverts par les travaux d'assurance de PricewaterhouseCoopers SA sont les suivants :

- Le taux de couverture ;
- La surface locative déterminante des constructions terminées ;
- La consommation énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'émission de CO₂ (scope 1+2) ;
- L'intensité CO₂ (scope 1+2) ;
- Le mix énergétique.

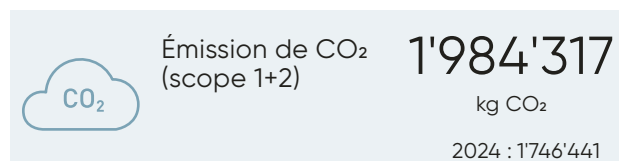
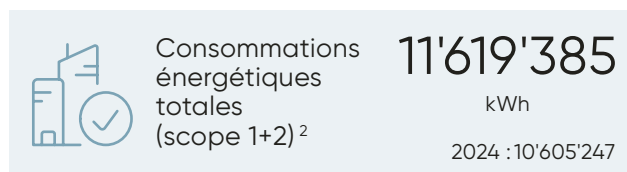
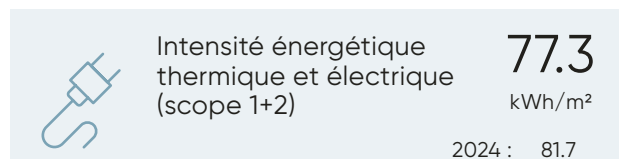
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers SA.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS dans la circulaire n°6/2023 (septembre 2023) « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers », les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures catégorie 1a et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Commercial PK » de Procimmo Real Estate SICAV.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Commercial PK » pour la période relative aux décomptes clôturant en 2025

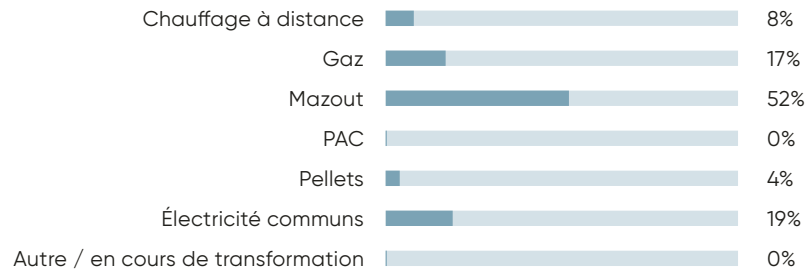
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



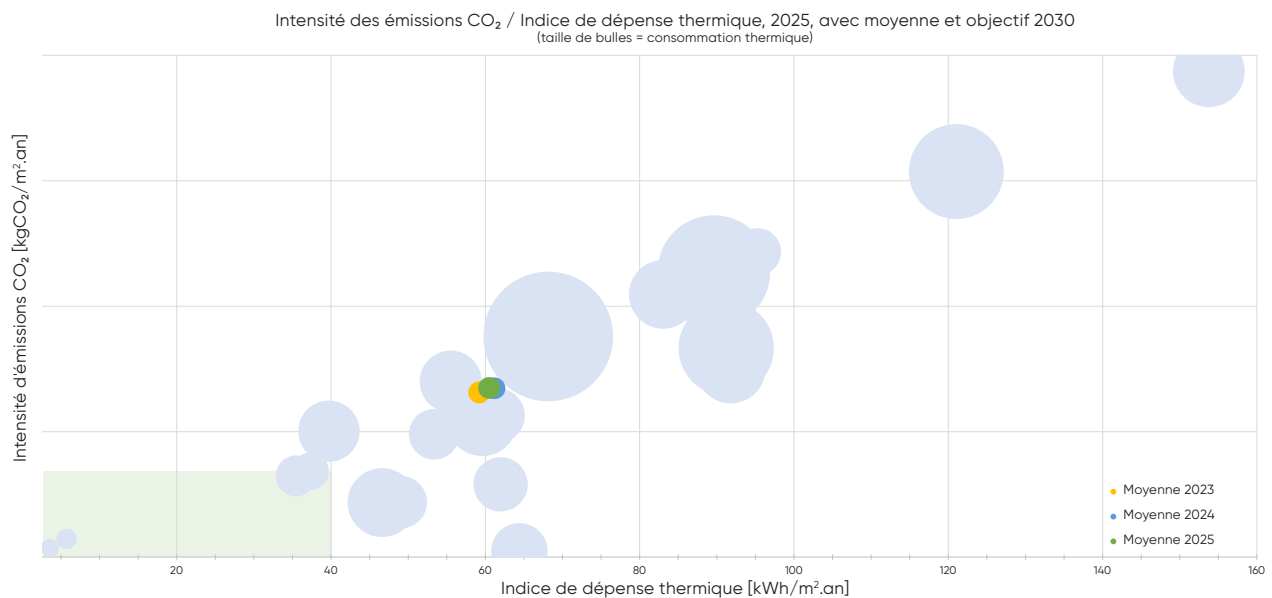
¹ Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin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

² Le scope 1 comprend notamment le gaz et le mazout. Le scope 2 comprend le chauffage à distance et l'électricité des communs. Le scope 3 (incluant l'électricité des locataires) n'est pas compris dans les consommations énergétiques totales.

Mix énergétique 2025 (en % de la consommation énergétique scope 1+2)



Positionnement du parc immobilier en 2025 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA



Il est à noter que l'indicateur d'intensité CO₂ a très légèrement baissé entre 2024 et 2025.

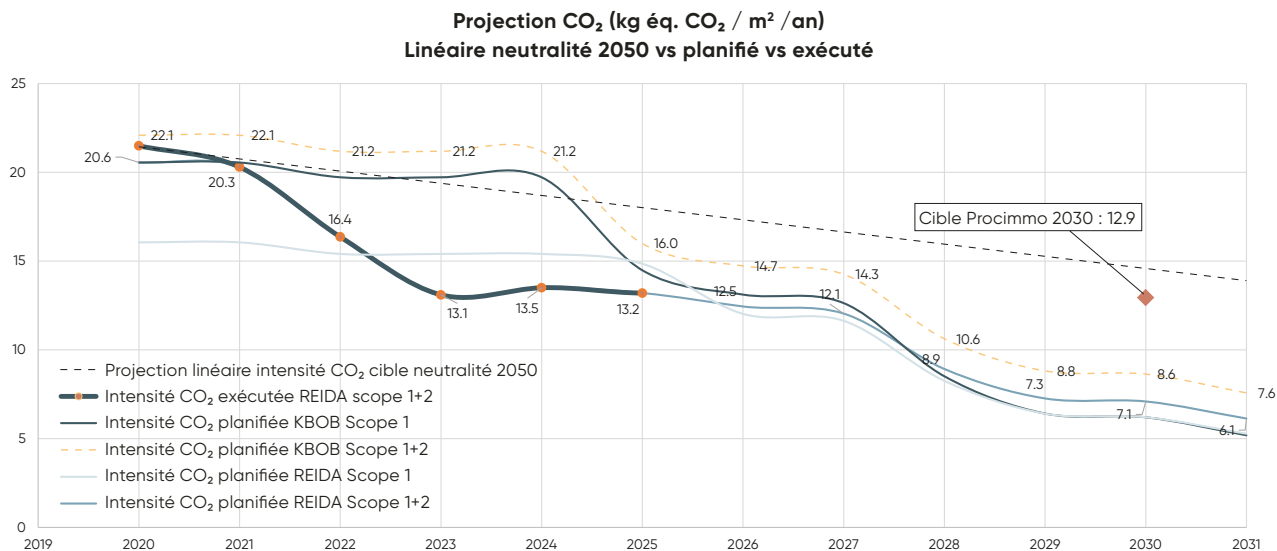
Les raisons de cette évolution ont été déterminées sur la base d'une expertise et s'expliquent notamment par les éléments suivants :

- L'impact positif du remplacement des systèmes de production de chaleur à énergie fossile de certains sites par du chauffage à distance (CAD) ou des pompes à chaleur est en cours, impactant favorablement les émissions de CO₂.
- Compensé par l'effet négatif des remplissages de mazout plus importants en 2025 qu'en 2024, impactant défavorablement les émissions de CO₂. En effet, certains sites semblent avoir bénéficié, en 2024, de réserves de mazout en citerne constituées en 2023. Afin de remédier aux difficultés liées à la stabilité des mesures, des compteurs de mazout sont en cours d'installation sur les sites concernés.

Néanmoins, afin d'atteindre les objectifs de neutralité carbone pour ce compartiment spécifiquement, la cadence doit être augmentée en ce qui concerne le remplacement des systèmes de production de chaleur et la réalisation des travaux de rénovation énergétique correspondants.

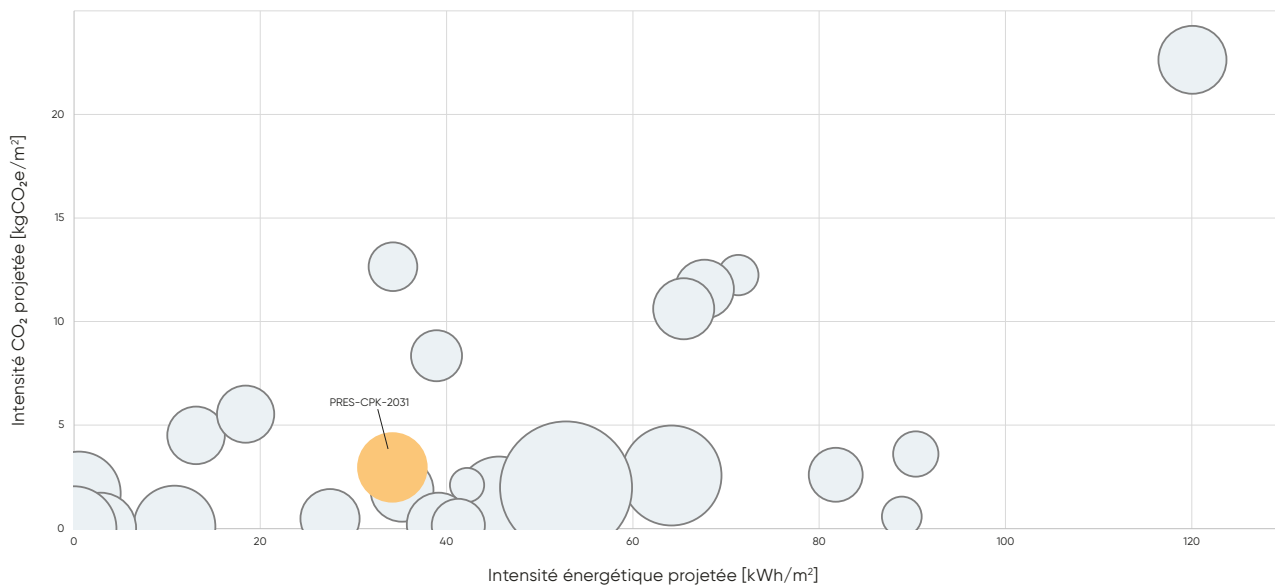
Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Un plan d'action de durabilité est défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail est mené en étroite collaboration avec les asset managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action est transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2). Dans le cadre des budgets, le plan d'action durabilité ainsi que les courbes de décarbonation correspondantes sont mis à jour annuellement.



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA

(taille de bulles = consommation thermique)



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

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

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

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

Réalisations énergétiques 2025-2026

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

Satigny, Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Rénovation des toitures et amélioration de l'enveloppe thermique

En 2025, un vaste programme de rénovation des toitures des halles industrielles a été engagé sur le site de la Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE). Les travaux portent sur près de 15'000 m² de surfaces de toiture et intègrent un renforcement significatif de l'isolation thermique. Cette intervention permettra de réduire durablement les besoins en chauffage du bâtiment et d'améliorer sa performance énergétique globale. L'achèvement des travaux est prévu pour mi-2026.



St-Légier, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 – Assainissement énergétique des toitures

Les travaux sont en cours pour le remplacement du système actuel de chauffage au mazout par des pompes à chaleur air/eau plus performantes et durables. Ce nouvel équipement sera complété par une centrale photovoltaïque, permettant une production locale d'énergie propre. Cette initiative marque un tournant stratégique vers une plus grande autonomie énergétique et une réduction significative de l'empreinte carbone de ce site.



Perspectives

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



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **727** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.83%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **5.73%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **25.05%**

REVENUS LOCATIFS **27.4** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **206.80**¹ CHF

MARGE EBIT **67.32**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **3.44**%

¹ Prix de location par m²/an de l'ensemble du portefeuille. En prenant uniquement la partie résidentielle, le prix de location par m²/an est de CHF 215.88.

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK clôture son exercice au 30 juin 2026 en affichant de très bons résultats, marqués par une nouvelle étape dans son développement et la poursuite de sa stratégie de croissance. Les deux augmentations de capital réalisées en novembre 2025 et en mars 2026, pour un montant total de CHF 87 millions, ont contribué à l'acquisition de onze nouveaux immeubles pour un total de CHF 174 millions. Ces acquisitions, qui présentent un potentiel de développement et de création de valeur à long terme, portent la valeur du portefeuille à CHF 715.8 millions.

Rapport financier¹

Les acquisitions réalisées durant l'exercice ont soutenu la croissance du portefeuille. Au 30 juin 2026, la valeur vénale des immeubles atteint CHF 715.8 millions, en hausse de 39.9%. À périmètre constant, la progression s'élève à 2.94%, reflétant la création de valeur issue de la réévaluation des actifs existants.

Cette croissance s'est également traduite par une hausse des revenus locatifs. Les loyers progressent de 15.77% par rapport à l'exercice annualisé précédent, bénéficiant de l'intégration des revenus générés par les immeubles acquis au cours de l'exercice.

Dans ce contexte, le taux de vacance est en hausse à 3.16%, contre le niveau historiquement bas de 1.60% enregistré à la clôture de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique principalement par l'intégration de plusieurs immeubles récemment acquis présentant des taux de vacance supérieurs à la moyenne du portefeuille, notamment les immeubles Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70 à Studen (BE), Rue de l'Hôtel-de-Ville 19, 21 à Vevey (VD) ainsi que Rue de Kirlou 24, 25, 26, 27, 29 à Delémont (JU). Ces acquisitions s'inscrivent toutefois dans une stratégie de création de valeur visant à exploiter le potentiel locatif des actifs concernés.

Malgré cette hausse du taux de vacance, la gestion rigoureuse des coûts et l'optimisation de la structure de financement ont permis d'améliorer la performance opérationnelle du compartiment. La marge EBIT progresse ainsi à 67.32%, contre 66.78% à la fin de l'exercice précédent. Cette évolution s'explique notamment par la diminution de 21.5% du poste « Entretien et réparations » par rapport au précédent exercice annualisé. Par ailleurs, la baisse du taux moyen pondéré des dettes portant intérêt à 0.99% a allégé les charges d'intérêts.

La progression du résultat opérationnel se reflète dans les principaux indicateurs financiers du compartiment. La valeur nette d'inventaire (VNI) par action progresse de CHF 155.35 à CHF 157.38 à la clôture de l'exercice. Le rendement de placement augmente quant à lui de 4.76% à 5.73%. Le coefficient d'endettement progresse de 20.30% à 25.05% sous l'effet des acquisitions réalisées, mais demeure à un niveau maîtrisé. Il continue ainsi d'offrir une capacité financière suffisante pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement actuellement à l'étude.

Enfin, la croissance du portefeuille, la hausse des revenus locatifs, la maîtrise des coûts et la bonne performance opérationnelle ont permis de dégager un résultat net solide au cours de l'exercice.

¹ Il convient de relever que l'exercice sous revue couvre une période de 12 mois, contre 15 mois pour l'exercice prolongé précédent découlant de la transposition du fonds en compartiment investisseurs de Procimmo Real Estate SICAV en date du 8 janvier 2025.

Celui-ci permet au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée générale ordinaire la distribution d'un dividende de CHF 5.20 par action.

Retour sur l'exercice écoulé

L'activité d'investissement a été particulièrement soutenue durant l'exercice, avec l'acquisition de onze immeubles représentant une croissance de 37% du portefeuille pour un investissement total de CHF 174 millions, un état locatif théorique net supplémentaire de CHF 8.97 millions par année et un rendement brut de 4.63% auquel s'ajoute un potentiel d'augmentation une fois les actions d'Asset Management exécutées.

Au cours de l'exercice, le compartiment a investi plus de CHF 9 millions dans des travaux de rénovation, de modernisation et de valorisation. Le chantier de l'Avenue de Recordon 3 à Lausanne (VD) a constitué l'un des principaux projets de l'exercice. Son achèvement est prévu pour fin 2026.

À la suite de l'obtention du permis de construire du projet de rénovation situé à la Place du Tunnel 19, 21 à Lausanne (VD), le lancement des travaux est prévu au cours de l'exercice 2026-2027. Ceux-ci représentent un investissement d'environ CHF 8.9 millions, pour un rendement brut attendu d'environ 5.4%. La finalisation du projet, actuellement prévue au printemps 2028, devrait permettre de générer des revenus locatifs supplémentaires de l'ordre de CHF 218'000 par an.

Le compartiment a poursuivi sa stratégie de transition énergétique, notamment par le raccordement aux réseaux de chauffage à distance des immeubles de la Rue de la Combette 12, 14 à Prilly (VD) et du Chemin des Barmottes 2-12 à Bex (VD). Ces investissements combinés aux rénovations réalisées sur le portefeuille ont permis de réduire les intensités des émissions de CO₂ à 20.3 kg CO₂/m²/an contre 21.7 kg CO₂/m²/an lors de l'exercice précédent, tandis que l'intensité énergétique s'est établie à 122.8 kWh/m²/an, représentant une baisse de 6.20%. Ces résultats confirment la trajectoire engagée de décarbonation en vue d'atteindre une réduction de 40% des intensités des émissions de CO₂ d'ici à 2030 par rapport à 2020. Des informations complémentaires sont présentées dans le chapitre « Développement durable ».

Perspectives

Le marché résidentiel romand dans lequel le portefeuille du compartiment est investi continue d'évoluer dans un environnement marqué par une disponibilité des logements limitée, particulièrement dans les centres urbains. Cette situation se traduit par des taux de vacance durablement bas et une absorption rapide des logements mis sur le marché. Dans ce contexte, les actifs résidentiels continuent de bénéficier de caractéristiques de marché attractives et de perspectives favorables.

Le compartiment va poursuivre sa stratégie de création de valeur autour de trois axes prioritaires :

- **La réduction du taux de vacances** restera un objectif central grâce à une gestion active des relocations et à un suivi attentif des marchés locatifs régionaux. À la date de clôture, environ 36.8% de la vacance totale (sans retraitement des vacants pour travaux) est concentrée sur trois immeubles, soit :

- Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70 à Studen (BE) avec 2'205 m² de surfaces commerciales. Cet actif ayant été acquis avec un prix prenant en compte cette vacance ;
- Rue Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE), avec deux surfaces commerciales et 27 appartements représentant un total de 1'922 m² ;
- Rue de l'Hôtel-de-Ville 19, 21 à Vevey (VD) avec un restaurant, dix-huit studios et un 2.5 pièces représentant un total de 629 m².

- **Le programme de rénovations** se poursuivra avec un accent particulier sur les mesures d'efficacité énergétique et de l'amélioration des données ESG concernant les immeubles Place du Tunnel 19, 21 à Lausanne (VD) ainsi que Rue Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE). Plusieurs études se poursuivent afin d'évaluer les travaux ainsi que le potentiel concernant les immeubles Rue de Richemont 7, 9 à Genève (GE), Avenue des Figuiers 1 à Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 à Bex (VD), Route de Corsy 5 à Lutry (VD) et Chemin des Sauges 1 à Lausanne (VD). Dans la continuité de sa démarche de décarbonation du portefeuille, le fonds prévoit la mise en œuvre de cinq nouvelles installations énergétiques avec des raccordement aux chauffages à distance pour les immeubles Rue de la Gurzelen 31, 31b et Rue de la Gurzelen 37/Rue du Général Dufour 147, tous deux situés à Bienne (BE), Rue Follaterres 52-58, 62-66 à Martigny (VS), Avenue de Lonay 1 à Morges (VD) et Avenue de l'Europe 4A-D à Monthey (VS).

- **L'optimisation et le développement du portefeuille** se poursuivront notamment par une cession sélective de biens non stratégiques ou nécessitant des investissements disproportionnés au regard des rendements attendus, tout en restant attentif aux opportunités d'acquisition créatrices de valeur. Cette approche vise à renforcer la qualité et le potentiel de croissance du compartiment, avec pour objectif d'atteindre à moyen terme une taille de CHF 1 milliard, en privilégiant des actifs offrant un potentiel de valorisation et une contribution positive à la croissance des revenus locatifs.

Dans ce contexte, le compartiment aborde l'exercice prochain avec confiance, soutenu par la qualité intrinsèque du portefeuille, la solidité de ses revenus locatifs et les perspectives favorables du marché résidentiel suisse.

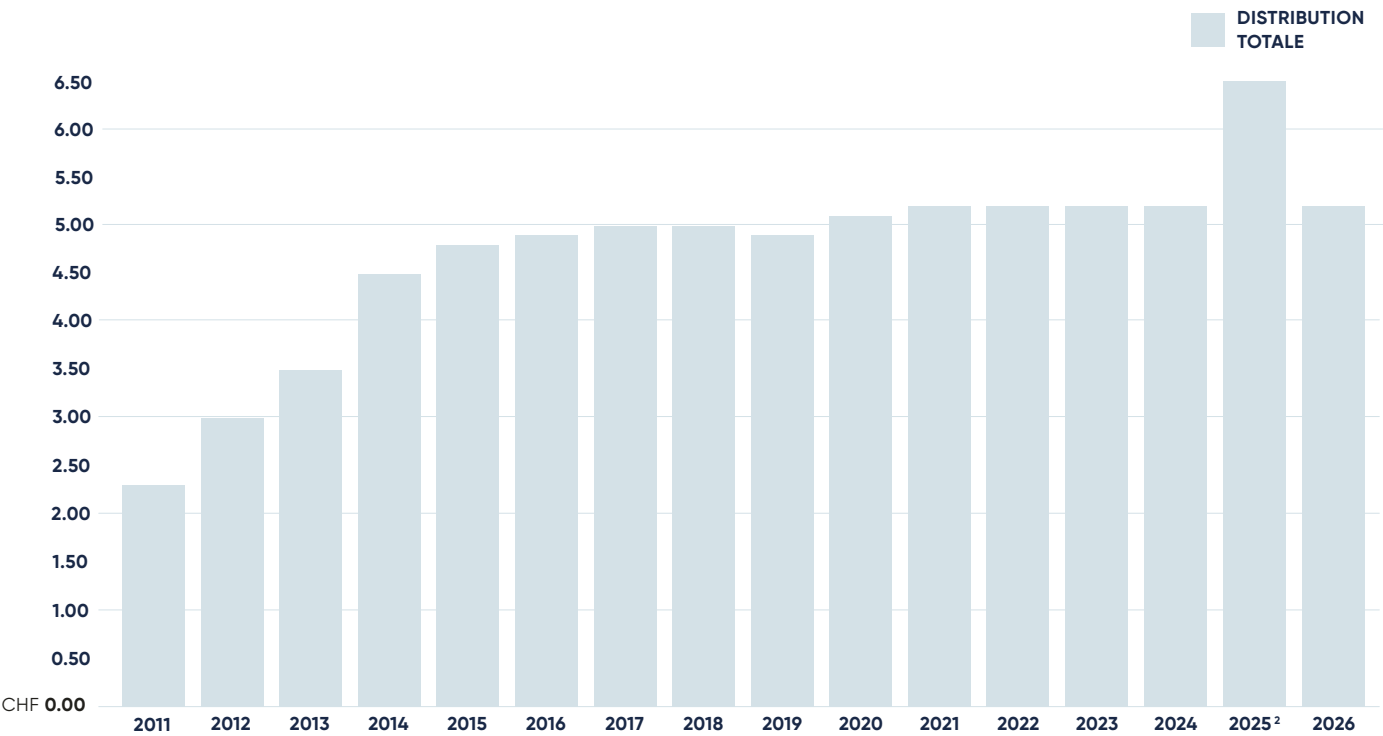
Chiffres clés

Actifs

	30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
Fortune totale	726'626'023.99	553'513'898.98
Fortune nette	536'514'133.50	441'307'707.51
Valeur vénale des immeubles terminés	715'768'000.00	511'521'000.00

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

Dividendes distribués



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

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

Indices calculés selon la directive AMAS

	30.06.2026	30.06.2025
Taux de perte sur loyer ¹	3.44%	1.58%
Coefficient d'endettement	25.05%	20.30%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.32%	66.78% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.76%	0.82% ²
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ³	1.02%	1.13% ²
Rendement des fonds propres (ROE)	5.37%	3.70% ²
Rendement du capital investi (ROIC) ³	4.30%	2.92% ²
Rendement sur distribution	3.30%	4.18%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100.00%	97.91%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	5.73%	4.76%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.07.2025 AU 30.06.2026	DU 01.04.2024 AU 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%

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

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Cet indice correspond à l'annualisation des 15 mois du 01.04.2024 au 30.06.2025.

³ Calculé sur la base de la VNI.

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

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'238'357.29	32'802'587.65
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	465'787'000.00	364'462'000.00
	- Immeubles à usage commercial	105'233'000.00	76'340'000.00
	- Immeubles à usage mixte	144'748'000.00	70'719'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	715'768'000.00	511'521'000.00
	Autres actifs	9'619'666.70	9'190'311.33
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	726'626'023.99	553'513'898.98
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	40'500'000.00	14'662'600.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	50'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	10'131'531.49	8'346'855.47
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	88'773'235.00	89'179'867.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	537'221'257.50	441'324'576.51
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-707'124.00	-16'869.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	536'514'133.50	441'307'707.51
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.04.2024 30.06.2025 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	441'307'707.51	370'639'979.05
	Distribution	-18'465'167.50	-12'556'325.60
	Solde des mouvements d'actions	85'398'279.24	63'333'679.83
	Résultat total	28'273'314.25	19'890'374.23
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	536'514'133.50	441'307'707.51
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'840'795	2'414'678
	Nombre d'actions émises	568'158	426'117
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'408'953	2'840'795
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	157.38	155.35

Compte de résultat

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.04.2024 30.06.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	2'100.45
	Loyers (rendements bruts)	27'364'700.59	29'545'203.55
	Autres revenus	92'011.65	91'723.91
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1'603'755.30	2'701'671.66
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	29'060'467.54	32'340'699.57
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	1'775'135.66	2'432'692.48
	Autres intérêts passifs	2'733.50	1'124.10
	Entretien et réparations	1'702'098.30	2'709'652.97
	Administration des immeubles, divisée en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'416'803.78	1'941'521.50
	- Frais d'administration	922'337.80	1'029'862.35
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	285'077.47	208'550.14
	Impôts et taxes	1'120'037.31	662'617.95
	Frais d'estimation et d'audit	202'719.36	230'542.60
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	3'561'368.98	3'890'637.37
	- A la banque dépositaire	219'168.99	283'637.28
	Autres charges	125'984.33	90'652.25
	TOTAL DES CHARGES	11'333'465.48	13'481'490.99
RÉSULTAT NET		17'727'002.06	18'859'208.58
Pertes en capitaux réalisées		0.00	-311'082.40
RÉSULTAT RÉALISÉ		17'727'002.06	18'548'126.18
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		11'236'567.19	1'061'703.05
Impôts en cas de liquidation (variation)		-690'255.00	280'545.00
RÉSULTAT TOTAL		28'273'314.25	19'890'374.23
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	17'727'002.06	18'859'208.58
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'058'028.67	3'663'987.59
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	4'652'724.07	4'652'724.07
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	26'437'754.80	27'175'920.24
	Distribution revenus	17'726'555.60	18'465'167.50
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	17'726'555.60	18'465'167.50
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	4'058'475.13	4'058'028.67
	Gain en capital	4'652'724.07	4'652'724.07
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	8'711'199.20	8'710'752.74

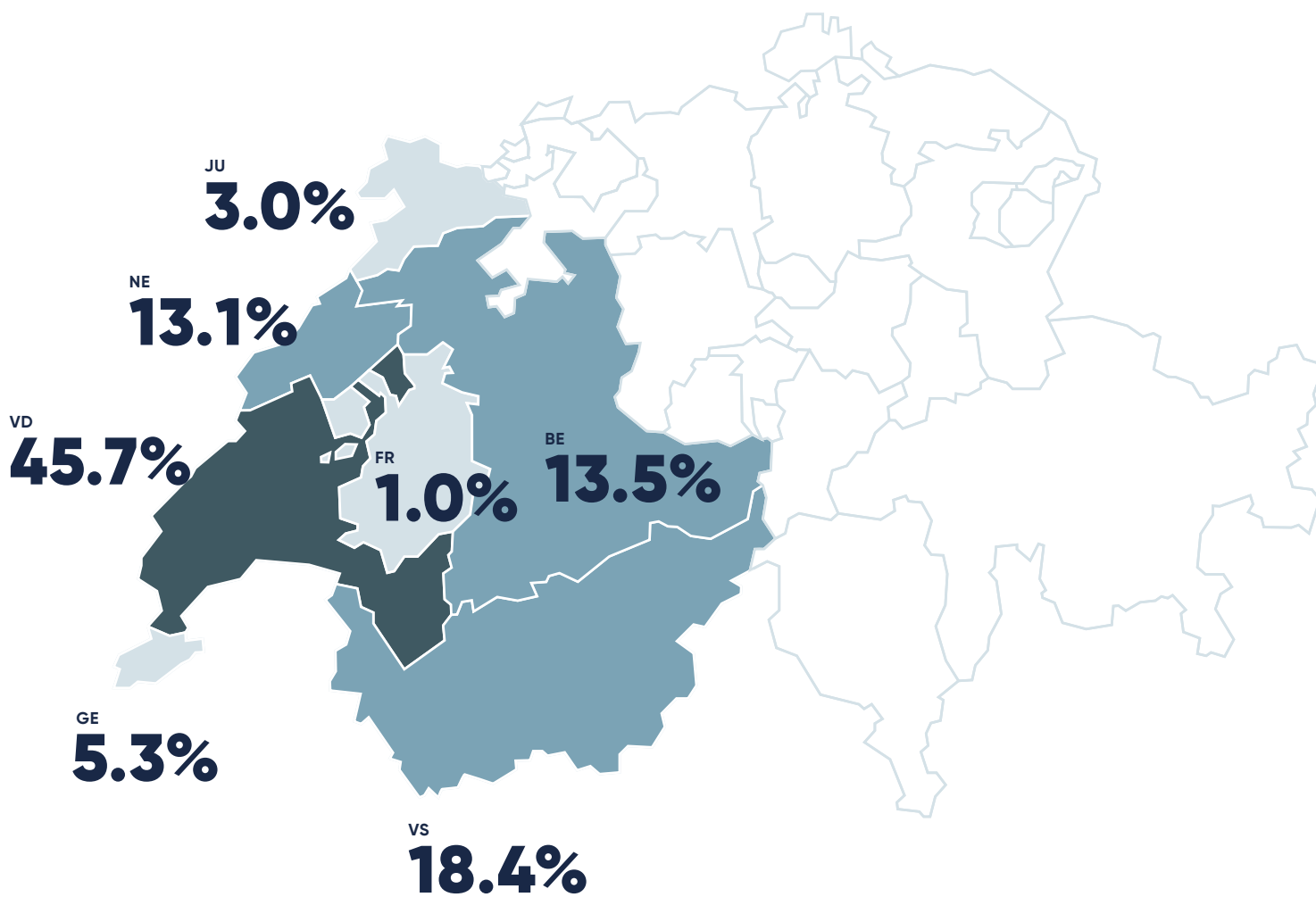




Inventaire des immeubles

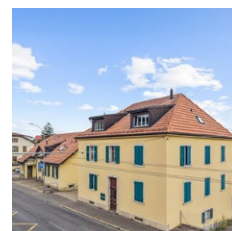
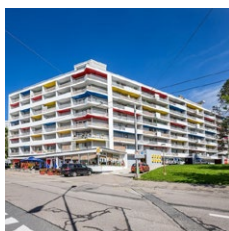
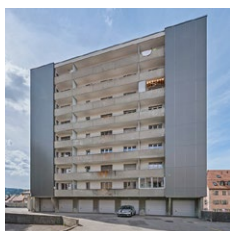
Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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

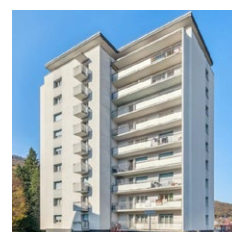


Immeubles
d'habitation

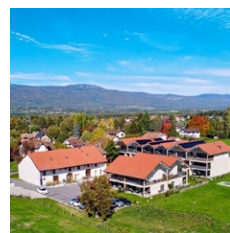
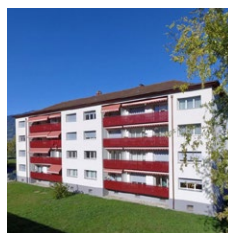
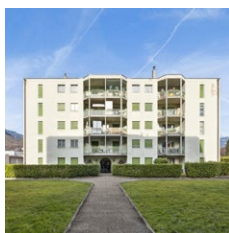
Canton	Genève	Genève	Jura	Neuchâtel
Ville	Lancy	Meyrin	Delémont	Boudry
Adresse	Chemin des Semailles 47	Chemin du Grand-Puits 68, 70	Rue de Kirlou 24, 25, 26, 27, 29	Faubourg Philippe-Su-chard 28, 32, 34 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	436'940	373'366	529'677	0
Prix de revient (PR) (CHF)	8'088'923	6'243'193	21'263'370	14'915'570
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'600'000	9'540'000	21'710'000	15'840'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.64%	2.19%	0.00%



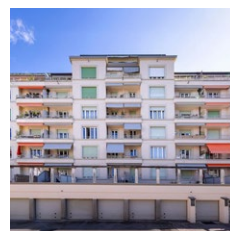
Canton	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Ville	La Chaux-de-Fonds	La Chaux-de-Fonds	Neuchâtel	Peseux
Adresse	Rue Fritz-Courvoisier 24	Rue Numa-Droz 196-208 ³	Rue Denis-de-Rougemont 2, 8, 10, 32, 34, 36 ⁴	Rue de Corcelles 9, 11
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	94'745	853'867	1'083'623	139'890
Prix de revient (PR) (CHF)	10'346'112	19'785'152	22'073'322	2'692'920
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'734'000	16'440'000	20'890'000	3'100'000
Taux de vacance ²	4.59%	10.82%	2.26%	4.41%



Canton	Neuchâtel	Valais	Valais	Valais
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	55'536	1'583'180	1'299'918	452'362
Prix de revient (PR) (CHF)	1'188'368	31'267'401	28'160'014	9'615'680
Valeur vénale (VV) (CHF)	1'318'000	33'050'000	25'707'000	9'595'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	2.05%	0.48%



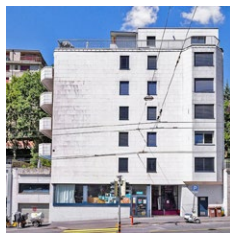
Canton	Valais	Valais	Vaud	Vaud
Ville	Monthey	Monthey	Bex	Chavannes de Bogis
Adresse	Avenue de l'Europe 4A-D	Avenue de l'Industrie 27a	Chemin des Barmottes 2-12	Chemin de la Repentance 9-16
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	340'053	177'350	380'696	793'562
Prix de revient (PR) (CHF)	16'716'225	8'596'391	8'664'120	15'877'202
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'780'000	8'672'000	8'968'000	19'825'000
Taux de vacance ²	0.39%	0.31%	0.35%	0.06%



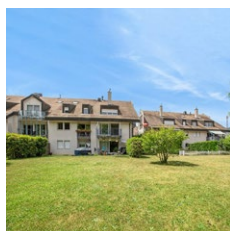
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Crissier	Gilly	Gilly	Lausanne
Adresse	Route de Bussigny 26	Chemin Le Châtelard 9 ³	Route de Tartegnin 21, 23, 25, 27 /Chemin du Clos 10 ³	Avenue de l'Avant-Poste 9
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	580'535	162'714	652'537	453'231
Prix de revient (PR) (CHF)	10'415'163	4'255'485	19'890'459	7'970'023
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'291'000	3'994'000	17'340'000	11'420'000
Taux de vacance ²	0.38%	2.68%	2.39%	0.12%



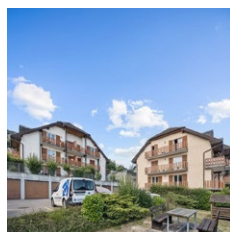
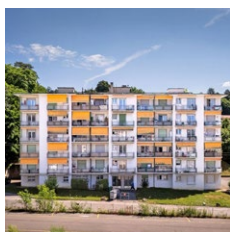
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue des Figuiers 1	Avenue Louis-Vulliemin 26	Avenue Recordon 3 / Chemin de Renens 2	Chemin des Sauges 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	199'618	168'337	736'271	262'414
Prix de revient (PR) (CHF)	3'821'257	4'121'262	16'652'127	5'246'196
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'974'000	4'627'000	21'319'000	5'675'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	1.95%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Lutry	Montreux
Adresse	Rue de Genève 87, 89, 91	Rue de la Borde 37	Route de Corsy 5	Avenue de Florimont 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'362'043	353'748	240'154	291'077
Prix de revient (PR) (CHF)	24'116'714	6'605'646	7'105'394	9'603'000
Valeur vénale (VV) (CHF)	24'729'000	8'564'000	6'900'000	10'269'000
Taux de vacance ²	0.60%	0.00%	0.57%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Morges	Perroy	Prilly	Prilly
Adresse	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21, 23 ³	Chemin d'Ombreval 3	Rue de la Combette 12, 14
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	358'600	346'988	475'481	677'600
Prix de revient (PR) (CHF)	7'998'028	8'252'629	10'770'480	12'611'461
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'255'000	9'195'000	11'912'000	17'070'000
Taux de vacance ²	0.25%	1.12%	0.83%	0.11%



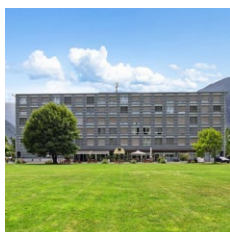
Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Prilly	Renens	Tévenon-Villars Burquin	Valbroye
Adresse	Rue de la Combette 16, 18, 20	Rue de Lausanne 61	Chemin de la Planche 6, 8	Avenue de la Gare 13, 15
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	557'730	401'010	244'066	410'884
Prix de revient (PR) (CHF)	10'276'179	6'944'610	5'141'994	9'033'822
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'390'000	9'282'000	5'115'000	9'428'000
Taux de vacance ²	0.13%	0.06%	1.11%	1.86%

Immeubles
d'habitation

Canton	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Veytaux	Villeneuve	Villeneuve
Adresse	Ruelle du Petit-Veytaux 2, 4	Route de Champfleuri 2	Route de Praz-Bérard 28, 30
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	300'978	252'772	216'830
Prix de revient (PR) (CHF)	5'270'693	4'361'264	5'163'382
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'400'000	4'997'000	4'872'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.08%	0.00%

Immeubles à usage
commercial

Canton	Berne	Berne	Berne	Neuchâtel
Ville	Bienne	Bienne	Bienne	Peseux
Adresse	Rue de la Gare 6, 8, 10	Rue de la Gurzelen 31, 31b	Rue du Collège 17	Place de la Fontaine 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	727'596	310'695	280'161	1'304'600
Prix de revient (PR) (CHF)	16'142'137	5'385'563	5'374'523	22'126'330
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'570'000	5'177'000	5'275'000	25'190'000
Taux de vacance ²	3.82%	12.64%	0.00%	5.07%



Canton	Valais	Valais	Vaud
Ville	Martigny	Sion	Morges
Adresse	Rue Marconi 19 ³	Rue des Vergers 1	Avenue des Pâquis 31
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	1'336'404	298'655	478'750
Prix de revient (PR) (CHF)	28'117'110	11'611'482	14'898'622
Valeur vénale (VV) (CHF)	26'065'000	11'911'000	15'045'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.05%	0.00%

Immeubles à usage mixte



Canton	Berne	Berne	Berne	Fribourg
Ville	Bienne	Bienne	Studen	Fribourg
Adresse	Rue de la Gare 3	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général Dufour 147	Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70	Rue des Bouchers 5
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	308'764	174'620	1'359'703	239'607
Prix de revient (PR) (CHF)	6'453'922	3'754'325	57'680'775	6'020'200
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'863'000	3'587'000	58'800'000	6'953'000
Taux de vacance ²	0.00%	3.59%	13.97%	13.38%



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Genève	Bex	Chavornay
Adresse	Rue de Richemont 7, 9 ³	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Grand Rue 76 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	386'903	277'826	330'093	171'390
Prix de revient (PR) (CHF)	7'259'380	5'411'604	5'634'676	7'473'002
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'834'000	7'348'000	6'287'000	8'122'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.11%	1.16%	8.81%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	288'138	457'457	92'358	240'600
Prix de revient (PR) (CHF)	9'882'919	11'007'881	3'403'056	10'697'092
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'327'000	10'908'000	3'378'000	11'341'000
Taux de vacance ²	0.04%	0.00%	14.64%	44.54%

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

⁵ Immeubles acquis lors de la période sous revue et pour lesquels le décompte acheteur-vendeur n'a pas encore été finalisé ou approuvé.



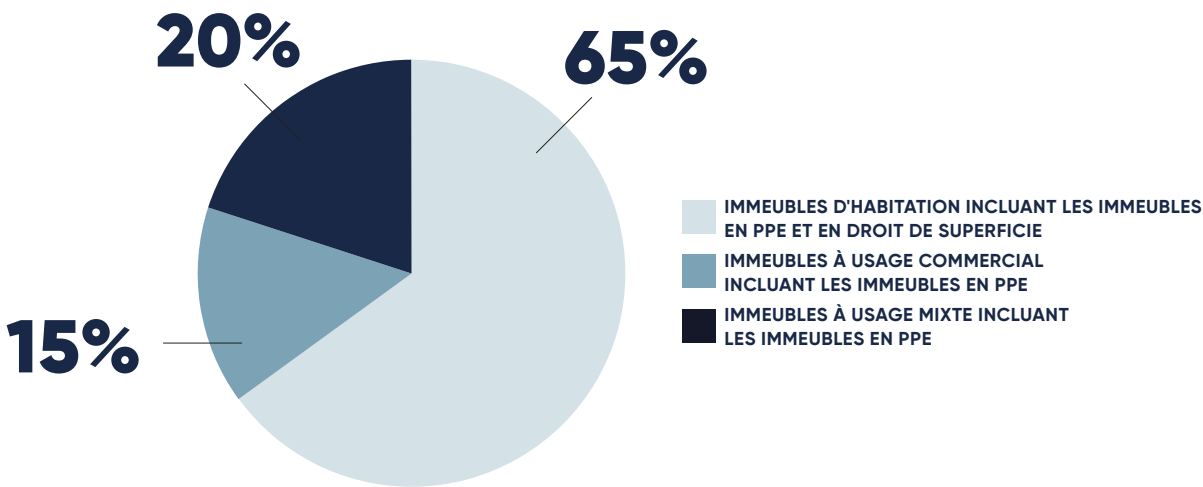


Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	431'121'234	465'787'000	18'300'381	
Immeubles à usage mixte	134'678'832	144'748'000	4'327'459	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	103'655'768	105'233'000	4'736'861	
TOTAUX	669'455'834	715'768'000	27'364'701	3.16%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 636'997'311.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :
RELAIS D'OR GESTION SA

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

¹ Du 01.07.2025 au 30.06.2026.

² Au 30.06.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
BE STUDEN			
Wydenpark 1, 3, 5, 7 / Hauptstrasse 70	23.12.2025	31.12.2025	55'000'000.00
JU DELÉMONT			
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 MONTHÉY			
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
SION			
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

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 30.06.2026
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	1.35%	11.07.2024	11.07.2027	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

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

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.75%
Commission d'émission ¹	5.00%	2.17%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.92%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	3.37%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	0.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0500%	0.0315%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Achat d'immeubles	CHF	600'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	4'220'056.92

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

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

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 16, du règlement de placement, la direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

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

**SURFACE
LOUABLE :
2'805 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal

et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

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

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.70% à 4.00%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.12%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

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

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.66% à 4.62%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.35%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

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

Société d'audit

Les frais d'audit s'élèvent à CHF 71'000.00 (HT) pour l'audit des comptes annuels et à CHF 2'250.00 (HT) pour l'audit prudentiel. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au compartiment.

Développement durable

Introduction

Le présent rapport, faisant l'objet d'une revue limitée par PricewaterhouseCoopers SA, s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV, publié en décembre 2025. Il a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont prévues pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Residential PK ».

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

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

Les indicateurs du présent rapport couverts par les travaux d'assurance de PricewaterhouseCoopers SA sont les suivants :

- Le taux de couverture ;
- La surface locative déterminante des constructions terminées ;
- La consommation énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2) ;
- L'émission de CO₂ (scope 1+2) ;
- L'intensité CO₂ (scope 1+2) ;
- Le mix énergétique.

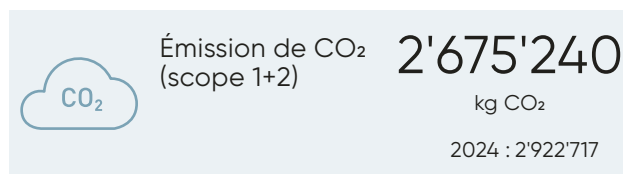
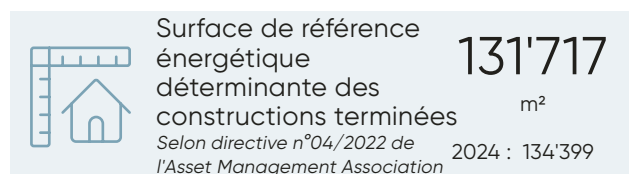
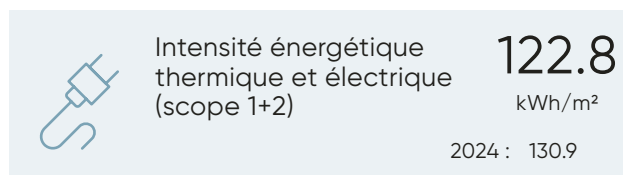
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers SA.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).

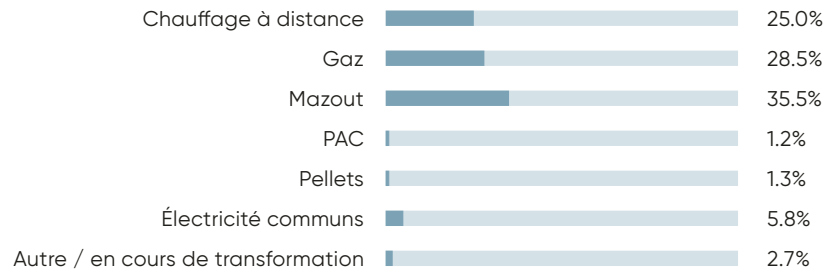
Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential PK » pour la période relative aux décomptes clôturant en 2025

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



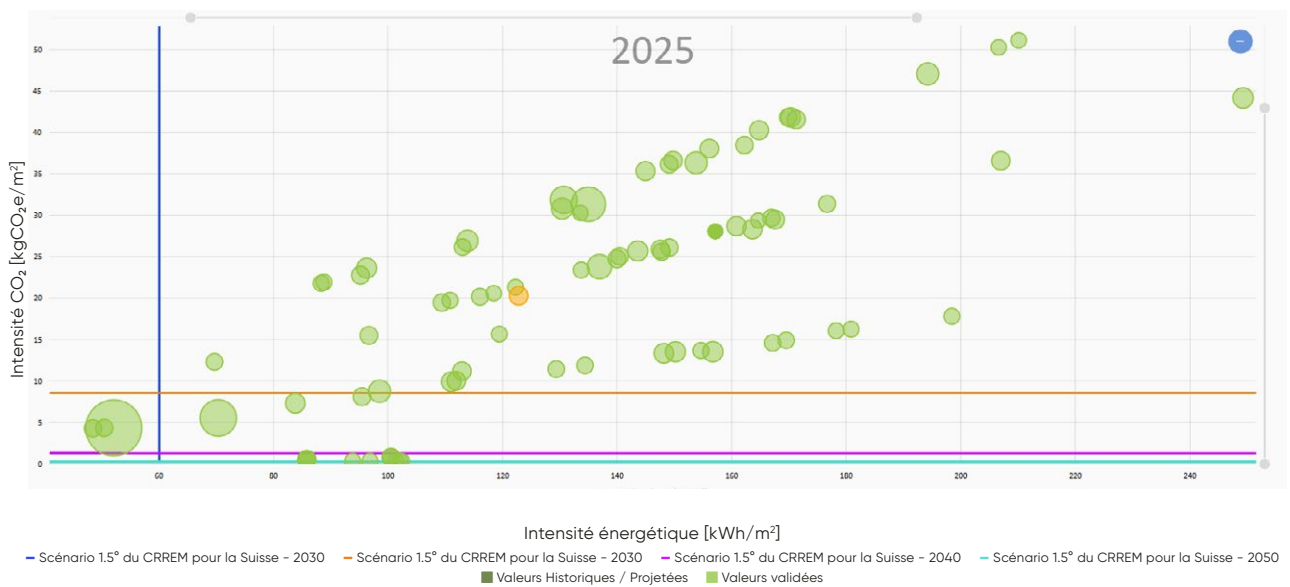
¹ Le scope 1 comprend notamment le gaz et le mazout. Le scope 2 comprend le chauffage à distance et l'électricité des communs. Le scope 3 (incluant l'électricité des locataires) n'est pas compris dans les consommations énergétiques totales.

Mix énergétique 2025 (en % de la consommation énergétique scope 1+2)



Positionnement du parc immobilier en 2025 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)

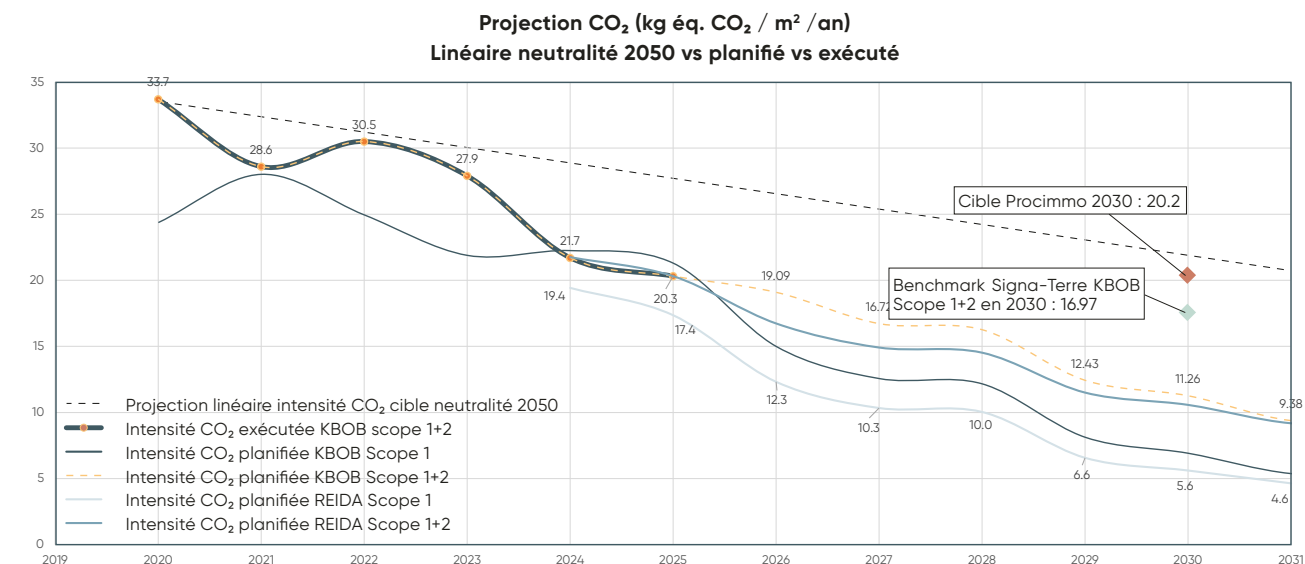


Il est à noter que l'indicateur d'intensité CO₂ a diminué entre 2024 et 2025. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) ;
- Le fonctionnement en mode optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2023-2024.

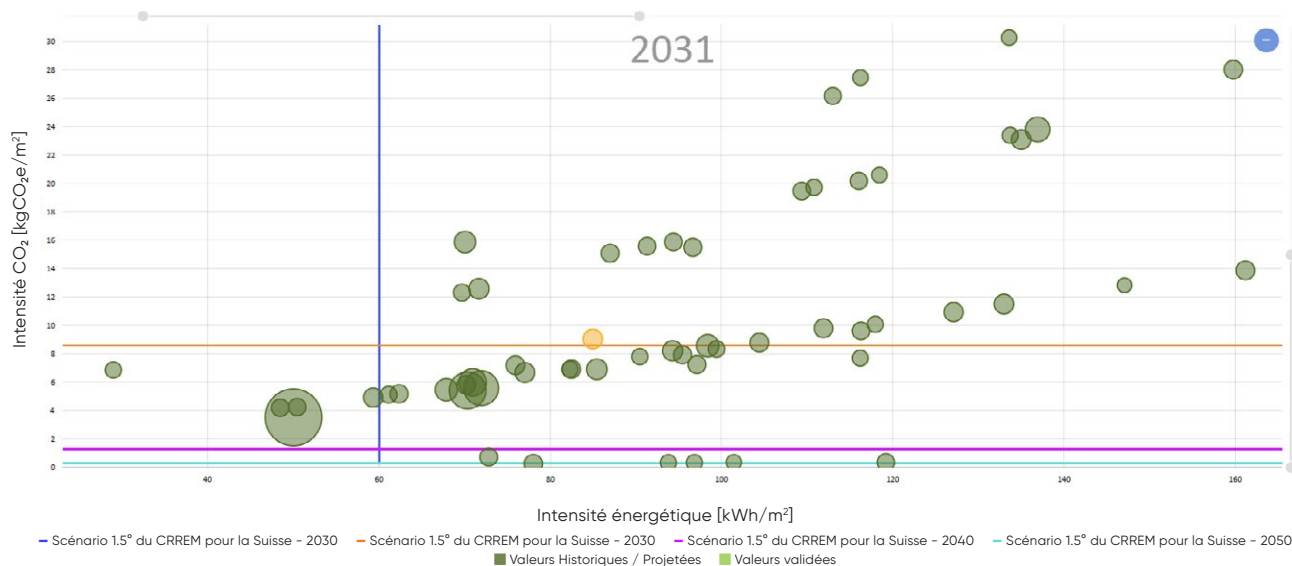
Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Un plan d'action de durabilité est défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail est mené en étroite collaboration avec les asset managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action est transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2). Dans le cadre des budgets, le plan d'action durabilité ainsi que les courbes de décarbonation correspondantes sont mis à jour annuellement.



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

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



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

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

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

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

Réalisations énergétiques 2025-2026

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

Prilly, Chemin d'Ombreval 3 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Autrefois alimenté au mazout, le bâtiment situé au chemin d'Ombreval 3 à Prilly (VD) sera désormais raccordé à un nouveau réseau de chaleur à distance d'une puissance de 80 kW, assurant à la fois le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Cette transition permet d'abandonner les énergies fossiles au profit d'une solution plus respectueuse de l'environnement et durable. La réduction des émissions de CO₂ pour ce site est estimée à environ 75%.



Peseux, Place de la Fontaine 4 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Anciennement chauffé au mazout, le bâtiment situé à la place de la Fontaine 4 à Peseux (NE) s'inscrit aujourd'hui dans une démarche résolument tournée vers l'avenir. Il sera désormais raccordé à un réseau de chaleur à distance d'une puissance de 360 kW, garantissant le chauffage ainsi que la production d'eau chaude sanitaire. Cette évolution marque une étape importante vers l'abandon des énergies fossiles au profit d'une solution durable et respectueuse de l'environnement. À la clé : une réduction significative des émissions de CO₂, estimée à près de 75%, contribuant activement à la transition énergétique du site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour cela, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi de levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.

COMPARTIMENT **ENTREPRENEURS**

Bilan

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'542.13	250'542.13
	Autres actifs	262.77	262.77
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	250'804.90	250'804.90

PASSIFS	FONDS PROPRES		
	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	804.90	554.48
	Résultat de l'exercice	0.00	250.42
	TOTAL DES PASSIFS	250'804.90	250'804.90

		01.07.2025 30.06.2026	01.07.2024 30.06.2025
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	250	250
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

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

Compte de résultat

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.07.2024 30.06.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	250.42
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	0.00	250.42
CHARGES	Autres charges	0.00	0.00
	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
	RÉSULTAT NET	0.00	250.42
	RÉSULTAT RÉALISÉ	0.00	250.42
	RÉSULTAT TOTAL	0.00	250.42
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	0.00	250.42
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	804.90	554.48
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	804.90	804.90
	Distribution revenus	0.00	0.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	804.90	804.90
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	804.90	804.90
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	804.90	804.90

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

		30.06.2026 CHF	30.06.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	38'304'810.39	70'247'141.24
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	776'960'000.00	661'766'000.00
	- Immeubles à usage commercial	3'065'273'279.00	2'732'979'145.00
	- Immeubles à usage mixte	251'206'000.00	173'889'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	33'518'000.00	26'143'600.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	4'126'957'279.00	3'594'777'745.00
	Autres actifs	86'606'148.16	85'107'055.79
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	4'251'868'237.55	3'750'131'942.03
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	90'763'000.00	140'052'600.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	200'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	75'124'898.46	74'400'166.90
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	697'438'235.00	713'264'867.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	3'188'542'104.09	2'822'414'308.13
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-39'397'939.00	-34'868'521.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	3'149'144'165.09	2'787'545'787.13
		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 CHF
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	20'055'262	9'772'940
	Nombre d'actions issues des nouveaux compartiments	0	8'505'537
	Nombre d'actions émises	2'472'663	1'776'785
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	22'527'925	20'055'262
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Compte de résultat

		01.07.2025 30.06.2026 CHF	01.01.2024 30.06.2025 ¹ CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	308.55	24'113.93
	Loyers (rendements bruts)	202'297'548.41	218'736'221.80
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	371'825.24	232'032.93
	Autres revenus	3'717'700.93	4'134'543.98
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	7'773'288.76	8'632'090.04
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	214'160'671.89	231'759'002.68
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	12'015'903.91	15'414'250.70
	Rentes de droits de superficie	1'859'014.43	1'393'225.80
	Autres intérêts passifs	35'055.30	18'551.83
	Entretien et réparations	12'983'299.27	14'743'582.96
	Administration des immeubles, divisée en :		
	- Frais liés aux immeubles	12'151'044.23	15'845'240.59
	- Frais d'administration	5'955'274.25	6'387'824.82
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	2'550'371.63	4'397'040.45
	Impôts et taxes	19'382'805.55	16'123'064.73
	Frais d'estimation et d'audit	937'441.06	883'267.30
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	24'645'282.27	27'101'179.50
	- A la banque dépositaire	1'440'309.70	1'866'504.46
	Autres charges	817'119.91	729'339.50
	TOTAL DES CHARGES	94'772'921.51	104'903'072.64
RÉSULTAT NET		119'387'750.38	126'855'930.04
Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier		256'619.81	3'251'142.23
Pertes en capitaux réalisées		0.00	-17'198'051.69
RÉSULTAT RÉALISÉ		119'644'370.19	112'909'020.58
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		25'706'817.31	1'556'567.54
Impôts en cas de liquidation (variation)		-4'529'418.00	-4'778'216.00
RÉSULTAT TOTAL		140'821'769.50	109'687'372.12

¹ Les données au 30 juin 2025 comprennent celles de l'exercice ordinaire du compartiment Industriel et celles des exercices prolongés des compartiments Commercial PK et Résidentiel du 01.01.2024 au 30.06.2025, ainsi que du 01.04.2024 au 30.06.2025 pour Résidentiel PK.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Rapport de la société d'audit à l'Assemblée générale de Procimmo Real Estate SICAV, Renens

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Procimmo Real Estate SICAV comprenant les compartiments des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a–h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (compte de fortune, compte de résultat et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 30 juin 2026.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 16 à 41 pour le compartiment Industrial, pages 54 à 71 pour le compartiment Residential, pages 84 à 101 pour le compartiment Commercial PK, pages 114 à 135 pour le compartiment Residential PK et pages 144 à 149 pour le compartiment Entrepreneurs et le compte global de la SICAV) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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



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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Benjamin Hamel

Genève, 29 septembre 2026

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 pour les compartiments « Industrial », « Residential », « Commercial PK », et « Residential PK » publiés dans le Rapport annuel audité au 30 juin 2026 de Procimmo Real Estate SICAV à l'intention de la direction de fonds PROCIMMO SA, Re-nens

Nous avons été mandatés par PROCIMMO SA afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 pour les compartiments « Industrial », « Residential », « Commercial PK », et « Residential PK » publiés dans les chapitres « Développement durable » du Rapport annuel audité au 30 juin 2026 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre (« GES »)) de Procimmo Real Estate SICAV (ci-après « le Rapport ») présentés aux pages 43-44, 73-74, 103-104 et 137-138 du Rapport et énumérés ci-après :

- Taux de couverture
- Surface de référence énergétique ou surface locative déterminante des constructions terminées
- Consommation énergétique totale (scope 1+2)
- Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)
- Intensité des émissions de CO₂ (scope 1+2)
- Emission de CO₂ (scope 1+2)
- Mix énergétique (scope 1+2)

Les indicateurs publiés dans le Rapport (y compris les déclarations sur les GES) ont été établis par PROCIMMO SA sur la base des prescriptions pour le reporting des indicateurs environnementaux qui font référence à la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et la circulaire 06/2023 « Bonne pratique aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland. Ces critères de reporting sont décrits aux pages 42, 72, 102 et 136, pour chaque compartiment dans les sections « Méthodologie suivie – Aspects « environnementaux » (ci-après les « critères applicables ») du Rapport annuel audité au 30 juin 2026.

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs publiés dans le Rapport sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc être lu conjointement avec les sections

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

« Méthodologie suivie – Aspects « environnementaux » du rapport pour chaque compartiment aux pages 42, 72, 102 et 136.

Responsabilité de la direction de fonds

La direction de fonds est responsable de la préparation et de la présentation des indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 publiés dans le Rapport annuel audité au 30 juin 2026 (y compris les déclarations sur les GES) de Procimmo Real Estate SICAV conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation du Rapport qui sont exempts d'inexactitudes significatives, qu'elles soient dues à des fraudes ou à des erreurs. En outre, la direction de fonds est responsable de la sélection et de l'application des critères applicables et de la tenue adéquate des registres.

Indépendance et gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (" Code IESBA "), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de gestion de la qualité y compris des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à exécuter une mission d'assurance et exprimer une conclusion sur la sélection d'indicateurs environnementaux publiés dans le Rapport annuel audité au 30 juin 2026. Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Révisée) " Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques " (norme ISAE 3000 (Révisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 3410, " Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre " (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes exigent que nous devons planifier et réaliser la mission de façon à pouvoir constater avec une assurance limitée que la sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 publiés dans les chapitres « Développement durable » du Rapport annuel audité au 30 juin 2026 a été établie en conformité avec les critères applicables décrits par la direction de fonds PROCIMMO SA aux pages 42,72, 102 et 136 du Rapport, dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base de considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y

compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères appropriés décrits dans le Rapport.
- Entretien avec les personnes chargées de l'établissement du Rapport chez PROCIMMO SA.
- Réalisation d'examens analytiques pour les indicateurs sélectionnés.

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

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 publiés dans les chapitres « Développement durable » du Rapport annuel audité au 30 juin 2026 (y compris les émissions sur les GES) de Procimmo Real Estate SICAV n'a pas été établie en conformité aux critères applicables, dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour la direction de fonds de Procimmo Real Estate SICAV et a été préparé exclusivement afin que celui-ci puisse rendre compte de la sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 publiés dans les chapitres « Développement durable » du Rapport annuel audité au 30 juin 2026 de Procimmo Real Estate SICAV et pas d'autre but. Nous n'acceptons ou déclinons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport incluant notre conclusion conformément aux modalités de notre mission et ou pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à la direction de fonds de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs environnementaux publiée dans le Rapport sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que Procimmo Real Estate SICAV pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Pierrick Misse

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Genève, 29 septembre 2026

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Procimmo Real Estate SICAV et de son contenu relèvent de la responsabilité de la direction de fonds. Notre rôle en tant que professionnels en exercice indépendants ne comprend pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet. Par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées à la sélection d'indicateurs environnementaux au 31 décembre 2025 publiés dans les chapitres « Développement durable » du Rapport annuel audité au 30 juin 2026 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre) de Procimmo Real Estate SICAV après leur première publication sur le site Internet.

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