



02

03

04

05

06

Inhalt

- 4 Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten
- 5 Porträt Streetbox Real Estate SICAV
- 6 Verwaltung und Organe
- 7 Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

9 TEILVERMÖGEN SWISS

- 12 Geschäftsbericht
- 16 Kennzahlen
- 18 Vermögensrechnung
- 19 Erfolgsrechnung
- 20 Immobilieninventar
- 25 Käufe und Verkäufe
- 26 Hypothekarschulden im Detail
- 28 Effektive Vergütungssätze
- 29 Anhang
- 30 Nachhaltige Entwicklung

33 TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

- 34 Vermögensrechnung
- 35 Erfolgsrechnung

37 VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

- 38 Vermögensrechnung
- 39 Erfolgsrechnung

40 BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht der Streetbox Real Estate SICAV für das Geschäftsjahr 2025–2026 vorzulegen. Dieses Geschäftsjahr war das erste, das vollständig unter der Verantwortung von PROCIMMO SA als Fondsleitung stand. Dieser Schritt ermöglichte es, Kompetenzen zu bündeln, Synergien zu nutzen und Prozesse weiter zu optimieren.

Das Geschäftsjahr 2025–2026 bestätigt die Stärke des Streetbox-Modells sowie die Relevanz seiner Positionierung auf dem Schweizer Immobilienmarkt für KMU, Gewerbebetriebe und lokale Unternehmen.

Das Teilvermögen «Swiss» erzielte eine ausgezeichnete Anlagerendite von 10.48% und hielt die Leerstandsquote mit 2.10% auf einem historisch tiefen Niveau. Diese Ergebnisse unterstreichen die hohe Qualität des Portfolios sowie den Einsatz der Bewirtschaftungs- und Vermarktungsteams.

Im Hinblick auf die laufenden Entwicklungsprojekte wird der Standort Moudon (VD) in Kürze in Betrieb genommen. Die in diesem Bericht präsentierten Bilder veranschaulichen den Fortschritt der Bauarbeiten. Die Vermarktung des Standorts entwickelt sich erfreulich und bestätigt die Nachfrage nach diesem neuen Projekt. Parallel dazu wurden beim Projekt Colombier (NE) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mehrere entscheidende Meilensteine erreicht. Diese Fortschritte sollten den Abschluss des Grundstückserwerbs ermöglichen und die Weiterentwicklung des Projekts durch eine neue Realisierungsphase für das Teilvermögen vorantreiben.

Für das Geschäftsjahr 2026–2027 wird die Fondsleitung ihre selektive Wachstumsstrategie fortsetzen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Aufrechterhaltung einer tiefen Leerstandsquote, die Kontrolle der Betriebskosten sowie die Entwicklung neuer wertsteigernder Opportunitäten gelegt.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danken wir unseren Investorinnen und Investoren herzlich für ihr Vertrauen. Ebenso danken wir unseren Mitarbeitenden für ihr tägliches Engagement. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Dr. Stefan Fahrländer
Präsident des Verwaltungsrates
Streetbox Real Estate SICAV

Porträt Streetbox Real Estate SICAV

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

Die am 30. Januar 2025 gegründete und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-437.731.985 eingetragene Immobilien-SICAV ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegerteilvermögen:
 - Swiss

Das Teilvermögen «Swiss» der Streetbox Real Estate SICAV investiert hauptsächlich in das Konzept der Streetbox-Flächen in der Westschweiz. Dabei handelt es sich um standardisierte Hallen, die je nach Grundstücksgrösse in eine variable Anzahl von Boxen unterteilt sind. Der Fonds ist an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Das Teilvermögen «Swiss» ist aus der Umwandlung des vertraglichen Fonds Streetbox Real Estate Fund hervorgegangen, die am 19. Februar 2025 durchgeführt wurde.

Die letzte Version des Prospekts mit Anlagereglement und Statuten ist am 1. April 2025 in Kraft getreten. Der Prospekt wurde jedoch aktualisiert und am 11. März 2026 erneut veröffentlicht.

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

Das Teilvermögen ist nicht in Aktienklassen unterteilt.

Verwaltung und Organe

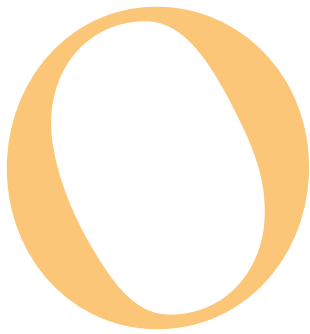
Verwaltungsrat	Dr. Stefan Fahrländer Präsident Patrick Fritz Vizepräsident Arno Kneubühler Mitglied des Verwaltungsrats
Fondsleitung	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Vincent Clapasson und Michael Robel
Liegenschaftsverwaltungen	Die finanzielle und buchhalterische Liegenschaftsverwaltung wurde durch Lambert & Forte fiduciaire SA in Lavigny geführt, durch Delegation der Vermögensverwalterin.
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genf 2

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

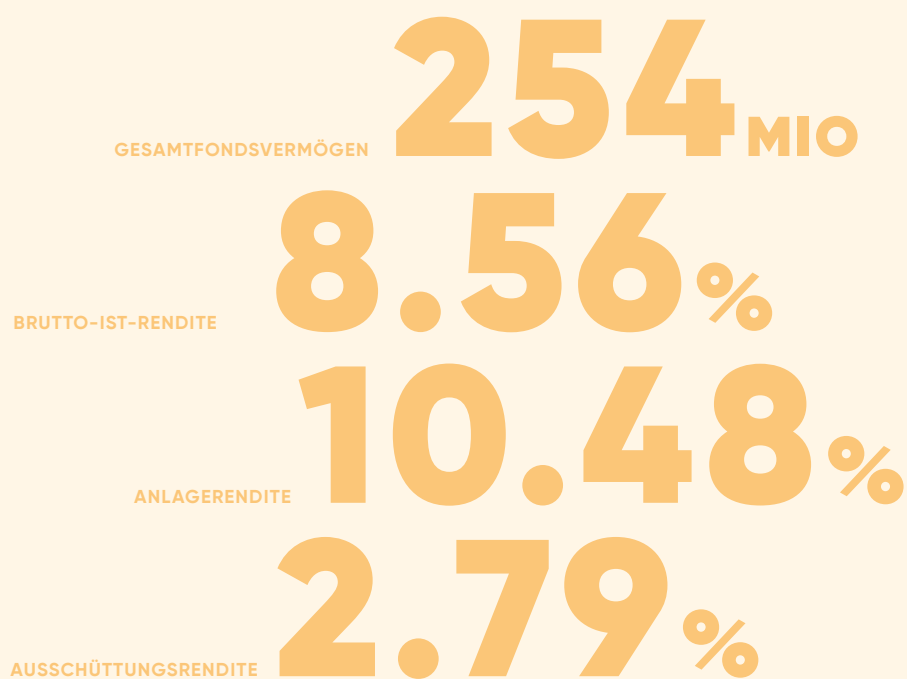
Während der Berichtsperiode erfolgte keine Änderung des geltenden Anlagereglements der Streetbox Real Estate SICAV.

Lediglich der Prospekt wurde aktualisiert und am 11. März 2026 erneut veröffentlicht.



STREETBOX
REAL ESTATE SICAV
SWISS

STREETBOX REAL ESTATE SICAV SWISS



BRUTTOMIETERTRAG **12.6** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **124.31** CHF

EBIT-MARGE **75.80**%

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (PAYOUT RATIO) **99.97**%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **26.22**%

Geschäftsbericht

Die Streetbox Real Estate SICAV schliesst das Geschäftsjahr per 31. März 2026 mit besonders soliden Ergebnissen ab, die durch eine Anlagerendite von 10.48% geprägt sind und die Fähigkeit des Teilvermögens bestätigen, eine hohe Performance zu erzielen.

Das Berichtsjahr zeichnet sich zudem durch eine historisch tiefe Leerstandsquote von 2.10% sowie die Bestätigung einer Dividende von CHF 15.50 je Aktie aus, die vollumfänglich durch den Nettoertrag der Liegenschaften gedeckt ist.

Die Fremdfinanzierungsquote reduziert sich auf 26.22% gegenüber 27.80% im Vorjahr und spiegelt damit eine vorsichtige und disziplinierte Finanzpolitik wider. Die Finanzierungsstruktur des Teilvermögens bleibt ausgesprochen solide, während sich die EBIT-Marge auf 75.80% erhöht, gegenüber 70.64% per Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres. Dies spiegelt die verbesserte operative Effizienz sowie eine verstärkte Kontrolle der Betriebsaufwendungen wider.

Finanzbericht

Per 31. März 2026 beläuft sich das Gesamtvermögen des Teilvermögens auf CHF 253.8 Millionen gegenüber CHF 242.3 Millionen im Vorjahr, was einem Anstieg von 4.7% entspricht. Das Nettofondsvermögen verzeichnet ebenfalls eine deutliche Zunahme und erreicht CHF 173 Millionen, was einer Steigerung von 6.0% gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Vor diesem Hintergrund beläuft sich der Nettoinventarwert (NAV) auf CHF 402.83 je Aktie gegenüber CHF 380.01 per 31. März 2025.

Im Rahmen ihrer nachhaltigen Ausschüttungsstrategie erhöht die SICAV die Dividende auf CHF 15.50 je Aktie, was einer Erhöhung von CHF 0.10 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Ausschüttung wird dabei vollständig durch den Nettoertrag der Liegenschaften gedeckt.

Die Mietzinseinnahmen setzten ihren Wachstumskurs fort, getragen durch die Stabilisierung der neuen Standorte, die kontinuierliche Verbesserung des Vermietungsstands sowie ein proaktives Management der Wiedervermietungen. Die Leerstandsquote liegt mit 2.10% auf historisch tiefem Niveau und bestätigt damit die Resilienz des Streetbox-Modells sowie die hohe Attraktivität des Konzepts bei den Nutzern.

Rückblick auf das Geschäftsjahr (vom 1. April 2025 bis zum 31. März 2026)

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von einer deutlichen Stärkung der Vermietungsdynamik des Teilvermögens geprägt. Diese Entwicklung bestätigt die Wirksamkeit der von der Vermögensverwalterin umgesetzten Vermarktungs- und Wiedervermietungsstrategie, die auf einer ver-

stärkten Marktpräsenz sowie einer aktiven und konsequenten Bewirtschaftung der Leerstandsflächen basiert.

Parallel dazu verzeichnen die Liegenschaftsaufwendungen einen Rückgang von 14.2% auf CHF 1.07 Millionen, während sich die Unterhalts- und Reparaturkosten um 33.7% auf CHF 102'645 reduzieren. Diese Entwicklung spiegelt die operative Disziplin der Vermögensverwalterin sowie eine verstärkte Kontrolle der direkt beeinflussbaren Kostenpositionen wider.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde der Baufortschritt des Standorts Moudon (VD) planmässig weitergeführt, wobei die Fertigstellung im Verlauf des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres vorgesehen ist. Parallel dazu konnten im Rahmen der frühzeitigen Vermarktung bereits mehrere Voranmeldungen vor der Inbetriebnahme gesichert werden, was das anhaltend starke Marktinteresse am Streetbox-Konzept bestätigt.

Das Teilvermögen verfolgt zudem die Entwicklung eines neuen Streetbox-Standorts in Colombier (NE), für welchen im Verlauf des Geschäftsjahres wesentliche Fortschritte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erzielt werden konnten, insbesondere durch die Bereinigung der Haupteinsprache gegen das Projekt. Diese im Frühjahr 2022 unter aufschiebenden Bedingungen abgeschlossene Grundstücksakquisition wird die Präsenz des Fonds in der Westschweiz stärken und das zukünftige Wachstum der Mietzinseinnahmen nachhaltig unterstützen.

Ausblick 2026/2027

Das kommende Geschäftsjahr wird hauptsächlich durch die Fertigstellung des neuen Standorts in Moudon (VD) geprägt sein, dessen Inbetriebnahme im Verlauf des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres vorgesehen ist. Dieses strategische Entwicklungsprojekt umfasst 62 Boxen, aufgeteilt in Flächen für den Verkauf und die Vermietung. Vor diesem Hintergrund wird die Vermögensverwalterin die frühzeitige Vermarktung des Standorts aktiv weiterführen, um bereits ab der Inbetriebnahme einen raschen Anstieg des Vermietungsstands sicherzustellen und die Auswirkungen auf die Leerstandsquote des Gesamtportfolios zu begrenzen.

Hinsichtlich des Projekts in Colombier (NE) werden die Anstrengungen weiterhin auf den Abschluss der administrativen Verfahren sowie auf die Erlangung der Baubewilligung ausgerichtet bleiben. Die im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres erzielten wesentlichen Fortschritte ermöglichen es der Vermögensverwalterin, die Weiterführung des Projekts sowie dessen operative Umsetzung in den kommenden Monaten zuversichtlich anzugehen.

Auf operativer Ebene wird die Aufrechterhaltung einer historisch tiefen Leerstandsquote eine zentrale Priorität des kommenden Geschäftsjahres darstellen. Die Vermögensverwalterin wird ihre proaktive Strategie zur Wiedervermietung von Leerstandsflächen fortführen und gleichzeitig das Debitorenwesen sowie das Forderungsmanagement weiter stärken, um die Qualität und Resilienz der Mietzinseinnahmen langfristig zu festigen.

Darüber hinaus wird der Kontrolle der Betriebsaufwendungen sowie der Optimierung der technischen Kosten des Portfolios weiterhin besondere Aufmerksamkeit gewidmet, in einem wirtschaftlichen Umfeld, das von anhaltendem Druck auf die Unterhalts- und Betriebskosten geprägt ist.

Schliesslich wird die Vermögensverwalterin die Prüfung neuer Entwicklungsprojekte sowie Grundstücksakquisitionen im Einklang mit der vorsichtigen und selektiven Wachstumsstrategie des Teilvermögens weiterverfolgen. Damit soll die Marktposition von Streetbox im Schweizer Immobiliensegment für KMU, Gewerbetreibende und lokale Unternehmen nachhaltig gefestigt werden. Gleichzeitig soll die Stabilität der Cashflows sowie die Qualität der Fondskennzahlen langfristig gesichert werden. Ziel ist es, die notwendigen Voraussetzungen für eine nachhaltige Steigerung der Dividende in den kommenden Jahren zu schaffen.





CHEMIN DE BRONJON 12, MOUDON (VD)

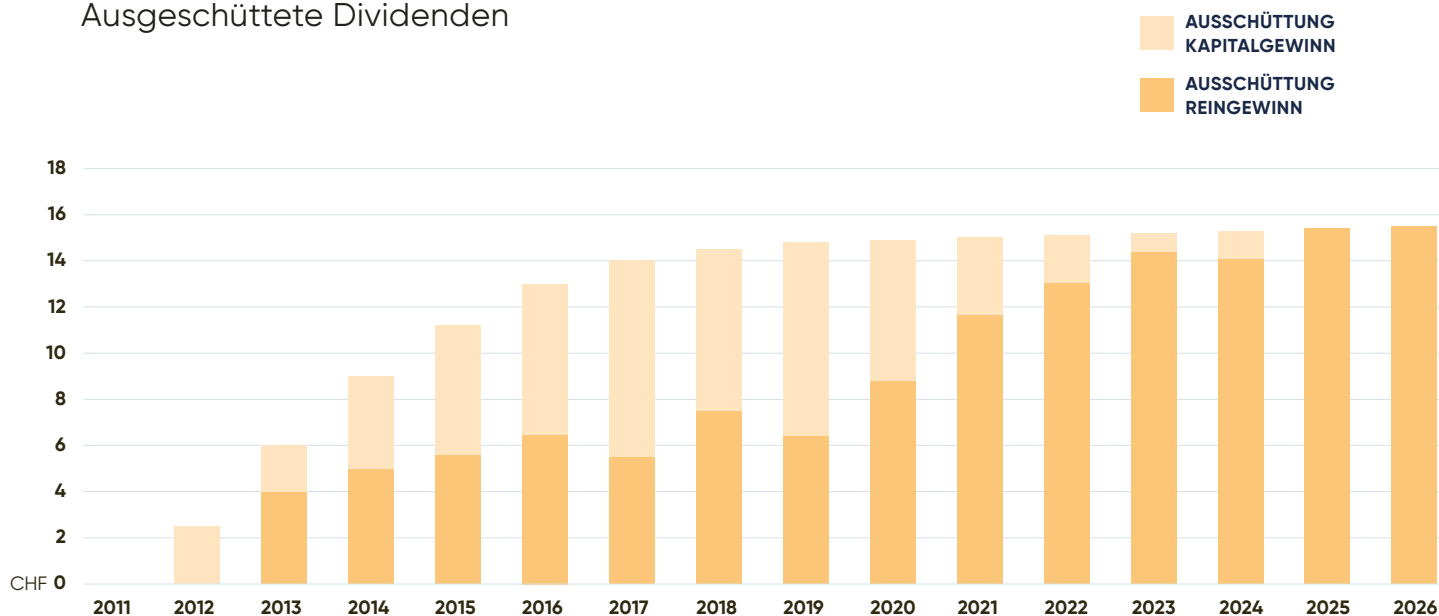
Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Gesamtfondsvermögen	253'795'432.34	242'348'873.36
Nettofondsvermögen	173'040'086.36	163'238'903.25
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	242'198'000.00	231'620'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	9'760'000.00	4'960'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF CHF	NETTOFONDS- VERMÖGEN CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG ¹ CHF
31.03.2024	429'565	154'416'500.55	359.47	1.20	14.10	15.30
31.03.2025	429'565	163'238'903.25	380.01	0.00	15.40	15.40
31.03.2026	429'565	173'040'086.36	402.83	0.00	15.50	15.50

Ausgeschüttete Dividenden



Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.03.2026	31.03.2025
Mietausfallrate ¹	6.13%	6.95%
Fremdfinanzierungsquote	26.22%	27.80%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	75.80%	70.64%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.89%	0.91%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.93%	0.93%
Eigenkapitalrendite (ROE)	10.06%	9.97%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.98%	6.99%
Ausschüttungsrendite	2.79%	2.58%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.97%	97.54%
Agio/Disagio	38.02%	56.84%
Anlagerendite	10.48%	10.41%

Performance Streetbox Real Estate SICAV – Swiss

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ²	VOM 01.04.2025 BIS ZUM 31.03.2026	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Streetbox Real Estate SICAV – Swiss	374.97%	-4.20%	12.44%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	149.50%	3.93%	10.62%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Kumulierte Performance seit dem 29.01.2009 (vertraglicher Fonds bis zum 19.02.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt).

Vermögensrechnung

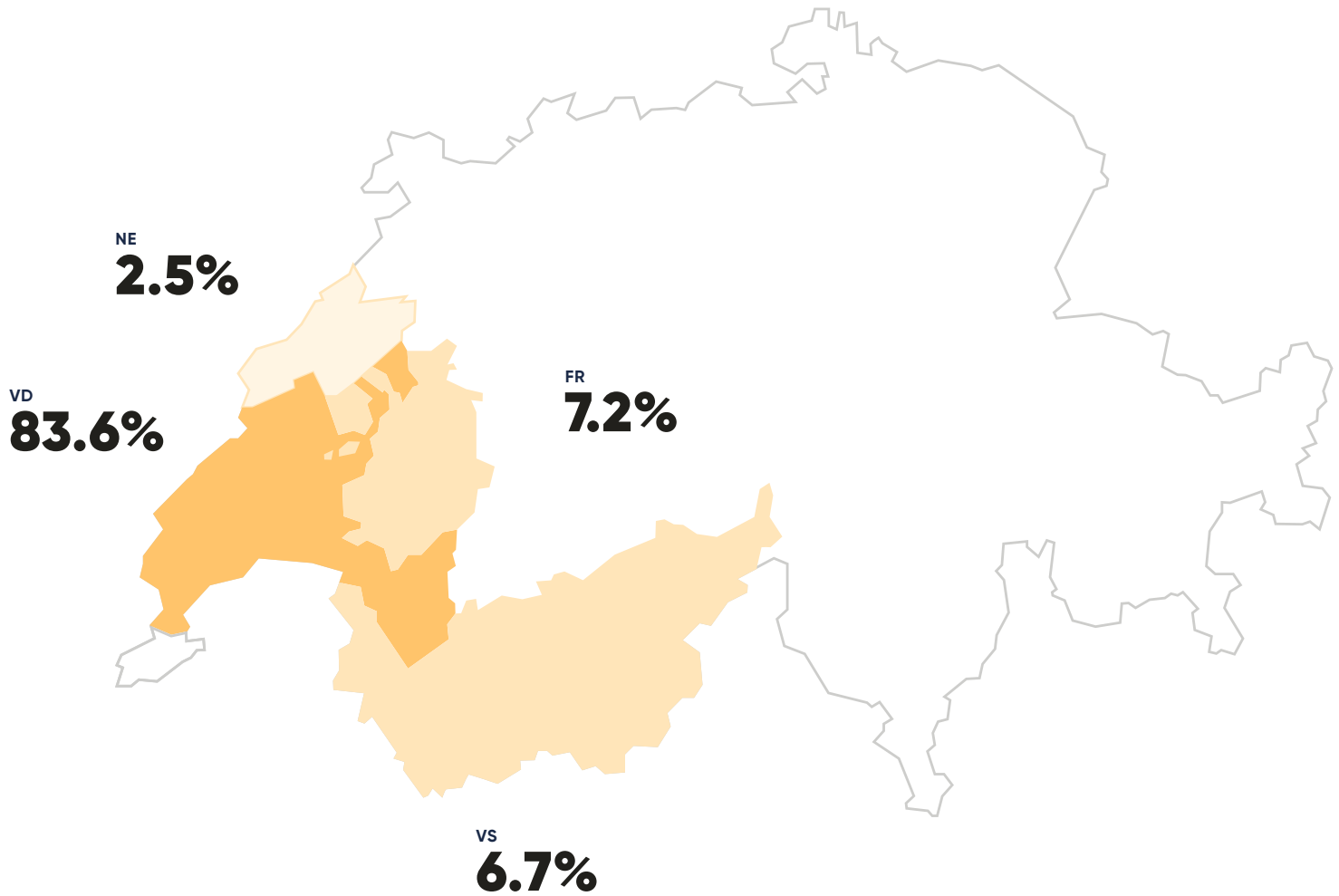
		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	407'279.67	2'185'044.08
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	242'198'000.00	231'620'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	9'760'000.00	4'960'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	251'958'000.00	236'580'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	1'430'152.67	3'583'829.28
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	253'795'432.34	242'348'873.36
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	18'400'000.00	9'753'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'864'536.98	2'173'589.11
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	47'651'250.00	56'024'750.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	185'879'645.36	174'397'534.25
	Geschätzte Liquidationssteuern	-12'839'559.00	-11'158'631.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	173'040'086.36	163'238'903.25
		01.04.2025	01.04.2024
		31.03.2026	31.03.2025
		CHF	CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS-VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	163'238'903.25	154'416'500.55
	Ausschüttung	-6'615'301.00	-6'572'344.50
	Gesamterfolg	16'416'484.11	15'394'747.20
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	173'040'086.36	163'238'903.25
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
	Anzahl der ausgegebenen Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgenommenen Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	429'565	429'565
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	402.83	380.01

Erfolgsrechnung

		01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	16.25	949.37
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	12'615'147.90	12'333'371.30
	Übrige Erträge	419'132.80	438'201.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	13'034'296.95	12'772'521.67
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	867'659.81	913'617.80
	Unterhalt und Reparaturen	102'645.37	154'878.52
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'068'979.27	1'245'636.01
	- Verwaltungsaufwand	224'872.25	221'320.45
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	162'474.46	104'611.27
	Steuern und Abgaben	2'017'861.60	1'450'856.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	133'612.80	87'718.40
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	1'532'557.40	1'564'493.94
	- an die Depotbank	82'924.18	109'268.19
	Sonstiger Aufwand	180'148.46	137'651.09
	TOTAL AUFWAND	6'373'735.60	5'990'051.67
	REALISIERTE KAPITALGEWINNE	6'660'561.35	6'782'470.00
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	0.00	810'376.52
	REALISIERTER ERFOLG	6'660'561.35	7'592'846.52
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	11'436'850.76	9'282'704.68
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'680'928.00	-1'480'804.00
	GESAMTERFOLG	16'416'484.11	15'394'747.20
VERWENDUNG DES ERFOLGES	Nettoertrag	6'660'561.35	6'782'470.00
	Ausschüttbarer Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0.00	810'376.52
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	2'731'891.44	2'564'722.44
	Vortrag des Kapitalgewinns aus dem Vorjahr	13'395'407.25	12'585'030.73
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	22'787'860.04	22'742'599.69
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	6'658'257.50	6'615'301.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	6'658'257.50	6'615'301.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	2'734'195.29	2'731'891.44
	Kapitalgewinn	13'395'407.25	13'395'407.25
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	16'129'602.54	16'127'298.69

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Immobilieninventar

Geografische Auflistung

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	GESAMT LEERSTAND ³
FR	GRANGES (VEVEYSE)				
(2)	Route de Pra-Charbon 34A, 34B	3'622'061	4'860'000	273'420	2.26%
	ROSSENS				
(2)	Chemin de Combernesse 4	2'735'252	4'870'000	267'375	3.21%
	SEMSALES				
(2)	Rte de la Broye 61, 79	4'823'935	8'500'000	472'022	2.27%
NE	MARIN-EPAGNIER				
	Route des Helvétès 2	4'377'063	6'390'000	372'120	2.35%
VD	AIGLE				
(2)	Route de l'Industrie 13, 15	5'832'907	9'440'000	522'650	7.86%
	AVENCHES				
(2)	Route de la Plaine 28	2'983'722	5'724'000	308'400	0.19%
	BRETIGNY-SUR-MORRENS				
(2)	Route de Bottens 3	7'856'081	10'810'000	609'820	0.47%
	CHAMPAGNE				
(2)	Chemin de Praz 19	3'686'853	4'150'000	242'802	1.70%
(2)	Chemin de Praz 21, 23	5'512'542	8'890'000	543'258	0.57%
	ECHALLENS				
	Chemin de la Clopette 30	5'039'245	6'380'000	345'000	0.00%
(2)	Chemin de la Clopette 33	5'917'806	10'600'000	522'102	4.13%
	EPENDES				
(2)	Chemin des Serres 13	1'207'706	1'920'000	115'280	0.00%
	ETOY				
(2)	En Courta Rama	7'015'466	11'140'000	544'005	0.17%
	GIMEL				
(2)	Route de Longirod 11	2'395'673	3'600'000	197'328	0.00%
	GLAND				
(2)	Chemin du Vernay 72, 74	6'948'127	13'840'000	675'800	0.00%
	Route des Avouillons 17B, 17C, 17D	20'173'557	30'560'000	1'443'675	2.02%

¹ Vom 01.04.2025 bis 31.03.2026.

² Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

³ Die renovationsbedingten Leerstände sind per 31.03.2026 nicht enthalten.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	GESAMT LEERSTAND ³
LA SARRAZ				
(2) Rue du Chêne 42, 44	4'983'613	6'970'000	392'913	0.69%
LE MONT-SUR-LAUSANNE				
Chemin de Budron D6	3'034'036	4'080'000	212'005	4.37%
(2) Chemin de Longeraie 101, 103	7'452'532	16'630'000	816'777	0.21%
ORBE				
(2) Chemin de Passon 2	2'613'043	5'430'000	259'095	4.44%
PALEZIEUX				
(2) Rte de Granges 1H, 1I	3'448'333	6'070'000	318'969	5.49%
PAYERNE				
(2) Z.I Champ Cheval 2	4'109'268	7'100'000	390'100	3.43%
RENNAZ				
(2) Route du Bey 6	3'405'030	6'340'000	342'409	0.09%
ROLLE				
Chemin des Cruz 3	9'601'886	13'570'000	644'545	0.53%
SAVIGNY				
(2) Chemin de Geffry 7, 9, 11	4'608'699	9'400'000	472'740	1.75%
YVERDON-LES-BAINS				
(2) Route des Champs-Lovats 11, 13	4'225'561	8'184'000	406'332	0.15%
VS BOUVERET				
(2) Route des Iles 60, 62	3'121'425	5'220'000	286'020	0.54%
SITTEN				
(2) Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	6'554'687	11'530'000	618'186	8.06%
TOTAL	147'286'111	242'198'000	12'615'148	

 Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte
und angefangene Bauten

	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	GESAMT LEERSTAND ³
VD MOUDON				
Chemin de Bronjon 12	7'698'214	9'760'000	0	0.00%
TOTAL	7'698'214	9'760'000	0	

1 Vom 01.04.2025 bis 31.03.2026.

2 Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

3 Die renovationsbedingten Leerstände sind per 31.03.2026 nicht enthalten.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

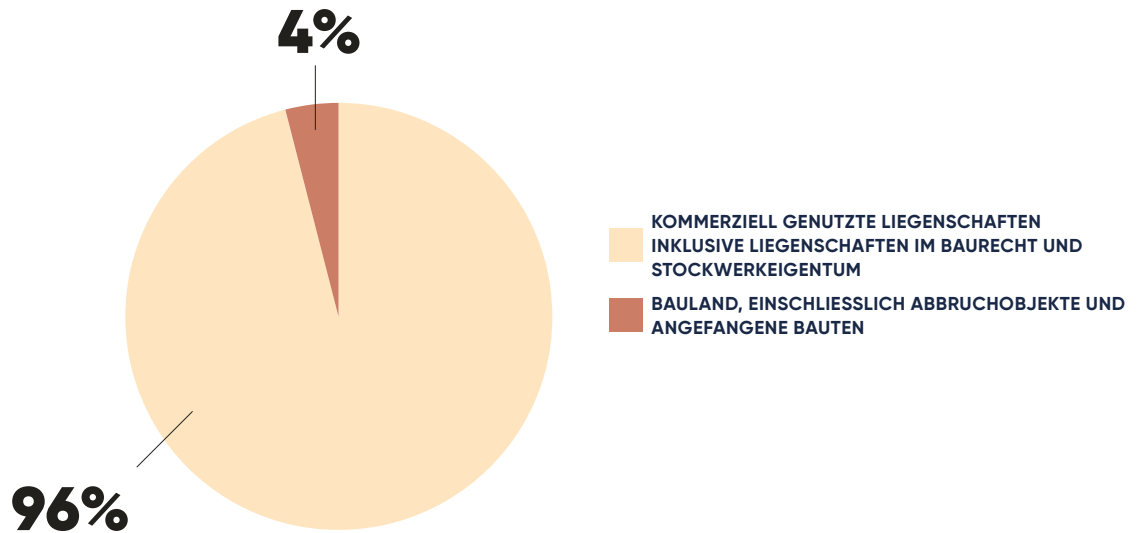
	GESTEHUNGSKOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	GESAMT LEERSTAND
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	147'286'111	242'198'000	12'615'148	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7'698'214	9'760'000	0	
TOTAL	154'984'325	251'958'000	12'615'148	2.10%

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

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

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

Geschätzter Verkehrswert



¹ Vom 01.04.2025 bis 31.03.2026.



Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

Hypothekarschulden im Detail

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2026
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.85%	08.04.2022	08.04.2025	3'283'000	0	3'283'000	0
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	2'612'500	0	2'612'500	0
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'010'000	0	1'010'000	0
	1.50%	28.04.2017	28.04.2025	1'512'500	0	1'512'500	0
	1.10%	08.04.2025	08.05.2025	0	2'500'000	2'500'000	0
	0.95%	08.05.2025	10.06.2025	0	2'500'000	2'500'000	0
	0.87%	10.06.2025	25.06.2025	0	300'000	300'000	0
	0.87%	31.03.2025	30.06.2025	3'000'000	0	3'000'000	0
	0.87%	28.04.2025	30.06.2025	0	1'010'000	1'010'000	0
	0.87%	28.04.2025	30.06.2025	0	1'512'500	1'512'500	0
	0.87%	28.04.2025	30.06.2025	0	2'612'500	2'612'500	0
	3.07%	04.07.2022	04.07.2025	922'500	0	922'500	0
	3.07%	04.07.2022	04.07.2025	412'500	0	412'500	0
	0.80%	10.06.2025	10.07.2025	0	200'000	200'000	0
	0.70%	25.06.2025	25.07.2025	0	300'000	300'000	0
	0.70%	30.07.2025	11.08.2025	0	2'900'000	2'900'000	0
	0.70%	30.07.2025	29.08.2025	0	2'900'000	2'900'000	0
	0.70%	01.07.2025	01.09.2025	0	2'612'500	2'612'500	0
	0.70%	01.07.2025	01.09.2025	0	1'125'000	1'125'000	0
	0.70%	01.07.2025	01.09.2025	0	378'750	378'750	0
	0.70%	11.08.2025	12.09.2025	0	2'200'000	2'200'000	0
	0.70%	29.08.2025	30.09.2025	0	2'550'000	2'550'000	0
	0.70%	12.09.2025	14.10.2025	0	1'500'000	1'500'000	0
	0.70%	30.09.2025	30.10.2025	0	2'550'000	2'550'000	0
	0.70%	14.10.2025	14.11.2025	0	1'500'000	1'500'000	0
	0.70%	30.10.2025	28.11.2025	0	2'200'000	2'200'000	0
	0.70%	14.11.2025	15.12.2025	0	3'200'000	3'200'000	0
	0.70%	28.11.2025	29.12.2025	0	1'800'000	1'800'000	0
	0.70%	15.12.2025	16.01.2026	0	2'400'000	2'400'000	0
	0.70%	29.12.2025	30.01.2026	0	1'900'000	1'900'000	0
	0.70%	16.01.2026	13.02.2026	0	1'700'000	1'700'000	0
	0.70%	30.01.2026	27.02.2026	0	2'400'000	2'400'000	0
	0.70%	13.02.2026	13.03.2026	0	2'700'000	2'700'000	0
0.70%	27.02.2026	27.03.2026	0	2'300'000	2'300'000	0	
0.70%	13.03.2026	10.04.2026	0	1'800'000	0	1'800'000	
0.70%	27.03.2026	27.04.2026	0	2'600'000	0	2'600'000	
1.72%	10.11.2017	09.11.2026	11'000'000	0	0	11'000'000	
0.70%	30.06.2025	15.01.2027	0	3'000'000	0	3'000'000	
	1.31%¹			23'753'000	59'151'250	64'504'250	18'400'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 31.03.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.03.2026
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.70%	24.04.2017	24.04.2027	640'000	0	10'000	630'000
	0.70%	28.04.2025	28.04.2027	0	1'010'000	20'000	990'000
	1.70%	28.04.2017	28.04.2027	3'145'000	0	60'000	3'085'000
	0.70%	01.09.2025	28.04.2027	0	1'125'000	0	1'125'000
	0.70%	01.09.2025	28.04.2027	0	378'750	0	378'750
	0.70%	01.09.2025	28.04.2027	0	2'612'500	8'750	2'603'750
	0.70%	04.07.2025	04.07.2027	0	412'500	0	412'500
	0.70%	04.07.2025	04.07.2027	0	922'500	60'000	862'500
	1.34%	17.07.2024	05.07.2027	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.80%	14.12.2024	14.12.2028	1'045'000	0	35'000	1'010'000
	1.80%	14.12.2024	14.12.2028	1'811'000	0	84'000	1'727'000
	1.80%	22.12.2024	22.12.2028	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.99%	12.04.2024	12.04.2029	3'548'000	0	75'000	3'473'000
	1.99%	28.04.2024	28.04.2029	1'750'000	0	0	1'750'000
	1.85%	14.12.2024	14.12.2029	832'500	0	55'000	777'500
	1.05%	06.03.2020	05.03.2030	1'117'000	0	0	1'117'000
	1.00%	29.07.2022	08.07.2030	4'142'000	0	132'000	4'010'000
	1.00%	20.09.2020	20.09.2030	1'690'000	0	0	1'690'000
	1.00%	28.11.2020	28.11.2030	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.00%	29.07.2022	12.01.2031	1'954'000	0	40'000	1'914'000
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	1'550'500	0	0	1'550'500	
1.00%	29.07.2022	12.01.2031	88'000	0	55'000	33'000	
1.00%	29.07.2022	20.01.2031	800'000	0	0	800'000	
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	105'000	0	0	105'000	
1.00%	28.04.2025	25.02.2031	505'000	0	0	505'000	
1.00%	29.07.2022	25.02.2031	730'500	0	0	730'500	
	1.30%¹			33'453'500	6'461'250	634'750	39'280'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	1'225'000	0	50'000	1'175'000
	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	214'000	0	65'000	149'000
	1.00%	29.07.2022	15.07.2031	2'825'000	0	85'000	2'740'000
	1.00%	04.07.2025	15.07.2031	2'632'250	0	0	2'632'250
	2.33%	15.12.2023	13.12.2033	1'675'000	0	0	1'675'000
		1.27%¹			8'571'250	0	200'000
	1.30%¹	2.65²		65'777'750	65'612'500	65'339'000	66'051'250

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

2 Restlaufzeit der Fremdfinanzierung (in Jahren).

Effektive Vergütungssätze

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	0.93%
Ausgabekommission ¹	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	2.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	1.78%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

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

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

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0500%	0.0353%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF	1'569'250.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	5'335'321.78

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

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

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 7, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

Anhang

Betrag des Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Keine.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.90% und 4.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.10%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Prüfungsgesellschaft

Die Prüfungskosten beliefen sich auf CHF 45'000.00 (vor Steuern) für die Prüfung der Jahresrechnung sowie auf CHF 8'000.00 (vor Steuern) für die aufsichtsrechtliche Prüfung. Die Prüfungsgesellschaft hat keine weiteren Dienstleistungen für das Teilvermögen erbracht.

Nachhaltige Entwicklung

(Nicht geprüft)

Einleitung

Dieser Anhang zum Jahresbericht knüpft an den ESG-Bericht der Fondsleitung PROCIMMO SA für Streetbox Real Estate SICAV an, der im Dezember 2025 veröffentlicht wurde. Er soll den aktuellen energetischen Zustand des Immobilienbestands sowie die bereits ergriffenen und noch geplanten Massnahmen zur Umsetzung der für das Teilvermögen «Swiss» festgelegten Massnahmen darstellen.

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. 100% Abdeckungsgrad bei der Berichterstattung über den Stromverbrauch in Gemeinschaftsflächen.

Das Teilvermögen «Swiss» besteht hauptsächlich aus modularen Industriehallen. Mit Ausnahme von zwei Standorten werden diese Hallen unbeheizt an die Mieter übergeben. Daher sind die einzigen Energieverbräuche dieser Gebäude, die ausgewiesen werden müssen, die folgenden:

- Der Stromverbrauch der Gemeinschaftsbereiche aller Standorte.
- Der Verbrauch von Strom und fossilen Energieträgern durch die Wärmeerzeugung an den zwei ausgestatteten Standorten.

Die entsprechenden CO₂-Emissionen stammen also aus diesen oben genannten Verwendungen.

Die Streetbox-Hallen folgen einem Low-Tech-Ansatz, d.h. einfache und unbeheizte Gebäude. Die sauberste Energie ist die, die nicht verbraucht wird.

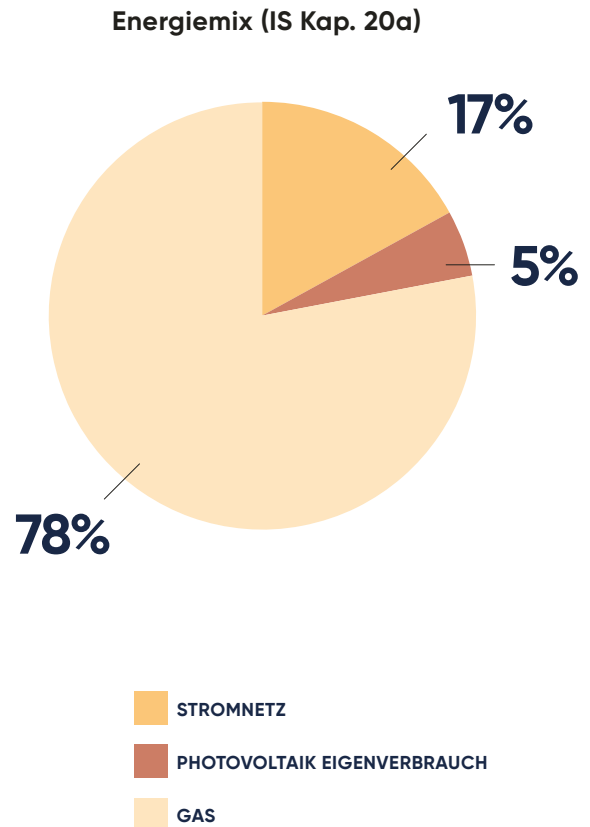
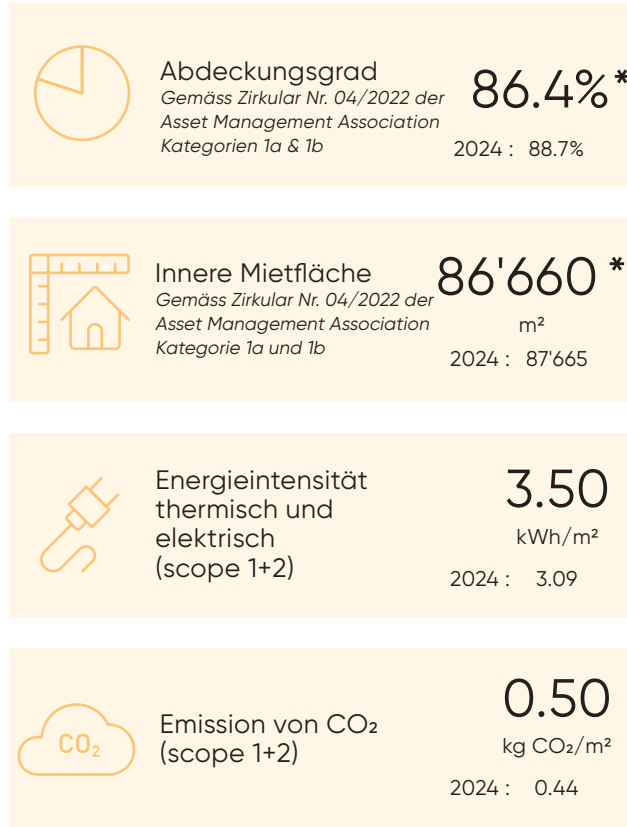
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie der Vermögensverwalterin bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 1, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Die neue Norm SIA 390/1 Ausgabe 2025 führt gegenüber den Vorjahren zu keinen Änderungen bei den Berechnungsmethoden der ausgewiesenen Ergebnisse. Diese Aktualisierung der Norm betrifft nämlich die Emissionen im Zusammenhang mit Scope 3 (Renovationsarbeiten, Materialien usw.).

AMAS Umweltindizes der «Streetbox Real Estate SICAV – Swiss» per 31.12.2025

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



* Die Flächen beziehen sich auf den Miteigentumsanteil der Streetbox Real Estate SICAV an den Gebäuden im Stockwerkeigentum (PPE). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieter»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.

Energieergebnisse 2025

Die energetischen Massnahmen des Teilvermögens «Swiss» der Streetbox Real Estate SICAV bestehen in der Regel in der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern im Rahmen von Neubauten. Mit Ausnahme eines im Bau befindlichen Standorts und eines in Planung befindlichen Standorts sind alle bestehenden Industriehallen bereits vollständig mit Solaranlagen ausgestattet.

Im Verlauf des Jahres 2025 wurde kein Neubau fertiggestellt. Es wurden keine zusätzlichen Massnahmen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit umgesetzt.

Ausblick 2026

Es ist vorgesehen, auf einem Pilotstandort eine vollständige Bilanz der CO₂-Emissionen in der Betriebsphase zu erstellen, unter Einbezug von Scope 3. Ziel ist es, eine möglichst umfassende Sicht auf den CO₂-Fussabdruck des Produkts Streetbox zu erhalten, einschliesslich der Emissionen aus den Aktivitäten der Mieter. Anschliessend wird ein Vergleich mit den aktuellen Benchmarks vorgenommen.

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Vermögensrechnung

		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'000.00	250'000.00
	TOTAL AKTIVEN	250'000.00	250'000.00
<hr/>			
PASSIVEN	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	TOTAL PASSIVEN	250'000.00	250'000.00
<hr/>			
		01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	0
	Anzahl der ausgegebenen Aktien	0	250
	Anzahl der zurückgenommenen Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250
<hr/>			
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	1'000.00	1'000.00

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten:

Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

		01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	0.00	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	0.00	0.00
AUFWAND	TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
	NETTOERTRAG	0.00	0.00
	REALISIRTER ERFOLG	0.00	0.00
	GESAMTERFOLG	0.00	0.00
	VERWENDUNG DES ERFOLGES		
	Nettoertrag	0.00	0.00
	Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	0.00	0.00
	ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER BETRAG	0.00	0.00
	Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	0.00	0.00
	Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.00
	Ausserordentliche Ausschüttung	0.00	0.00
	ZUR AUSZAHLUNG AN DIE ANLEGER VORGESEHENER BETRAG	0.00	0.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		
	Ordentlicher Ertrag	0.00	0.00
	Kapitalgewinn	0.00	0.00
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	0.00	0.00

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	657'279.67	2'435'044.08
	Grundstücke, aufgeteilt in:		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	242'198'000.00	231'620'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	9'760'000.00	4'960'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	251'958'000.00	236'580'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	1'430'152.67	3'583'829.28
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	254'045'432.34	242'598'873.36
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	18'400'000.00	9'753'000.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'864'536.98	2'173'589.11
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	47'651'250.00	56'024'750.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	186'129'645.36	174'647'534.25
	Geschätzte Liquidationssteuern	-12'839'559.00	-11'158'631.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	173'290'086.36	163'488'903.25
		01.04.2025	01.04.2024
		31.03.2026	31.03.2025
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	429'565	429'565
	Anzahl der ausgegebenen Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgenommenen Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	429'565	429'565
	UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	0
	Anzahl der ausgegebenen Aktien	0	250
	Anzahl der zurückgenommenen Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

		01.04.2025	01.04.2024
		31.03.2026	31.03.2025
		CHF	CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	16.25	949.37
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	12'615'147.90	12'333'371.30
	Übrige Erträge	419'132.80	438'201.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	13'034'296.95	12'772'521.67
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	867'659.81	913'617.80
	Unterhalt und Reparaturen	102'645.37	154'878.52
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'068'979.27	1'245'636.01
	- Verwaltungsaufwand	224'872.25	221'320.45
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	162'474.46	104'611.27
	Steuern und Abgaben	2'017'861.60	1'450'856.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	133'612.80	87'718.40
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	1'532'557.40	1'564'493.94
	- an die Depotbank	82'924.18	109'268.19
	Sonstiger Aufwand	180'148.46	137'651.09
	TOTAL AUFWAND	6'373'735.60	5'990'051.67
	NETTOERTRAG	6'660'561.35	6'782'470.00
	Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn	0.00	810'376.52
	REALISierter ERFOLG	6'660'561.35	7'592'846.52
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	11'436'850.76	9'282'704.68
	Liquidationssteuern (Veränderung)	-1'680'928.00	-1'480'804.00
	GESAMTERFOLG	16'416'484.11	15'394'747.20

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnungen der Streetbox Real Estate SICAV – bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) - nachfolgend gesamthaft als «die Jahresrechnungen» bezeichnet – zum 31. März 2026 geprüft.

Nach unserer Einschätzung entsprechen die Jahresabschlüsse (Seiten 6 bis 7, 16 bis 29 und 33 bis 39) dem Schweizer Recht und den Statuten, den Anlagevorschriften und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den Jahresrechnungen oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnungen

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Benjamin Hamel

Genève, 29. Juni 2026

Die französische Fassung des Jahresberichts wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Daher bezieht sich der Kurzbericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausschließlich auf diese Fassung.

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