



02

03

04

05

06

Table des matières

4	Mot du président du Conseil d'administration
5	Portrait Streetbox Real Estate SICAV
6	Gestion et organes
7	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière
9	COMPARTIMENT SWISS
12	Rapport de gestion
16	Chiffres clés
18	Compte de fortune
19	Compte de résultat
20	Inventaire des immeubles
25	Achats et ventes
26	Dettes hypothécaires, prêts et crédits
28	Taux effectif des rémunérations
29	Annexe
30	Développement durable
33	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
34	Compte de fortune
35	Compte de résultat
37	COMPTE GLOBAL DE LA SICAV
38	Compte de fortune
39	Compte de résultat
40	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 Streetbox Real Estate SICAV pour l'année 2025-2026. Cet exercice est le premier à avoir été conduit intégralement sous la responsabilité de PROCIMMO SA en qualité de direction de fonds, une étape qui a permis de centraliser les compétences, de renforcer les synergies et d'optimiser les processus.

L'exercice écoulé confirme la solidité du modèle Streetbox ainsi que la pertinence de son positionnement sur le marché immobilier suisse dédié aux PME, aux artisans et aux entreprises locales.

Le compartiment investisseurs « Swiss » enregistre un excellent rendement de placement de 10.48% et maintient un taux de vacance historiquement bas de 2.10%. Ces résultats reflètent la qualité du portefeuille ainsi que le travail réalisé par les équipes de gestion et de commercialisation.

Concernant les projets de développement en cours, le site de Moudon (VD) sera prochainement mis en exploitation. Les images présentées dans ce rapport illustrent l'avancement des travaux. La commercialisation du site progresse favorablement et confirme l'intérêt du marché pour ce nouveau développement. En parallèle, le projet de Colombier (NE) a franchi plusieurs étapes déterminantes dans le cadre de la procédure d'obtention du permis de construire. Ces avancées devraient permettre de finaliser l'acquisition du terrain et de poursuivre le développement du projet à travers une nouvelle phase de réalisation pour le compartiment.

Pour l'exercice 2026-2027, le gestionnaire poursuivra sa stratégie de croissance sélective, avec une attention particulière portée au maintien d'un faible taux de vacance, à la maîtrise des charges d'exploitation ainsi qu'au développement de nouvelles opportunités créatrices de valeur.

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

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

Portrait Streetbox Real Estate SICAV

Streetbox 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) à gestion externe de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Fondée le 30 janvier 2025 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-437.731.985, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs :
 - Swiss

Le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV investit principalement dans le concept de surfaces Streetbox en Suisse romande. Il s'agit de halles standardisées, divisées en un nombre variable de boxes selon la taille de la parcelle. Le compartiment est coté à la SIX Swiss Exchange.

Le compartiment investisseurs « Swiss » est issu de la transformation du fonds contractuel Streetbox Real Estate Fund effectuée le 19 février 2025.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2025. Le prospectus a toutefois été mis à jour et republié le 11 mars 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

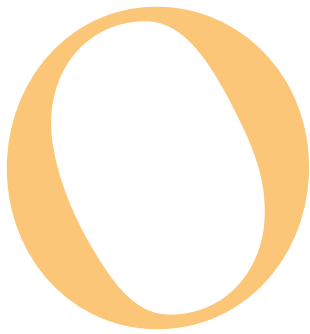
Conseil d'administration	Dr. Stefan Fahrländer Président Patrick Fritz Vice-président Arno Kneubühler Administrateur
Direction de fonds	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place Saint-François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire de la SICAV	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Experts chargés des estimations	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Vincent Clapasson et Michael Robel
Gérance des immeubles	La gérance financière et comptable des immeubles est conférée à Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny, par délégation du gestionnaire.
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

Aucune modification n'a été apportée au règlement de placement de Streetbox Real Estate SICAV durant la période sous revue.

Seul le prospectus a été mis à jour et republié le 11 mars 2026.



STREETBOX
REAL ESTATE SICAV
SWISS

STREETBOX REAL ESTATE SICAV SWISS

FORTUNE TOTALE DU FONDS **254** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL **8.56%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **10.48%**

RENDEMENT SUR DISTRIBUTION **2.79%**

REVENUS LOCATIFS

12.6 MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN

124.31 CHF

MARGE EBIT

75.80%

PAYOUT RATIO

99.97%

TAUX D'ENDETTEMENT

26.22%

Rapport de gestion

Streetbox Real Estate SICAV clôture l'exercice annuel au 31 mars 2026 sur des résultats particulièrement solides, marqués par un rendement de placement de 10.48%, confirmant la capacité du compartiment à générer des performances élevées.

L'exercice se distingue également par un taux de vacance historiquement bas de 2.10% ainsi que par la confirmation d'un dividende de CHF 15.50 par action, intégralement financé par le résultat net des immeubles.

Rapport financier

Au 31 mars 2026, la fortune totale du compartiment atteint CHF 253.8 millions, contre CHF 242.3 millions une année auparavant, représentant une progression de 4.7%. La fortune nette s'inscrit également en hausse significative pour atteindre CHF 173 millions, soit une augmentation de 6.0% sur un an. Dans ce contexte, la valeur nette d'inventaire (VNI) s'établit à CHF 402.83 par action, contre CHF 380.01 au 31 mars 2025.

Les revenus locatifs poursuivent leur croissance, soutenus par la stabilisation des nouveaux sites, l'amélioration continue du taux d'occupation ainsi qu'une gestion proactive des relocations. Le taux de vacance locative demeure historiquement bas à 2.10%, confirmant la résilience du modèle Streetbox ainsi que l'attractivité du concept auprès des utilisateurs.

Le taux d'endettement recule à 26.22%, contre 27.80% lors de l'exercice précédent, traduisant une gestion financière prudente et disciplinée. La structure financière du compartiment reste particulièrement solide tandis que la marge EBIT progresse à 75.80%, contre 70.64% au terme de l'exercice précédent, reflétant l'amélioration de l'efficacité opérationnelle ainsi qu'une maîtrise renforcée des charges d'exploitation.

Dans la continuité de sa stratégie de distribution durable, le compartiment augmente le dividende à CHF 15.50 par action, soit une hausse de CHF 0.10 par rapport à l'exercice précédent, ce dernier étant entièrement couvert par le résultat net des immeubles.

Rétrospective de l'exercice

(Du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026)

L'exercice écoulé a été marqué par un renforcement significatif de la dynamique locative du compartiment. Cette amélioration confirme l'efficacité de la stratégie de commercialisation et de relocation déployée par le gestionnaire, fondée

sur une présence accrue sur le marché ainsi qu'un suivi actif et rigoureux des surfaces vacantes.

Parallèlement, les frais liés aux immeubles enregistrent un recul de 14.2% pour s'établir à CHF 1.07 million, tandis que les charges d'entretien et de réparations diminuent de 33.7% à CHF 102'645. Cette évolution reflète la discipline opérationnelle du gestionnaire ainsi qu'une maîtrise renforcée des postes de charges directement pilotables.

Sur le plan du développement, le chantier du site de Moudon (VD) a poursuivi son avancement conformément au calendrier établi, avec une livraison prévue au cours du premier semestre de l'exercice. En parallèle, la commercialisation anticipée du site a déjà permis de sécuriser plusieurs réservations avant la mise en exploitation, confirmant l'intérêt du marché pour le concept Streetbox.

Le compartiment poursuit également le développement d'un nouveau site Streetbox à Colombier (NE), pour lequel des avancées déterminantes ont été réalisées durant l'exercice dans le cadre des démarches d'obtention du permis de construire, notamment avec la levée de l'opposition principale au projet. Cette acquisition foncière sous conditions, conclue au printemps 2022, viendra renforcer la présence du fonds en Suisse romande et soutenir durablement la croissance future des revenus locatifs.

Perspectives 2026/2027

Le prochain exercice sera principalement marqué par la livraison du nouveau site de Moudon (VD), dont la mise en exploitation est prévue au cours du premier semestre de l'exercice. Ce développement stratégique comprendra 62 boxes répartis entre surfaces destinées à la vente et à la location. Dans cette perspective, le gestionnaire poursuivra activement la commercialisation anticipée du site afin d'assurer une montée en puissance rapide du taux d'occupation dès la livraison et de limiter l'impact sur le taux de vacance global du portefeuille.

S'agissant du projet de Colombier (NE), les efforts demeureront concentrés sur la finalisation des démarches administratives et l'obtention du permis

de construire. Les avancées significatives réalisées au cours de l'exercice écoulé permettent au gestionnaire d'aborder favorablement la poursuite du projet ainsi que son lancement opérationnel dans les prochains mois.

Sur le plan opérationnel, le maintien d'un taux de vacance historiquement bas constituera une priorité majeure du prochain exercice. Le gestionnaire poursuivra sa stratégie proactive de relocation des surfaces vacantes, tout en renforçant le suivi des débiteurs ainsi que la gestion du contentieux, avec pour objectif d'améliorer durablement la qualité et la résilience des revenus locatifs.

Une attention particulière continuera par ailleurs d'être portée à la maîtrise des charges d'exploitation et à l'optimisation des coûts techniques du portefeuille, dans un contexte économique caractérisé par une pression persistante sur les coûts de maintenance et d'exploitation.

Enfin, le gestionnaire poursuivra l'analyse de nouvelles opportunités de développement et d'acquisitions foncières, en cohérence avec la stratégie de croissance prudente et sélective du compartiment. Cette approche vise à renforcer durablement le positionnement de Streetbox sur le marché immobilier suisse destiné aux PME, artisans et entreprises locales, tout en préservant la stabilité des cash-flows ainsi que la qualité des indicateurs de performance du fonds. L'objectif est de créer les conditions nécessaires à une augmentation durable du dividende dans les années à venir.





CHEMIN DE BRONJON 12, MOUDON (VD)

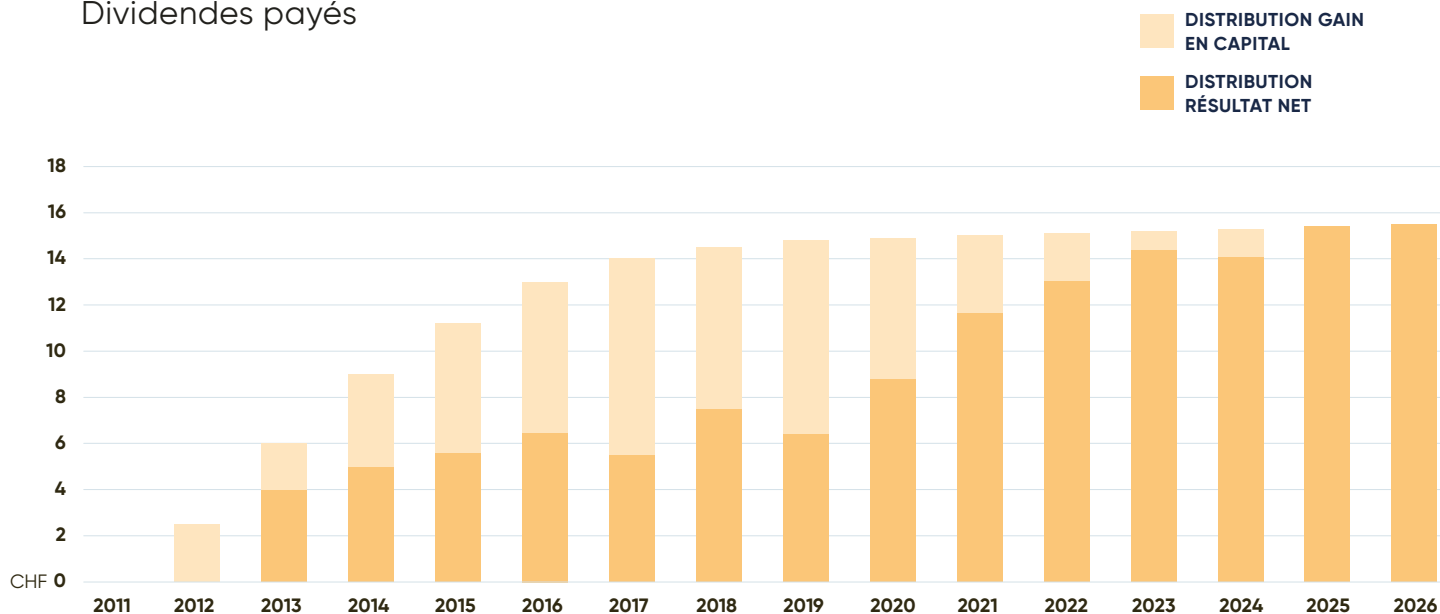
Chiffres clés

Actifs

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Fortune totale	253'795'432.34	242'348'873.36
Fortune nette	173'040'086.36	163'238'903.25
Valeur vénale des immeubles terminés	242'198'000.00	231'620'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	9'760'000.00	4'960'000.00

	ACTIONS EN CIRCULATION CHF	FORTUNE NETTE DU FONDS 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	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

Dividendes payés



Indices calculés selon la directive AMAS

	31.03.2026	31.03.2025
Quote-part des pertes sur loyer ¹	6.13%	6.95%
Coefficient d'endettement	26.22%	27.80%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.80%	70.64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.89%	0.91%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	0.93%	0.93%
Rendement des fonds propres (ROE)	10.06%	9.97%
Rendement du capital investi (ROIC)	6.98%	6.99%
Rendement sur distribution	2.79%	2.58%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.97%	97.54%
Agio/Disagio	38.02%	56.84%
Rendement de placement	10.48%	10.41%

Performance Streetbox Real Estate SICAV – Swiss

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ²	DU 01.04.2025 AU 31.03.2026	DU 01.01.2025 AU 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%

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 fonds.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux

² Performance cumulative depuis le 29.01.2009 (fonds contractuel jusqu'au 19.02.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

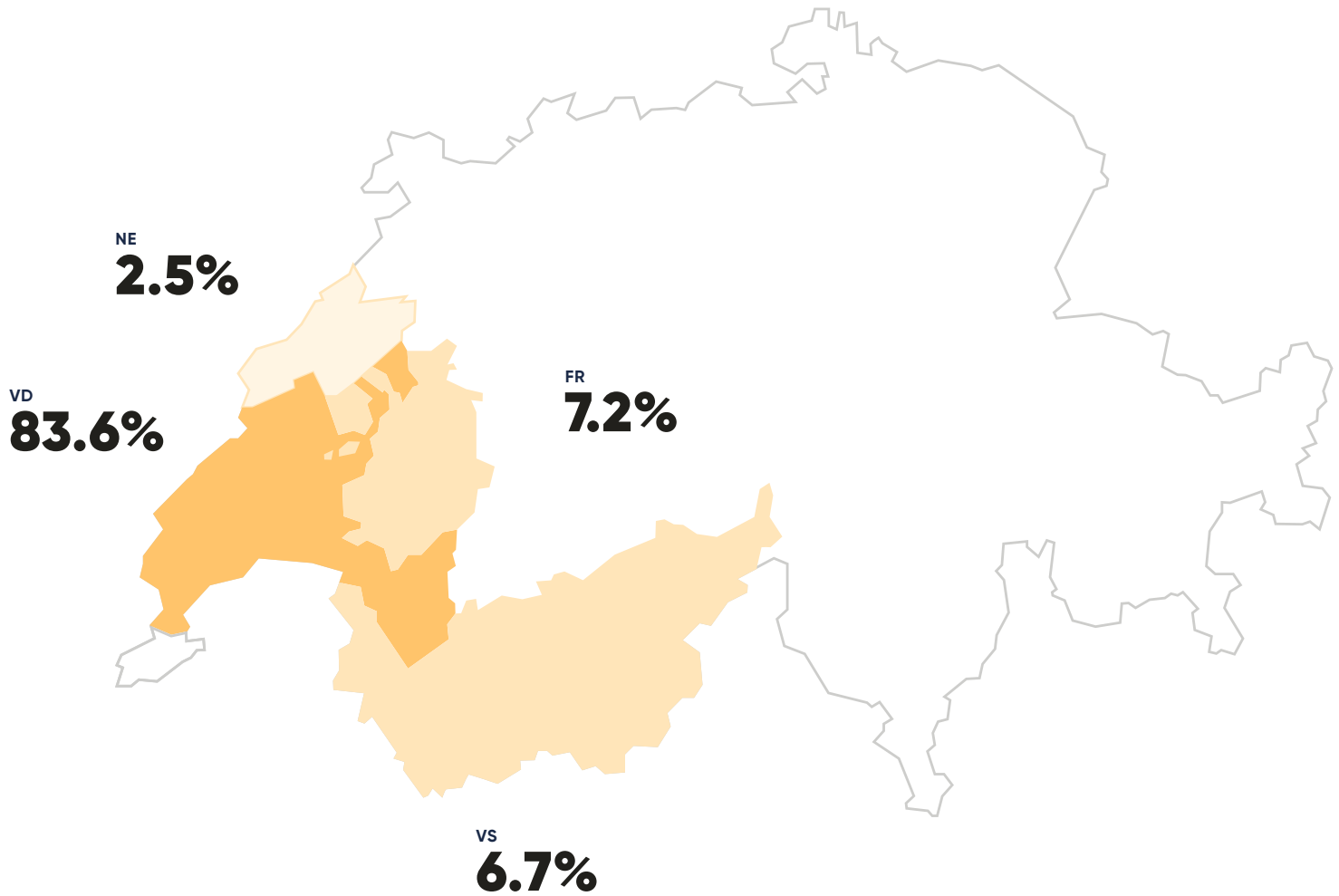
		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	407'279.67	2'185'044.08
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	242'198'000.00	231'620'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'760'000.00	4'960'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	251'958'000.00	236'580'000.00
	Autres actifs	1'430'152.67	3'583'829.28
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	253'795'432.34	242'348'873.36
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	18'400'000.00	9'753'000.00
	- Autres engagements à court terme	1'864'536.98	2'173'589.11
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	47'651'250.00	56'024'750.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	185'879'645.36	174'397'534.25
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-12'839'559.00	-11'158'631.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	173'040'086.36	163'238'903.25
		01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	163'238'903.25	154'416'500.55
	Distribution	-6'615'301.00	-6'572'344.50
	Résultat total	16'416'484.11	15'394'747.20
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	173'040'086.36	163'238'903.25
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	429'565	429'565
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	429'565	429'565
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	402.83	380.01

Compte de résultat

		01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	16.25	949.37
	Loyers (rendements bruts)	12'615'147.90	12'333'371.30
	Autres revenus	419'132.80	438'201.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	13'034'296.95	12'772'521.67
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	867'659.81	913'617.80
	Entretien et réparations	102'645.37	154'878.52
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'068'979.27	1'245'636.01
	- Frais d'administration	224'872.25	221'320.45
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	162'474.46	104'611.27
	Impôts et taxes	2'017'861.60	1'450'856.00
	Frais d'estimation et d'audit	133'612.80	87'718.40
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	1'532'557.40	1'564'493.94
	- A la banque dépositaire	82'924.18	109'268.19
	Autres charges	180'148.46	137'651.09
	TOTAL DES CHARGES	6'373'735.60	5'990'051.67
	RÉSULTAT NET	6'660'561.35	6'782'470.00
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	0.00	810'376.52
	RÉSULTAT RÉALISÉ	6'660'561.35	7'592'846.52
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	11'436'850.76	9'282'704.68
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'680'928.00	-1'480'804.00
	RÉSULTAT TOTAL	16'416'484.11	15'394'747.20
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	6'660'561.35	6'782'470.00
	Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	810'376.52
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	2'731'891.44	2'564'722.44
	Report de gain en capital de l'exercice précédent	13'395'407.25	12'585'030.73
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	22'787'860.04	22'742'599.69
	Distribution revenus	6'658'257.50	6'615'301.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	6'658'257.50	6'615'301.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	2'734'195.29	2'731'891.44
	Gain en capital	13'395'407.25	13'395'407.25
	REPORT TOTAL À NOUVEAU	16'129'602.54	16'127'298.69

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Inventaire des immeubles

Liste géographique

Immeubles à usage commercial

		PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT 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 du 01.04.2025 au 31.03.2026.

² Immeubles en PPE.

³ Au 31.03.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

Immeubles à usage commercial

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT 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%
SION				
(2) Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109	6'554'687	11'530'000	618'186	8.06%
TOTAUX	147'286'111	242'198'000	12'615'148	

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

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ³
VD MOUDON				
Chemin de Bronjon 12	7'698'214	9'760'000	0	0.00%
TOTAUX	7'698'214	9'760'000	0	

¹ du 01.04.2025 au 31.03.2026.

² Immeubles en PPE.

³ Au 31.03.2026, ce taux exclut les vacants pour travaux.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

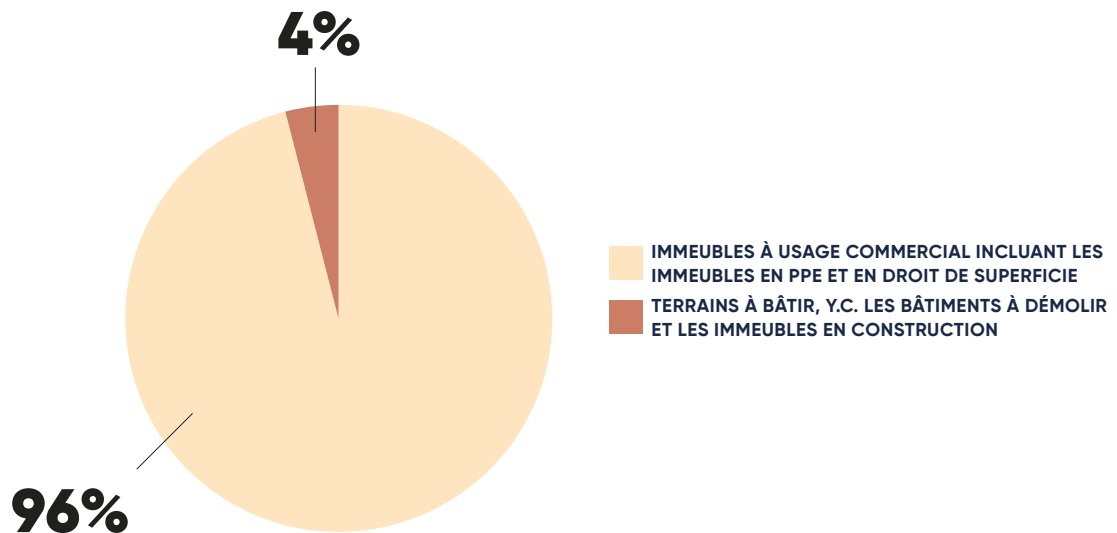
	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	147'286'111	242'198'000	12'615'148	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	7'698'214	9'760'000	0	
TOTAUX	154'984'325	251'958'000	12'615'148	2.10%

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.

Répartition selon la valeur vénale





Achats et ventes

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

Dettes hypothécaires, prêts et crédits

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2026
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 31.03.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.03.2026
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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 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%	0.93%
Commission d'émission ¹	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	2.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	1.78%
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%	0.0353%
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	1'569'250.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	5'335'321.78

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par la régie immobilière.

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 7, 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 annuelle

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 3.90% à 4.60%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.10%.

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 45'000.00 (HT) pour l'audit des comptes annuels et à CHF 8'000.00 (HT) pour l'audit prudentiel. La société d'audit n'a pas fourni d'autres prestations de service au compartiment.

Développement durable

(Non-audité)

Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Streetbox Real Estate SICAV, publié en décembre 2025. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Swiss ».

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

1. Taux de couverture à 100% pour le reporting de consommation électrique des zones communes.

Le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV est composé majoritairement de halles industrielles modulables. Hormis deux sites, ces halles sont livrées non chauffées aux locataires. Ainsi, les seules consommations énergétiques de ces bâtiments, devant être reportées, sont :

- La consommation électrique des zones communes de tous les sites.
- La consommation électrique et d'énergie fossile issue des productions de chaleur des deux sites équipés.

Les émissions de CO₂ correspondantes sont donc issues des consommations précitées.

Les halles Streetbox s'inscrivent dans un esprit « low-tech » c'est-à-dire des constructions simples et non chauffées. L'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.

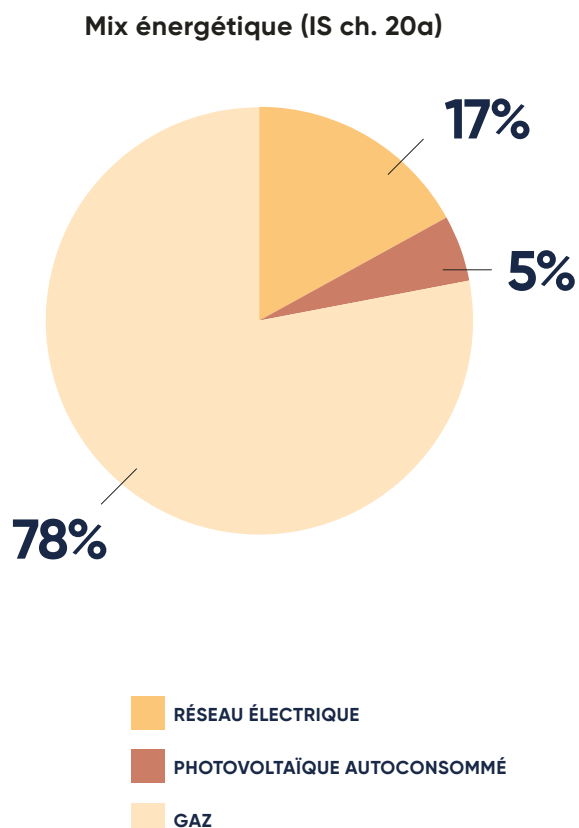
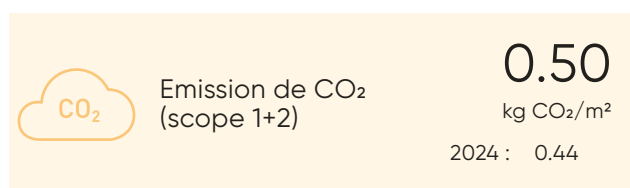
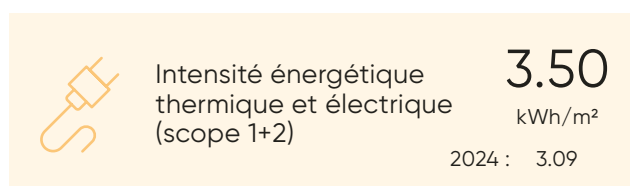
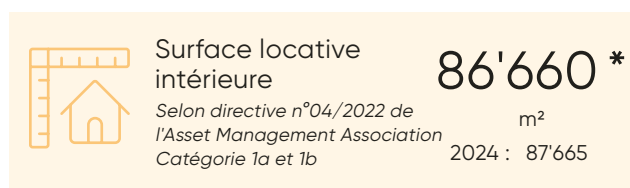
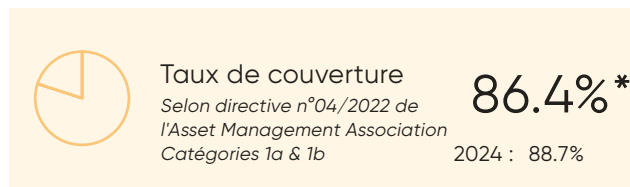
Méthodologie suivie

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 1 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 ne change pas les méthodes de calcul des résultats présentés par rapport aux années précédentes. En effet, cette mise à jour de norme concerne les émissions liées au scope 3 (travaux de rénovation, matériaux, etc).

Indices environnementaux de l'AMAS de « Streetbox Real Estate SICAV – Swiss » au 31.12.2025

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 :



* Les surfaces se réfèrent à la part de copropriété de Streetbox Real Estate SICAV dans les bâtiments en PPE. Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

Réalisations énergétiques 2025

Les réalisations énergétiques du compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV sont généralement des installations de centrales photovoltaïques en toiture lors de la construction de bâtiments neufs. À l'exception d'un site en construction et d'un site en étude, l'ensemble des halles industrielles existantes sont déjà entièrement équipées de panneaux solaires.

Au cours de l'année 2025, aucune construction neuve n'a été terminée. Aussi, aucune démarche additionnelle en matière de durabilité environnementale n'a été réalisée.

Perspective 2026

Il est envisagé de réaliser un bilan complet des émissions de CO₂ en phase d'exploitation sur un site pilote, en incluant également le scope 3. L'objectif est d'obtenir une vision la plus complète possible de l'impact carbone du produit Streetbox, en intégrant les émissions de CO₂ liées aux activités des locataires. Une comparaison sera ensuite effectuée avec les benchmarks actuels.

COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

Compte de fortune

		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'000.00	250'000.00
	TOTAL DES ACTIFS	250'000.00	250'000.00
<hr/>			
PASSIFS	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	TOTAL DES PASSIFS	250'000.00	250'000.00
<hr/>			
		01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	250	0
	Nombre d'actions émises	0	250
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250
<hr/>			
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	1'000.00	1'000.00

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions :

Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

		01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	0.00	0.00
CHARGES	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
	RÉSULTAT NET	0.00	0.00
	RÉSULTAT RÉALISÉ	0.00	0.00
	RÉSULTAT TOTAL	0.00	0.00
UTILISATION DU RÉSULTAT	Résultat net	0.00	0.00
	Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	0.00	0.00
	RÉSULTAT DISPONIBLE POUR ÊTRE RÉPARTI	0.00	0.00
	Distribution revenus	0.00	0.00
	Distribution gain en capital	0.00	0.00
	Distribution exceptionnelle	0.00	0.00
	RÉSULTAT PRÉVU POUR ÊTRE VERSÉ AUX INVESTISSEURS	0.00	0.00
	REPORT À NOUVEAU		
	Revenu ordinaire	0.00	0.00
	Gain en capital	0.00	0.00
REPORT TOTAL À NOUVEAU	0.00	0.00	

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

		31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	657'279.67	2'435'044.08
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	242'198'000.00	231'620'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'760'000.00	4'960'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	251'958'000.00	236'580'000.00
	Autres actifs	1'430'152.67	3'583'829.28
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	254'045'432.34	242'598'873.36
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	18'400'000.00	9'753'000.00
	- Autres engagements à court terme	1'864'536.98	2'173'589.11
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	47'651'250.00	56'024'750.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	186'129'645.36	174'647'534.25
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-12'839'559.00	-11'158'631.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	173'290'086.36	163'488'903.25
		01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	429'565	429'565
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	429'565	429'565
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	0
	Nombre d'actions émises	0	250
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Compte de résultat

		01.04.2025	01.04.2024
		31.03.2026	31.03.2025
		CHF	CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	16.25	949.37
	Loyers (rendements bruts)	12'615'147.90	12'333'371.30
	Autres revenus	419'132.80	438'201.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	13'034'296.95	12'772'521.67
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	867'659.81	913'617.80
	Entretien et réparations	102'645.37	154'878.52
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'068'979.27	1'245'636.01
	- Frais d'administration	224'872.25	221'320.45
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	162'474.46	104'611.27
	Impôts et taxes	2'017'861.60	1'450'856.00
	Frais d'estimation et d'audit	133'612.80	87'718.40
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- À la direction	1'532'557.40	1'564'493.94
	- À la banque dépositaire	82'924.18	109'268.19
	Autres charges	180'148.46	137'651.09
	TOTAL DES CHARGES	6'373'735.60	5'990'051.67
	RÉSULTAT NET	6'660'561.35	6'782'470.00
	Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier	0.00	810'376.52
	RÉSULTAT RÉALISÉ	6'660'561.35	7'592'846.52
	Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	11'436'850.76	9'282'704.68
	Impôts en cas de liquidation (variation)	-1'680'928.00	-1'480'804.00
	RÉSULTAT TOTAL	16'416'484.11	15'394'747.20

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Streetbox Real Estate SICAV comprenant le compartiment 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 (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 mars 2026.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 6 à 7, 16 à 29 et 33 à 39) sont conformes à la loi suisse et aux statuts, au règlement de placement et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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'emploi du bénéfice du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan 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 juin 2026

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