

Présentation

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

Coté à la SIX Swiss Exchange, le compartiment « Industriel » de Procimmo Real Estate SICAV investit principalement dans des biens immobiliers artisanaux, industriels et logistiques en Suisse romande et alémanique.

L'objectif d'investissement à long terme du fonds consiste principalement à préserver la substance et à distribuer des revenus appropriés.

Chiffres clés au 30.06.2026

	30.06.2026
Fortune totale du fonds	CHF 2'324'249'203.05
Fortune nette du fonds	CHF 1'733'213'606.96
TER (REF GAV)	0.89%
Rendement de placement	4.78%
Rendement sur distribution	3.65%
Marge EBIT	71.93%
Taux de perte sur loyer	9.88%
Taux de vacance	9.43%

VNI par action

CHF 142.56

15.46% agio

Rendement brut immobilier

6.06%

- 1.78% delta

Distribution

CHF 6.00

3.65% yield

Taux d'endettement

22.80%

1.15% taux d'intérêt moyen pondéré

Évolution du cours de bourse



Performance historique



Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industriel

PERFORMANCE	INDUSTRIAL	SXI REFB	DELTA
1 an	3.04%	8.12%	-62.56%
01.01.2025 au 31.12.2025	8.97%	10.62%	-15.54%
Depuis la création	207.33%	200.93%	3.19%

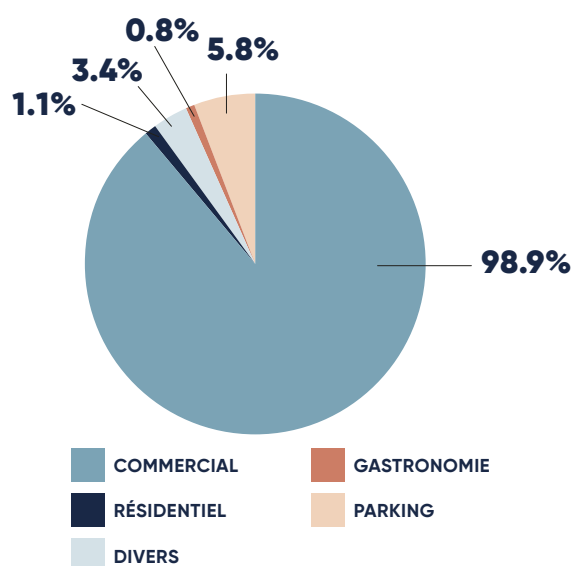
Faits marquants de l'année

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

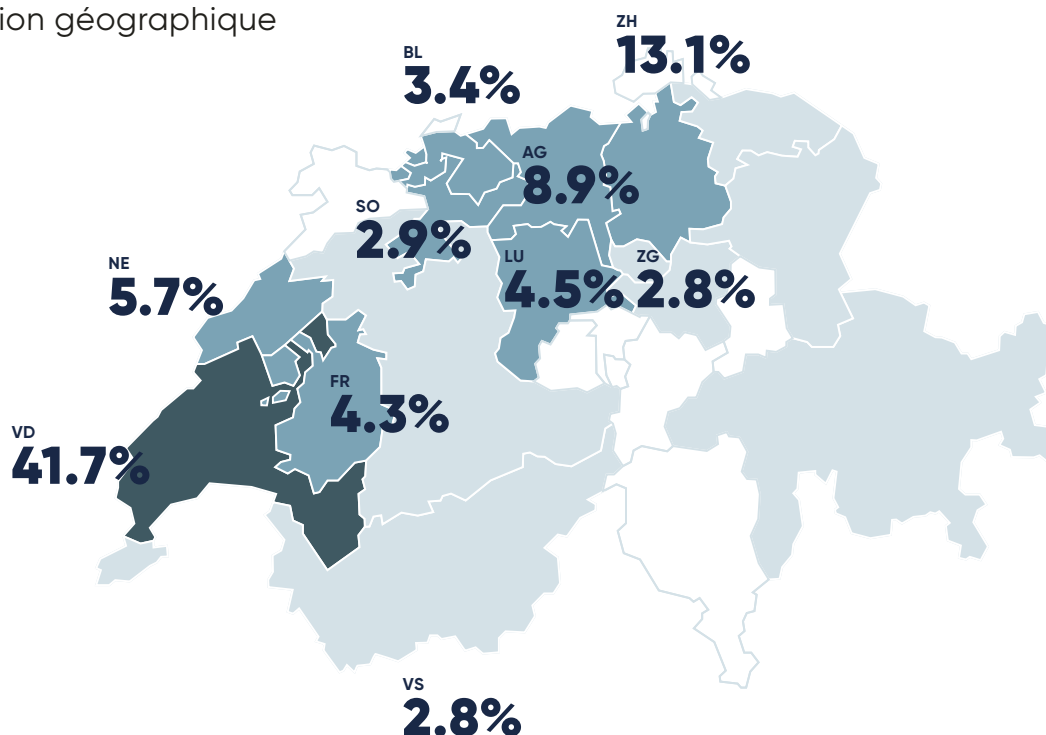
Données du portefeuille au 30.06.2026

Nombre de bâtiments	107
Valeur vénal des immeubles	CHF 2'249'919'000.00
Revenus bruts réalisés	CHF 121'971'158.29
Loyers m²/an	CHF 124.31
Taux de perte sur loyers	9.88%

Répartition par usage



Répartition géographique



Indices environnementaux 2025



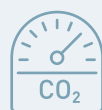
Taux de couverture¹ **83.4%**
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association
Catégories 1a & 1b
2024 : 76.1%



Intensité énergétique
thermique et électrique
(scope 1+2) **69.4**
kWh/m²
2024 : 70.9



Surface locative
déterminante des
constructions terminées **634'364**
m²
Selon directive n°04/2022 de
l'Asset Management Association 2024 : 583'222



Intensité CO₂
(scope 1+2) **9.5**
kg CO₂/m²
2024 : 10.0



Consommations
énergétiques
totales **44'048'422**
kWh
(scope 1+2)²
2024 : 41'329'388



Émission de CO₂
(scope 1+2) **6'018'734**
kg CO₂
2024 : 5'814'911

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

Acquisitions

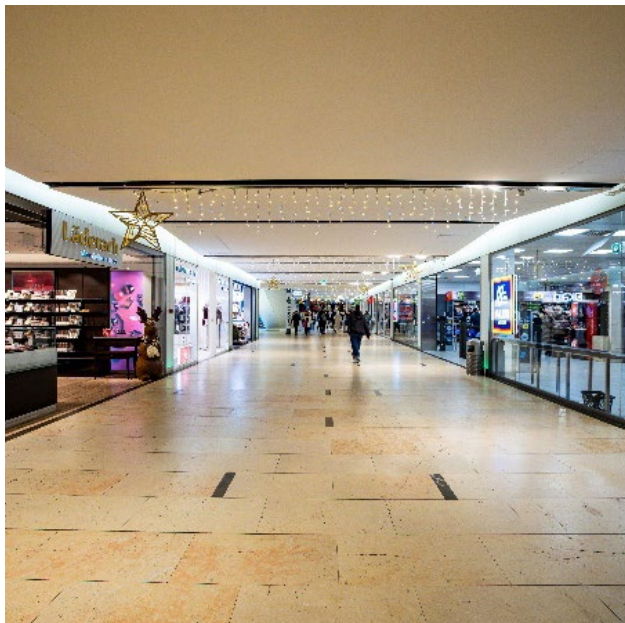


Seon (AG), Birren 5

Date d'acquisition : 19.11.2025
Prix d'achat : CHF 22'350'000.00
Surface louable : 17'307 m²

Bâtiment construit en 1991 comprenant des surfaces de bureaux, de production et de stockage, ainsi qu'une petite surface de vente. L'immeuble dispose de 17'307 m² de surfaces locatives et une superficie de terrain de 20'432 m². Idéalement situé près de Lenzburg et facilement accessible, le site bénéficie d'une large zone de chalandise.

Acquisitions



Fribourg (FR), Avenue de la Gare 22

Date d'acquisition : 04.11.2025

Prix d'achat : CHF 66'000'000.00

Surface louable : 9'376 m²

Située en plein centre-ville de Fribourg, la Galerie de Fribourg bénéficie d'un emplacement stratégique sur l'Avenue de la Gare, à proximité immédiate des commerces, des transports publics et des principaux pôles d'activité urbaine. L'immeuble, développe environ 9'400 m² de surfaces locatives et accueille un centre commercial à forte fréquentation, combinant surfaces de vente, loisirs et restauration. Entièrement loué, le site se distingue par une mixité d'enseignes nationales et spécialisées, des surfaces de grande qualité et des places de stationnement intérieures, renforçant son attractivité commerciale.



Satigny (GE), Rue de la Bergère 5

Date d'acquisition : 17.06.2026

Prix d'achat : CHF 24'000'000.00

Surface louable : 8'220 m²

Situé à Satigny, au cœur de la zone industrielle de Meyrin-Satigny, le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité immédiate de la gare ZIMEYSA, sa connexion rapide à l'autoroute A1 et sa proximité de l'aéroport international de Genève. Implanté sur une parcelle de 22'743 m², l'ensemble comprend deux bâtiments industriels et un bâtiment administratif. Le site se distingue notamment par ses 361 places de stationnement extérieures qui constituent un atout majeur pour les entreprises et leurs collaborateurs. La zone de Meyrin-Satigny est en pleine phase de mutation modernisant cette partie de la ville et offrant un cadre économique dynamique et très favorable à moyen et long terme.

Acquisitions



Wolhusen (LU), Entlebucherstrasse 38

Date d'acquisition : 27.11.2025

Prix d'achat : CHF 11'025'000.00

Surface louable : 18'533 m²

Site industriel présentant un potentiel de développement. Le site, d'une superficie totale de 18'533 m², appartenait jusqu'à présent à l'entreprise utilisatrice, qui a cessé ses activités de production et de logistique sur place. Le bien immobilier dispose d'environ 19'000 m² de surfaces locatives.



Biberist (SO), Industriestrasse 6

Date d'acquisition : 20.03.2026

Prix d'achat : CHF 6'050'000.00

Surface louable : 5'176 m²

Immeuble commercial et industriel disposant d'une réserve foncière. Construit en 1971, le bâtiment est situé à Biberist, à proximité immédiate de Soleure, dans un environnement à vocation industrielle et commerciale. L'immeuble dispose de 5'176 m² de surfaces locatives et d'une parcelle de 9'330 m², dont environ 2'300 m² constituent une réserve foncière non bâtie. L'affectation comprend des surfaces commerciales et industrielles, des espaces de stockage et de bureaux, ainsi que 43 places de stationnement. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité, les accès aux autoroutes A1 et A5 étant atteignables en quelques minutes. L'immeuble est loué à plusieurs locataires commerciaux.

Acquisitions



Derendingen (SO), Gutenbergstrasse 1

Date d'acquisition : 08.06.2026

Prix d'achat : CHF 12'220'000.00

Surface louable : 10'771 m²

Immeuble à usage commercial et industriel. La propriété, qui comprend des surfaces de production, de bureaux et commerciales. L'immeuble dispose d'environ 10'771 m² de surface locative brute, sur une parcelle de 7'957 m². Le site bénéficie d'une très bonne accessibilité, l'accès à l'auto-route A1 se trouvant à seulement quelques minutes. L'ensemble de l'immeuble est occupé par un locataire unique, actif dans le domaine des services d'impression, des médias et de la communication.



Préverenges (VD), Chemin du Vuasset 5

Date d'acquisition : 29.08.2025

Prix d'achat : CHF 7'000'000.00

Surface louable : 3'471 m²

Le site est situé en périphérie ouest de Préverenges, en limite avec la commune de Lonay. L'environnement est mixte avec une majorité de bâtiments industriels. Il se décompose en un bâtiment à caractère industriel et artisanal à moyen et long terme.

Acquisitions



Effretikon (ZH), Im Langhag 2

Date d'acquisition : 17.11.2025

Prix d'achat : CHF 18'500'000.00

Surface louable : 10'472 m²

Il s'agit d'un immeuble commercial situé dans la zone d'activités d'Illnau-Effretikon, directement le long de l'autoroute A1. Le bien dispose de 10'472 m² de surfaces locatives sur une parcelle de 8'634 m². Le site est très bien desservi et l'accès à l'autoroute A1 se trouve à proximité immédiate.

Informations de base

Nom du fonds	Procimmo Real Estate SICAV – Industrial
Domicile du fonds	Suisse
Marché cible	Suisse
Secteur d'investissements	Immobilier artisanal, industriel et logistique
Direction de fonds	PROCIMMO SA, Renens VD
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Société d'audit	Pricewaterhouse Coopers SA, Genève
Date de lancement	Novembre 2007
Clôture de l'exercice	30 juin
Actions en circulation	12'158'001
N° ISIN	CH0033624211



Contact

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens
+41 21 651 64 30

Richard Dahdah
Chief Investment Products Officer
rda@procimmo.ch

Le prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés ainsi que le rapport annuel et/ou rapport semestriel (si celui-ci est plus récent) peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire. Ce document est un document à caractère publicitaire. Les informations contenues dans ce document ne sont données qu'à titre informatif et ne constituent en aucun cas du conseil en investissement ni une recommandation d'effectuer ou de liquider un investissement. Ces informations ne constituent pas non plus un appel au public ou une offre ou une invitation à souscrire des actions. Les opinions et estimations exprimées dans le présent document sont sujettes à modification et reflètent l'avis de la direction de fonds. La performance passée ne constitue aucune garantie de résultats courants ou futurs. Les éventuelles données de performance mentionnées dans le document ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site www.procimmo.ch.