

Aux Conseils d'administration de
Vaudoise Real Estate SA, Lausanne et de
Procimmo Group SA, Zoug

Lausanne, le 30 septembre 2026

Rapport du réviseur commun

Opinion d'audit

Procimmo Group SA, Zoug et Vaudoise Real Estate SA, Lausanne ont conclu un contrat de fusion en date du 30 septembre 2026 qui prévoit la fusion des deux entreprises, Vaudoise Real Estate SA absorbant par voie de fusion selon l'art. 3, al. 1, let. a, LFus Procimmo Group SA avec effet rétroactif au 30 septembre 2026. La fusion est effectuée sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale de chacune des deux sociétés, prévues le 3 novembre 2026, ainsi que d'éventuelles autres conditions prévues dans le contrat de fusion. La fusion déploiera ses effets dès son inscription au registre du commerce.

Conformément à l'art. 15, al. 1, LFus, les Conseils d'administration de Vaudoise Real Estate SA et de Procimmo Group SA nous ont mandatés comme réviseur commun de la fusion.

Nous référant à l'art. 15, al. 4, LFus, nous formulons notre appréciation de la manière suivante :

- Aucune augmentation de capital n'est prévue ;
- Le dédommagement fixé est soutenable ;
- Les Conseils d'administration de Vaudoise Real Estate SA et de Procimmo Group SA justifient le choix des méthodes agrégées du « Discounted Cash-Flow » et des « transactions comparables » pour déterminer la valeur de Procimmo Group SA par le fait qu'il s'agisse de méthodes reconnues et appropriées dans l'évaluation d'entreprise, alliant l'analyse sur la base de projections et de données antérieures. Nous estimons que le choix des méthodes agrégées du Discounted Cash-Flow et des transactions comparables comme base pour la détermination de la valeur de Procimmo Group SA est approprié selon les principes reconnus en matière d'évaluation d'entreprise.
- La fusion ayant fait l'objet d'un dédommagement au sens de l'art. 8, al. 2, LFus, nous relevons que Vaudoise Real Estate SA, inscrite au Registre du Commerce en date du 6 juillet 2026, n'a pas fait l'objet d'évaluation.
- Aucune particularité n'a été relevée dans l'évaluation de la valeur de Procimmo Group SA en vue de la fixation du dédommagement.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la Recommandation d'audit suisse 30 *Audit selon la loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine* (RA 30). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette recommandation sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'auditeur » de notre rapport. Nous sommes indépendants des sociétés, conformément 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 d'audit.

Responsabilités des Conseils d'administration

La responsabilité de l'établissement et du contenu du contrat de fusion du 30 septembre 2026, du rapport de fusion du 30 septembre 2026 et des bilans au 30 septembre 2026 sur lesquels se base la fusion ainsi que de leur conformité avec les dispositions légales incombe au conseil d'administration de chacune des deux sociétés participant à la fusion. Les Conseils d'administration sont en outre responsables des contrôles internes qu'ils jugent nécessaires pour permettre que l'établissement et le contenu du contrat de fusion, du rapport de fusion et des bilans sur lesquels se base la fusion, ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'auditeur

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable quant aux aspects pertinents pour l'évaluation du contrat de fusion, du rapport de fusion et des bilans sur lesquels se base la fusion au sens de l'art. 15, al. 4, LFus, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la RA 30 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 collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques des utilisateurs.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la RA 30, 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 d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, nous concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et nous 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 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 contrôle interne des sociétés.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Ernst & Young SA



Cyril Motte
(Qualified Signature)
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)



Benoît Le Franc
(Qualified Signature)
Expert-réviseur agréé

Annexe

- Annexe 1 : Contrat de fusion du 30 septembre 2026
- Annexe 2 : Rapport de fusion du 30 septembre 2026
- Annexe 3 : Bilans au 30 septembre 2026 sur lesquels se base la fusion

Annexe 1 Contrat de fusion du 30 septembre 2026

Contrat de fusion

du 30 septembre 2026

entre

**Procimmo Group SA (Procimmo
Group AG) (Procimmo Group Ltd)**

et

**Vaudoise Real Estate SA (Vaudoise
Real Estate AG) (Vaudoise Real
Estate Ltd)**

Merger agreement

dated 30 September 2026

between

**Procimmo Group Ltd (Procimmo
Group AG) (Procimmo Group SA)**

and

**Vaudoise Real Estate Ltd (Vaudoise
Real Estate AG) (Vaudoise Real
Estate SA)**

Préambule

- (A) Procimmo Group SA ("**Procimmo**") est une société anonyme organisée conformément aux articles 620 ss du Code des obligations (le "**CO**") et dont le siège est à Zoug. Procimmo est inscrite au Registre du commerce du Canton de Zoug sous le numéro de référence CHE-200.078.552. A la date de ce contrat de fusion (le "**Contrat**"), le capital-actions de Procimmo s'élève à CHF 2'988'285.30, entièrement libéré, divisé en 45'045'000 actions nominatives liées d'une valeur nominale de CHF 0.06634 chacune (les "**Actions Nominatives**"). Les Actions Nominatives sont cotées auprès de BX Swiss (ISIN : CH0424520929).
- (B) Vaudoise Real Estate SA ("**VRE**" et avec Procimmo, les "**Parties**" et chacune, une "**Partie**"), est une société anonyme organisée conformément aux articles 620 ss CO et dont le siège est à Lausanne. VRE est inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud sous le numéro de

Whereas

Procimmo Group Ltd ("**Procimmo**") is a stock corporation governed by Articles 620 *et seq.* of the Swiss Code of Obligations (the "**CO**") with registered office in Zug. Procimmo is registered in the Commercial Registry of the Canton of Zug under the reference number CHE-200.078.552. As of the date of this merger agreement (the "**Agreement**"), the share capital of Procimmo amounts to CHF 2,988,285.30, fully paid up, divided into 45,045,000 restricted registered shares with a par value of CHF 0.06634 each (the "**Registered Shares**"). The Registered Shares are listed on BX Swiss (ISIN: CH0424520929).

Vaudoise Real Estate Ltd ("**VRE**" and together with Procimmo the "**Parties**" and each a "**Party**"), is a stock corporation governed by Articles 620 *et seq.* CO with registered office in Lausanne. VRE is registered in the Commercial Registry of the Canton of Vaud under the reference number

référence CHE-265.285.518. A la date de ce Contrat, le capital-actions de VRE s'élève à CHF 100'000, entièrement libéré, divisé en 100'000 actions nominatives liées d'une valeur nominale de CHF 1 chacune. VRE est une société filiale entièrement détenue par Vaudoise Asset Management SA ("**Vaudoise**").

CHE-265.285.518. As of the date of this Agreement, the share capital of VRE amounts to CHF 100,000, fully paid up, divided into 100,000 restricted registered shares with a par value of CHF 1 each. VRE is a wholly owned subsidiary of Vaudoise Asset Management Ltd ("**Vaudoise**").

- | | | |
|-----|---|---|
| (C) | Au début de l'année 2026, Vaudoise détenait d'ores et déjà 9'011'649 Actions Nominatives, représentant 20.01% du capital et des droits de vote de Procimmo. | At the beginning of 2026, Vaudoise already held 9,011,649 Registered Shares, representing 20.01% of the share capital and voting rights in Procimmo. |
| (D) | Le 17 mars 2026, Vaudoise a conclu plusieurs contrats portant sur l'achat d'un total de 32'553'399 Actions Nominatives. Ces contrats ont été exécutés en date du 1 ^{er} juillet 2026. Depuis, Vaudoise a acquis 2'428'349 Actions Nominatives supplémentaires auprès de certains actionnaires de Procimmo. En conséquence, à la date de ce Contrat, Vaudoise détient 43'993'397 Actions Nominatives, soit 97.67% du capital et des droits de vote de Procimmo. | On 17 March 2026, Vaudoise has entered into several agreements relating to the purchase of a total of 32,553,399 Registered Shares. The closing of these agreements took place on 1 July 2026. Since then, Vaudoise acquired an additional 2,428,349 Registered Shares from certain shareholders of Procimmo. As a result, as of the date of this Agreement, Vaudoise holds 43,993,397 Registered Shares, representing 97.67% of the share capital and voting rights in Procimmo. |
| (E) | À la date de ce Contrat, VRE ne détient aucune Action Nominative. | As of the date of this Agreement, VRE does not hold any Registered Share. |
| (F) | Le 30 septembre 2026, sur la base notamment du (i) bilan de Procimmo au 30 septembre 2026 et du (ii) bilan d'ouverture de VRE au 30 septembre 2026, les Conseils d'administration de Procimmo et de VRE ont approuvé ce Contrat et établi un rapport conjoint sur la fusion annexé à ce contrat comme <u>Annexe 1</u> (le " Rapport de Fusion "). | On 30 September 2026, on the basis of, inter alia, (i) the balance sheet of Procimmo as at 30 September 2026 and (ii) the opening balance sheet of VRE as at 30 September 2026, the boards of directors of Procimmo and VRE have approved this Agreement and have prepared a joint report on the merger attached as <u>Schedule 1</u> to this Agreement (the " Merger Report "). |

En conséquence, les Parties conviennent ce qui suit :

Based on the foregoing, the Parties agree as follows:

1 Fusion

Merger

1.1 Fusion par absorption

Sous réserve de la réalisation des conditions mentionnées à la Section 6 ci-dessous, VRE (en tant que société reprenante) fusionnera avec Procimmo (en tant que société transférante) par voie d'absorption (la "**Fusion**") conformément aux articles 3 ss de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (la "**LFus**"), avec effet au moment de son inscription au Registre du commerce du Canton de Vaud conformément à la Section 7 ci-dessous (la "**Date de Fusion**"). A la Date de Fusion, l'ensemble des actifs et passifs de Procimmo seront transférés de plein droit à VRE. Procimmo cessera alors d'exister et sera radiée du Registre du commerce du Canton de Zoug.

Merger by absorption

Subject to the satisfaction of the conditions set forth in Section 6, VRE (as the surviving entity) shall merge with Procimmo (as the transferring entity) by way of an absorption (the "**Merger**") in accordance with Articles 3 *et seq.* of the Federal Act on Mergers, Demergers, Transformations and Transfer of Assets (the "**Merger Act**"), with effect as of its registration in the Commercial Registry of the Canton of Vaud pursuant to Section 7 below (the "**Merger Date**"). As of the Merger Date, all assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE by operation of law. Procimmo shall then cease to exist and shall be de-registered from the Commercial Registry of the Canton of Zug.

1.2 Bilan de fusion

La Fusion interviendra sur la base d'un bilan de fusion au 30 septembre 2026 (le "**Bilan de Fusion**"), reproduit à l'Annexe 2, basé sur (i) le bilan de Procimmo au 30 septembre 2026 et (ii) le bilan d'ouverture de VRE au 30 septembre 2026. Le Bilan de Fusion présente des actifs de CHF 99'887'724, des capitaux étrangers de CHF 11'417'162, soit un actif net de CHF 88'470'562.

Merger balance sheet

The Merger shall take place on the basis of a merger balance sheet as at 30 September 2026 (the "**Merger Balance Sheet**"), attached as Schedule 2, based on (i) the balance sheet of Procimmo as at 30 September and (ii) the opening balance sheet of VRE as at 30 September 2026. The Merger Balance Sheet evidences assets in an amount of CHF 99,887,724, liabilities toward third parties of CHF 11,417,162, and resulting net assets of CHF 88,470,562.

1.3 Effet rétroactif

A la Date de Fusion, les actifs et les passifs de Procimmo seront transférés à VRE à leur valeur comptable. Le transfert sera comptabilisé avec un effet rétroactif au 30 septembre 2026. Dès cette date, les actes de Procimmo seront considérés comme ayant été accomplis pour le compte de VRE.

Retroactive effect

On the Merger Date, the assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE at their book value. The transfer shall be booked with retroactive effect as of 30 September 2026. As from such date, all actions of Procimmo shall be deemed to have been carried out for the account of VRE.

1.4 Révision indépendante

Les Parties conviennent de soumettre ce Contrat et le Rapport de Fusion à Ernst & Young SA, Renens, en qualité d'expert-réviseur agréé, pour que cette société vérifie ces documents conformément à l'article 15 LFus.

Independent review

The Parties agree to submit this Agreement and the Merger Report to Ernst & Young SA, Renens, as authorized audit expert, with the mandate to review these documents in accordance with Article 15 of the Merger Act.

2 Dédommagement des actionnaires de Procimmo

Les Parties conviennent que les actionnaires de Procimmo autres que Procimmo, Vaudoise ou VRE elle-même (les "**Actionnaires Publics de Procimmo**") recevront un dédommagement au sens de l'article 8 al. 2 LFus dans le cadre de la Fusion, à l'exclusion de toute action de VRE. Pour chaque Action Nominative qui n'est pas détenue par Procimmo (qui, afin de lever toute ambiguïté, cessera d'exister à la suite de la Fusion), Vaudoise ou VRE, ce dédommagement prendra la forme d'un paiement en espèces de CHF 9.50 par Action Nominative (le "**Dédommagement**").

VRE instruira une banque de procéder au paiement du Dédommagement. Le paiement interviendra dans les sept jours après la Date de Fusion.

Compensation of the shareholders of Procimmo

The Parties agree that the shareholders of Procimmo other than Procimmo, Vaudoise or VRE itself (the "**Public Procimmo Shareholders**") shall receive a compensation within the meaning of Article 8 para. 2 of the Merger Act as part of the Merger, to the exclusion of any equity interest in VRE. For each Registered Share that is not held by Procimmo (which shall, for the avoidance of doubt, cease to exist as a result of the Merger), Vaudoise or VRE, the compensation shall take the form of a cash compensation of CHF 9.50 per Registered Share (the "**Compensation**").

VRE shall instruct a bank to pay the Compensation. The payment shall take place within seven days after the Merger Date.

VRE, en sa qualité de société reprenante, et Vaudoise, qui est l'actionnaire unique de VRE, ne recevront aucune indemnité dans le cadre de la Fusion.

Le Dédommagement sera versé par VRE.

Sous réserve de la satisfaction de la condition suspensive visée à la Section 6(d), les Actionnaires Publics de Procimmo qui sont des personnes physiques résidentes suisses détenant leurs Actions Nominatives dans leur fortune privée, ne réaliseront en principe aucun revenu imposable.

VRE n'augmentera pas son capital en relation avec la Fusion. Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de direction ou d'administration des Parties dans le cadre de la Fusion.

VRE, as a surviving entity, and Vaudoise, the sole shareholder of VRE, shall not receive any compensation as part of the Merger.

The Compensation shall be paid by VRE.

Subject to the satisfaction of the condition precedent set out in Section 6(d), the Public Procimmo Shareholders who are individuals residing in Switzerland and holding their Registered Shares as part of their private assets should in principle not realize any taxable income.

VRE shall not increase its share capital in connection with the Merger. No special benefits shall be granted to the members of the executive management or supervisory bodies of the Parties as part of the Merger.

3 Approbation par l'assemblée générale des Parties

Les Parties soumettront ce Contrat à l'approbation de leurs assemblées générales respectives conformément à l'article 18 LFus, prendront les mesures organisationnelles requises pour la tenue régulière de ces assemblées, et recommanderont à leurs actionnaires respectifs d'approuver ce Contrat.

Sauf accord contraire des Parties, l'assemblée générale de Procimmo prévue à l'alinéa précédent sera tenue le 3 novembre 2026. Les actionnaires de Procimmo pourront consulter les documents prévus à l'article 16 LFus sur le site Internet de Procimmo ainsi qu'au siège de Procimmo pendant les 30 jours qui précèdent la date de l'assemblée.

Approbation at the general meeting of the Parties

The Parties shall submit this Agreement to the approval of a general meeting of their respective shareholders in accordance with Article 18 of the Merger Act, shall take the necessary organizational measures required so that these assemblies can validly make decisions, and shall recommend to their respective shareholders to vote in favor of the approval of this Agreement.

Unless the Parties agree otherwise, the general meeting of Procimmo contemplated in the preceding paragraph shall be held on 3 November 2026. The shareholders of Procimmo shall have the opportunity to consult the documents contemplated in Article 16 of the Merger Act on Procimmo's website and at the registered office of

Procimmo during 30 days ahead of the meeting.

Les Parties constatent que VRE est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'article 2 lit. e LFus. Sauf accord contraire des Parties, et à condition que l'actionnaire de VRE renonce à la consultation des documents relatifs à la Fusion conformément à l'article 16 al. 2 LFus, l'assemblée générale de VRE prévue au premier alinéa de cette Section 3 sera tenue immédiatement après l'assemblée générale de Procimmo, sous la forme d'une assemblée générale universelle.

The Parties acknowledge that VRE is a small or medium-sized company within the meaning of Article 2 lit. e of the Merger Act. Unless the Parties agree otherwise, and subject to the shareholder of VRE having waived its right to consult the merger documents pursuant to Article 16 para. 2 of the Merger Act, the general meeting of VRE contemplated in the first paragraph of this Section 3 shall be held immediately after the general meeting of Procimmo, as a universal general meeting.

Si les assemblées générales de Procimmo et VRE approuvent ce Contrat, Procimmo et VRE publieront les décisions prises par chacune de leurs assemblées dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

If this Agreement is approved by the general meetings of Procimmo and VRE, Procimmo and VRE shall publish the resolutions taken by their respective assemblies in the Swiss Official Gazette of Commerce.

4 Communication aux employés

Communication to employees

VRE et Procimmo confirment n'avoir aucun employé.

VRE and Procimmo confirm that they have no employees.

5 Promesses et garanties

Representations and warranties

5.1 Promesses et garanties des deux Parties

Representations and warranties of both Parties

Chacune des Parties promet et garantit à l'autre que (i) elle est valablement constituée et existe selon le droit suisse, (ii) elle a la capacité et le pouvoir de conclure ce Contrat et d'exécuter les obligations qui y sont prévues et (iii) ce Contrat, une fois conclu, donnera naissance à des obligations valables et juridiquement contraignantes pour les Parties, susceptibles d'être

Each of the Parties represents and warrants to the other that (i) it is duly incorporated and validly existing under the laws of Switzerland, (ii) it has the power and capacity to execute and perform its obligations under this Agreement, and that (iii) this Agreement, once entered into, shall constitute the valid and binding obligations

exécutées à l'encontre de chacune d'entre elles conformément à ses termes.

of the Parties enforceable against each of them in accordance with its terms.

5.2 Promesse et garantie de VRE

VRE promet et garantit à Procimmo qu'elle dispose des ressources nécessaires pour verser le Dédommagement prévu à la Section 2, aux Actionnaires Publics de Procimmo qui peuvent y prétendre.

Representation and warranty of VRE

VRE represents and warrants to Procimmo that it has sufficient means to pay the Compensation contemplated in Section 2 to the Procimmo Public Shareholders entitled to such compensation.

5.3 Pas d'autre promesse ou garantie

Hormis celles prévues dans cette Section 5, aucune Partie ne fait de promesse ou ne donne de garantie aux termes de ce Contrat.

No other representations or warranties

No Party is making any representation or giving any warranty under this Agreement, other than those reflected in this Section 5.

6 Conditions suspensives

Les obligations des Parties de réaliser la Fusion et de requérir son inscription au Registre du commerce du Canton de Vaud sont soumises à la réalisation des conditions suivantes, étant précisé qu'à l'exception de la condition prévue à la Section 6(a) ci-dessous, les Parties peuvent, conjointement et dans les limites prévues par la loi, renoncer, en tout ou partie, à ces conditions :

Conditions precedent

The obligations of the Parties to consummate the Merger and to request its registration in the Commercial Registry of the Canton of Vaud are subject to the satisfaction of the following conditions, it being noted that to the exception of the condition set forth in Section 6(a) below, the Parties may, jointly and within the limits of applicable law, waive all or part of these conditions:

(a) Ce Contrat a été approuvé par l'assemblée générale de VRE avec la majorité requise à l'article 18 al. 1 lit. a LFus et par l'assemblée générale de Procimmo avec la majorité prévue à l'article 18 al. 5 LFus.

The Agreement has been approved at a general meeting of VRE with the majority contemplated in Article 18 para. 1 lit. a of the Merger Act and at a general meeting of Procimmo with the majority contemplated in Article 18 para. 5 of the Merger Act.

(b) Aucune action demandant l'examen de l'adéquation du Dédommagement prévu à la Section 2 ci-dessus n'a été introduite en application de l'article 105 LFus dans les deux mois suivant la publication des

No proceedings requesting the review of the appropriateness of the Compensation contemplated in Section 2 above have been initiated pursuant to Article 105 of the Merger Act within the two-month period

décisions des assemblées générales de Procimmo, respectivement de VRE.

following the publication of the resolutions of the general meetings of Procimmo and VRE.

(c) Aucune action attaquant l'approbation de la Fusion par les assemblées générales de Procimmo et de VRE, respectivement, n'a été introduite en application de l'article 106 LFus dans les deux mois suivant la publication des décisions des assemblées générales de Procimmo, respectivement de VRE.

No proceedings challenging the approval of the Merger by the general meetings of either Procimmo or VRE have been initiated pursuant to Article 106 of the Merger Act within the two-month period following the publication of the resolutions of the general meetings of Procimmo and VRE.

(d) VRE a obtenu les confirmations (*rulings*) suivantes :

VRE has obtained the following confirmations (*rulings*):

(i) la confirmation de l'Administration fédérale des contributions (AFC) que la Fusion est neutre en matière d'impôt anticipé et de droits de timbre pour Procimmo et VRE et que le Dédommagement en espèces payé par VRE n'entraînera aucune conséquence fiscale en matière d'impôt anticipé pour VRE et aucune retenue d'impôt anticipé (sur le Dédommagement) pour les actionnaires sortants de Procimmo ;

(i) confirmation from the Swiss Federal Tax Administration (SFTA) that the Merger is neutral in terms of withholding tax and stamp duties for Procimmo and VRE, and that the cash Compensation paid by VRE will not trigger any withholding tax consequences for VRE nor any withholding tax deduction (on the Compensation) for the exiting shareholders of Procimmo ;

(ii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Vaud que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo ; et

(ii) confirmation from the tax administration of the canton of Vaud that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo ; and

(iii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Zoug que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo.

(iii) confirmation from the tax authority of the canton of Zug that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo.

- (e) Les promesses et garanties prévues à la Section 5 ci-dessus sont exactes et correctes.
- The representations and warranties contemplated in Section 5 above are true and correct.

Nonobstant ce qui précède, les Parties ne pourront renoncer à la condition suspensive prévue à la Section 6(d) ci-dessus si une telle renonciation aurait pour effet de causer à l'une ou l'autre des Parties un préjudice matériel.

Notwithstanding the foregoing, the Parties may not waive the condition precedent set forth in Section 6(d) above, provided that such waiver would result in material prejudice to either Party.

7 Exécution de la Fusion

Dans les sept jours suivant l'échéance du délai de deux mois prévu aux Sections 6(b) et 6(c) ci-dessus, et moyennant que les conditions prévues aux Sections 6(a), 6(d) et 6(e) soient aussi réalisées à cette date ou qu'il y ait été renoncé par chacune des Parties, les Parties requerront l'inscription de la Fusion au Registre du commerce du Canton de Vaud conformément à l'article 21 LFus.

Consummation of the Merger

Within seven days of the end of the two-month period contemplated in Sections 6(b) and 6(c) above, and subject to the conditions set forth in Sections 6(a), 6(d) and 6(e) being also satisfied as of that date or having been waived by each of the Parties, the Parties shall request the registration of the Merger in the Commercial Registry of the Canton of Vaud in accordance with Article 21 of the Merger Act.

8 Résiliation

Sauf accord contraire des Parties, ce Contrat prendra fin avec effet immédiat et sans responsabilité résiduelle pour les Parties si les conditions mentionnées aux Sections 6(a) à 6(d) ne sont pas satisfaites et qu'il n'y a pas été renoncé par chacune des Parties jusqu'au 1^{er} janvier 2027 à minuit.

La Partie dont les promesses et garanties ont été et/ou sont correctes peut résilier ce Contrat avec effet immédiat si la condition prévue à la Section 6(e) n'est pas réalisée.

Termination

Unless the Parties agree otherwise, this Agreement shall terminate with immediate effect and without residual liability for the Parties if the conditions set forth in Sections 6(a) to 6(d) have not been satisfied or waived by each of the Parties by midnight on 1 January 2027.

The Party whose representations and warranties have been and/or are accurate is entitled to terminate this Agreement with immediate effect if the condition contemplated in Section 6(e) is not satisfied.

D'éventuelles prétentions en dommages-intérêts sont alors réservées.

Any claims for damages are hereby reserved.

9 Divers

Miscellaneous

9.1 Annexes

Les annexes font partie intégrante de ce Contrat.

Schedules

Schedules are an integrant part of this Agreement.

9.2 Modifications et renonciations

Aucune modification de ce Contrat ou renonciation à un droit qui en découle ne sera contraignante à l'égard des Parties sauf à avoir été approuvée par écrit par les deux Parties. L'omission ou le retard d'une Partie dans l'exercice d'un droit, d'une faculté ou d'un privilège dérivant de ce Contrat ne sera pas considéré comme une renonciation à ces derniers, et aucun exercice unique ou partiel ne fera obstacle à un nouvel exercice ou à un exercice plus étendu ou à l'exercice de tout autre droit, faculté ou privilège selon ce Contrat.

Amendments and waivers

No amendment to this Agreement or waiver of any right thereunder shall be binding upon any Party unless it has been approved in writing by both Parties. No failure or delay by a Party in exercising any right, power or privilege under this Agreement shall operate as a waiver thereof, nor shall any single or partial exercise thereof preclude any other or further exercise thereof or the exercise of any other right, power or privilege according to this Agreement.

9.3 Cession de droits ou obligations

Aucune des Parties ne peut céder ce Contrat ou les droits et obligations qu'il prévoit sans l'accord écrit de l'autre Partie. La cession sera inopérante jusqu'à ce que cet accord ait été obtenu.

Assignment of rights and obligations

None of the Parties shall have the right to assign this Agreement or any of the rights or obligations contemplated therein without the written consent of the other Party. The assignment shall have no effect until such consent has been obtained.

9.4 Invalidité partielle

Si un tribunal ou une autorité gouvernementale compétente détermine qu'une disposition de ce Contrat est invalide ou ne peut pas être exécutée pour quelque motif que ce soit, les autres dispositions de ce Contrat resteront valides entre les

Severability

If any provision of this Agreement is found by any court or governmental authority having jurisdiction to be invalid or unenforceable for any reason, the remainder of this Agreement shall remain valid between the Parties. In this case, the Parties

Parties. Dans un tel cas, les Parties négocieront de bonne foi un régime alternatif valide et exécutable qui reflète l'intention initiale des Parties dans toute la mesure du possible.

shall negotiate in good faith a substitute provision that is valid, enforceable and reflects the original intention of the Parties to the fullest extent possible.

9.5 Frais, dépenses et impôts

Chaque Partie supportera les frais, dépenses et impôts qu'elle aura encourus en relation avec la négociation et la conclusion de ce Contrat et de l'exécution des transactions qui y sont envisagées.

Costs, expenses and taxes

Each Party shall bear the costs, expenses and taxes incurred by it in connection with the negotiation and execution of this Agreement and of the consummation of the transactions contemplated therein.

9.6 Droit applicable

Ce Contrat est soumis et doit être interprété conformément au droit matériel suisse, à l'exclusion de ses règles de conflits de lois.

Applicable law

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with substantive Swiss law, without regard to the principles of conflicts of laws thereof.

9.7 For

Les tribunaux de Lausanne auront la compétence exclusive de connaître de tout litige relatif à ce Contrat, son interprétation ou son exécution.

Jurisdiction

The courts of Lausanne shall have exclusive jurisdiction over any dispute relating to this Agreement, its interpretation or its enforcement.

9.8 Langue

Ce Contrat est rédigé en langue française, la version anglaise étant fournie pour information exclusivement. En cas de divergences entre les versions française et anglaise, la version française fait foi.

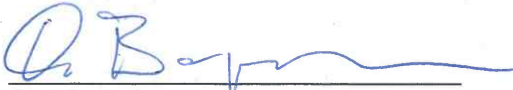
Language

This Agreement is drafted in French, the English version being provided for information purpose only. In case of any discrepancies between the French and the English versions, the French version prevails.

(Signatures sur la page suivante)

(Signature page to follow)

Procimmo Group SA



Christoph Borgmann
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Procimmo Group SA



Nicole Beiner

Membre du conseil d'administration

Member of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA



Stefan Schürmann
Membre du conseil d'administration
Member of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, diagonal strokes, positioned above a horizontal line.

Jean-Daniel Laffely
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Rapport de fusion

du 30 septembre 2026

Merger report

dated 30 September 2026

- Préambule**
- (A) Les Conseils d'administration de Vaudoise Real Estate SA, à Lausanne (CHE-265.285.518) ("**VRE**"), et de Procimmo Group SA, à Zoug (CHE-200.078.552) ("**Procimmo**" et avec VRE, les "**Parties**" et chacune, une "**Partie**") adoptent le présent rapport de fusion (le "**Rapport de Fusion**") conformément à l'article 14 de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (la "**LFus**").
- (B) Le présent Rapport de Fusion sera annexé, et deviendra partie intégrante, du contrat du 30 septembre 2026 entre VRE et Procimmo relatif à la fusion par absorption de ces deux entités (la "**Fusion**"), avec Procimmo comme entité transférante et VRE comme société reprenante (le "**Contrat de Fusion**").

1. Contexte et objectifs de la Fusion

Procimmo est à la tête d'un groupe actif dans la gestion de fonds de placement immobiliers et qui détient par ailleurs un portefeuille d'immeubles de rendement.

VRE est une filiale entièrement détenue par Vaudoise Asset Management SA ("**Vaudoise**"). Vaudoise est active dans les domaines de l'assurance, de la prévoyance et de la gestion d'actifs (*asset management*).

- Whereas**
- The boards of directors of Vaudoise Real Estate Ltd, in Lausanne (CHE-265.285.518) ("**VRE**"), and Procimmo Group Ltd, in Zug (CHE-200.078.552) ("**Procimmo**" and, together with VRE, the "**Parties**" and each, a "**Party**"), hereby adopt this merger report (the "**Merger Report**") pursuant to Article 14 of the Federal Act on Mergers, Demergers, Transformations and Transfer of Assets (the "**Merger Act**").
- This Merger Report shall be attached to, and form an integral part of, the agreement dated 30 September 2026 between VRE and Procimmo relating to the merger by absorption of these two entities (the "**Merger**"), with Procimmo acting as transferring company and VRE as acquiring company (the "**Merger Agreement**").

Background and rationale for the Merger

Procimmo is the parent company of a group active in the management of real estate investment funds and also holds a portfolio of income-generating properties.

VRE is a wholly-owned subsidiary of Vaudoise Asset Management Ltd ("**Vaudoise**"). Vaudoise is active in the fields of insurance, pensions and asset management.

Au début de l'année 2026, Vaudoise détenait d'ores et déjà 9'011'649 actions nominatives liées de Procimmo, d'une valeur nominale de CHF 0.06634 chacune (les "**Actions Nominatives**"), représentant 20.01% du capital et des droits de vote de Procimmo.

Le 17 mars 2026, Vaudoise a conclu plusieurs contrats portant sur l'achat d'un total de 32'553'399 Actions Nominatives auprès de plusieurs actionnaires de Procimmo. Ces contrats ont été exécutés en date du 1^{er} juillet 2026. Depuis, Vaudoise a acquis 2'428'349 Actions Nominatives supplémentaires auprès de certains actionnaires de Procimmo. En conséquence, à la date de ce Rapport de Fusion, Vaudoise détient 97.67% du capital et des droits de vote de Procimmo, VRE ne détenant quant à elle aucune Action Nominative de Procimmo.

La Fusion vise à intégrer Procimmo au sein de Vaudoise. Pour ce faire, la Fusion sera une fusion par absorption dans le cadre de laquelle VRE sera la société reprenante et Procimmo la société transférante. Cela signifie qu'à l'issue du processus de la Fusion, l'ensemble des actifs et passifs de Procimmo seront transférés de plein droit à VRE et que Procimmo cessera d'exister. VRE étant une filiale de Vaudoise, la Fusion aura donc pour conséquence que les actifs et passifs de Procimmo seront transférés à Vaudoise.

At the beginning of 2026, Vaudoise already held 9,011,649 registered shares of Procimmo, each with a par value of CHF 0.06634 (the "**Registered Shares**"), representing 20.01% of the share capital and voting rights in Procimmo.

On 17 March 2026, Vaudoise entered into several agreements relating to the purchase of a total of 32,553,399 Registered Shares from several shareholders of Procimmo. The closing of these agreements took place on 1 July 2026. Since then, Vaudoise acquired additional 2,428,349 Registered Shares from certain shareholders of Procimmo. Consequently, as at the date of this Merger Report, Vaudoise holds 97.67% of the share capital and voting rights in Procimmo, while VRE holds no Registered Shares in Procimmo.

The Merger aims to integrate Procimmo into Vaudoise. To this end, the Merger will be implemented by absorption, whereby VRE will be the absorbing company and Procimmo the transferring company. This means that upon completion of the Merger, all of Procimmo's assets and liabilities will be automatically transferred to VRE and Procimmo will cease to exist. As VRE is a subsidiary of Vaudoise, the Merger will therefore result in the assets and liabilities of Procimmo being transferred to Vaudoise.

2. Dédommagement

2.1 Principe

La Fusion envisagée est la seconde étape d'une transaction plus vaste qui a commencé avec la conclusion de plusieurs contrats portant sur l'achat d'un total de 32'553'399 Actions Nominatives par Vaudoise. A ce jour, Vaudoise détient 43'993'397 Actions Nominatives de Procimmo, soit 97.67% du

Compensation

Principe

The contemplated Merger is the second step of a broader transaction that commenced with the entering into several agreements relating to the purchase of a total of 32,553,399 Registered Shares by Vaudoise. To date, Vaudoise holds 43,993,397 Registered Shares of Procimmo, representing 97.67% of

capital et des droits de vote de Procimmo. L'objectif de la transaction dans son ensemble est de faire en sorte que Procimmo soit entièrement détenue par Vaudoise et, pour cela, qu'elle soit absorbée par VRE. Remettre des actions de VRE aux actionnaires de Procimmo dans le cadre de la Fusion ne permettrait pas d'atteindre cet objectif. VRE et Procimmo envisagent donc que les actionnaires de Procimmo autres que Procimmo, Vaudoise et VRE elle-même (les **"Actionnaires Publics de Procimmo"**) reçoivent un dédommagement au sens de l'article 8 al. 2 LFus dans le cadre de la Fusion, à l'exclusion de toute action de VRE.

2.2 Montant et paiement du Dédommagement

Les Actionnaires Publics de Procimmo recevront un dédommagement au sens de l'article 8 al. 2 LFus dans le cadre de la Fusion, à l'exclusion de toute action de VRE. Pour chaque Action Nominative qui n'est pas détenue par Procimmo (qui, afin de lever toute ambiguïté, cessera d'exister à la suite de la Fusion), Vaudoise ou VRE, ce dédommagement prendra la forme d'un paiement en espèces de CHF 9.50 par Action Nominative (le **"Dédommagement"**).

VRE instruira une banque de procéder au paiement du Dédommagement. Le paiement interviendra dans les sept jours après la Date de Fusion (telle que définie ci-dessous).

Le Dédommagement sera versé par VRE.

Sous réserve de la satisfaction de la condition suspensive visée à la Section 6(d) du Contrat de Fusion, qui sont des personnes physiques résidentes suisses détenant leurs Actions Nominatives dans leur fortune privée, ne réaliseront en principe aucun revenu imposable.

the share capital and voting rights in Procimmo. The objective of the overall transaction is to ensure that Procimmo is fully owned by Vaudoise and, to that end, that it is absorbed by VRE. Issuing VRE shares to the shareholders of Procimmo in the context of the Merger would not achieve this objective. VRE and Procimmo therefore contemplate that the shareholders of Procimmo other than Procimmo, Vaudoise and VRE itself (the **"Public Procimmo Shareholders"**) will receive compensation within the meaning of Article 8 para. 2 of the Merger Act, to the exclusion of any VRE shares.

Amount and payment of the Compensation

The Public Procimmo Shareholders shall receive compensation within the meaning of Article 8 para. 2 of the Merger Act in connection with the Merger, to the exclusion of any VRE share. For each Registered Share not held by Procimmo (which, for the avoidance of doubt, shall cease to exist following the Merger), Vaudoise or VRE, such compensation shall take the form of a cash payment of CHF 9.50 per Registered Share (the **"Compensation"**).

VRE shall instruct a bank to effect payment of the Compensation. The payment shall be made within seven days following the Merger Date (as defined below).

The Compensation shall be paid by VRE.

Subject to the satisfaction of the condition precedent set out in Section 6(d) of the Merger Agreement, the Public Procimmo Shareholders who are individuals residing in Switzerland and holding their Registered Shares as part of their private assets should, in principle, not realize any taxable income.

2.3 Adéquation du Dédommagement

Les Conseils d'administration de VRE et Procimmo ont déterminé le Dédommagement en tenant compte de plusieurs facteurs. En premier lieu, les Conseils d'administration respectifs ont pris acte du fait que le Dédommagement correspond au montant par action payé par Vaudoise, la société mère de VRE, pour l'acquisition de la participation de contrôle dans Procimmo en vertu des contrats conclus le 17 mars 2026. Ce montant par action résultait ainsi de négociations menées à des conditions de pleine concurrence (*at arm's length*) entre Vaudoise et les anciens actionnaires majoritaires de Procimmo. En second lieu, les Conseils d'administration de VRE et de Procimmo ont considéré que le montant de CHF 9.50 par Action Nominative correspond à une prime de 11.76% par rapport au cours de clôture du 16 mars 2026. Enfin, les Conseils d'administration ont considéré qu'une analyse des flux de trésorerie actualisés de Procimmo, ainsi qu'une comparaison avec de précédentes transactions et des sociétés cotées comparables au 30 juin 2026 aboutissent à une fourchette de valorisation moyenne comprise entre CHF 8.85 et 10.25. Aucun élément nouveau susceptible d'avoir un impact significatif sur l'évaluation n'est survenu depuis. Les Conseils d'administration de VRE et de Procimmo ont donc déterminé que le Dédommagement était adéquat sur le plan financier.

Adequacy of Compensation

The boards of directors of VRE and Procimmo have determined the Compensation by taking into account several factors. First, the respective boards of directors have taken note that the Compensation corresponds to the per-share amount paid by Vaudoise, the parent company of VRE, for the acquisition of the controlling stake in Procimmo under the agreements entered into on 17 March 2026. This per-share amount was therefore the result of negotiations at arm's length between Vaudoise and the former majority shareholders of Procimmo. Second, the boards of directors of VRE and Procimmo have considered that the amount of CHF 9.50 per Registered Share corresponds to a premium of 11.76% over the closing price of 16 March 2026. Lastly, the boards of directors have considered that a discounted cash flow analysis of Procimmo, as well as a comparison with precedent transactions and comparable publicly traded companies as of 30 June 2026 yield an average valuation range of CHF 8.85 to 10.25. No new element that would be susceptible of having a material impact on the valuation has occurred since then. The boards of directors of VRE and Procimmo have therefore determined the Compensation to be adequate from a financial standpoint.

3. Description du Contrat de Fusion

Description of the Merger Agreement

3.1 Principe de la fusion par absorption

Principle of a merger by absorption

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par le Contrat de Fusion, le Contrat de Fusion prévoit que la Fusion interviendra par absorption de

Subject to the fulfilment of the conditions precedent set out in the Merger Agreement, the Merger Agreement provides that the Merger shall take place by way of absorption

Procimmo par VRE, avec effet au moment de son inscription au Registre du commerce du Canton de Vaud (la "**Date de Fusion**"). A la Date de Fusion, l'ensemble des actifs et passifs de Procimmo seront transférés de plein droit à VRE. Procimmo cessera alors d'exister et sera radiée du Registre du commerce du Canton de Zoug. La Fusion interviendra sur la base d'un bilan de fusion au 30 septembre 2026 reproduit à l'Annexe 2 du Contrat de Fusion. A la Date de Fusion, les actifs et les passifs de Procimmo seront transférés à VRE à leur valeur comptable. Le transfert sera comptabilisé avec un effet rétroactif au 30 septembre 2026. Dès cette date, les actes de Procimmo seront considérés comme ayant été accomplis pour le compte de VRE. Le Contrat de Fusion et le présent Rapport de Fusion seront soumis à Ernst & Young SA, Renens, en qualité d'expert-réviseur agréé, pour que cette société vérifie ces documents conformément à l'article 15 LFus.

3.2 Dédommagement

Le Contrat de Fusion prévoit le paiement du Dédommagement, comme décrit ci-dessus à la Section 2.2.

3.3 Promesses et garanties

Selon le Contrat de Fusion, VRE et Procimmo se promettent et garantissent qu'elles sont valablement constituées et existent valablement selon le droit suisse, qu'elles ont la capacité et le pouvoir de conclure le Contrat de Fusion et d'exécuter les obligations qui y sont prévues et que le Contrat de Fusion, une fois conclu, donnera naissance à des obligations valables et juridiquement contraignantes pour les Parties, susceptibles d'être exécutées à l'encontre de chacune d'entre elles conformément à ses termes.

of Procimmo by VRE and shall become effective upon its registration in the Commercial Registry of the Canton of Vaud (the "**Merger Date**"). As of the Merger Date, all assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE by operation of law. Procimmo shall then cease to exist and shall be de-registered from the Commercial Registry of the Canton of Zug. The Merger shall take place on the basis of a merger balance sheet as at 30 September 2026, attached as Schedule 2 to the Merger Agreement. On the Merger Date, the assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE at their book value. The transfer shall be booked with retroactive effect as of 30 September 2026. As from such date, all actions of Procimmo shall be deemed to have been carried out for the account of VRE. The Merger Agreement and this Merger Report shall be submitted to Ernst & Young SA, Renens, as authorized audit expert, with the mandate to review these documents in accordance with Article 15 of the Merger Act.

Compensation

The Merger Agreement provides for the payment of the Compensation, as described above in Section 2.2.

Representations and Warranties

Under the Merger Agreement, VRE and Procimmo represent and warrant to the other that they are duly incorporated and validly existing under the laws of Switzerland, that they have the power and capacity to enter into the Merger Agreement and to perform the obligations provided for therein, and that the Merger Agreement, once entered into, shall constitute the valid and binding obligations of the Parties enforceable against each of them in accordance with its terms. VRE further represents and warrants to Procimmo that,

VRE promet et garantit en outre à Procimmo qu'elle dispose, directement ou par l'entremise de Vaudoise, des ressources nécessaires pour verser le Dédommagement aux Actionnaires Publics de Procimmo dans le cadre de la Fusion. Hormis celles visées ci-dessus, le Contrat de Fusion ne prévoit aucune autre promesse ou garantie.

3.4 Conditions suspensives, exécution de la Fusion

L'exécution du Contrat de Fusion, soit l'inscription de la Fusion au Registre du commerce du Canton de Vaud, est soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives usuelles, telles que l'approbation du Contrat de Fusion par les actionnaires de chacune des Parties.

L'exécution du Contrat de Fusion est également soumise à la condition qu'aucune action demandant l'examen de l'adéquation du Dédommagement à verser aux Actionnaires Publics de Procimmo dans le cadre de la Fusion n'ait été introduite en application de l'article 105 LFus dans les deux mois prévus par cette disposition légale. Le délai de deux mois prévu à cet effet commence à courir avec la publication dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce des décisions des assemblées générales de VRE, respectivement Procimmo, approuvant le Contrat de Fusion.

Le Contrat de Fusion prévoit également que son exécution est soumise à la condition qu'aucune action attaquant l'approbation de la Fusion par les assemblées générales de VRE et de Procimmo, respectivement, n'a été introduite en application de l'article 106 LFus dans les deux mois prévus par cette disposition légale. Le délai de deux mois prévu à cet effet commence également à courir avec la publication dans la Feuille

directly or through Vaudoise, it has sufficient means to pay the Compensation in connection with the Merger to the Procimmo Public Shareholders. Apart from those mentioned above, the Merger Agreement does not contain any other representations or warranties.

Conditions precedent, consummation of the Merger

The execution of the Merger Agreement, namely the registration of the Merger with the Commercial Registry of the Canton of Vaud, is subject to the satisfaction of certain customary conditions precedent, such as the approval of the Merger Agreement by the shareholders of each of the Parties.

The execution of the Merger Agreement is also subject to the condition that no proceedings requesting the review of the appropriateness of the Compensation to be paid to the Public Procimmo Shareholders in the context of the Merger have been initiated pursuant to Article 105 of the Merger Act within the two-month period provided for by that provision. The two-month period shall commence upon publication in the Swiss Official Gazette of Commerce of the resolutions of the general meetings of VRE and Procimmo, respectively, approving the Merger Agreement.

The Merger Agreement also provides that its execution is subject to the condition that no proceedings challenging the approval of the Merger by the general meetings of either Procimmo or VRE have been initiated pursuant to Article 106 of the Merger Act within the two-month period provided for by that statutory provision. The two-month period shall also commence upon publication in the Swiss Official Gazette of Commerce of the

Officielle Suisse du Commerce des décisions des assemblées générales de Procimmo, respectivement de VRE, approuvant le Contrat de Fusion.

Finalement, le Contrat de Fusion prévoit comme condition l'obtention des confirmations (*rulings*) suivantes : (i) la confirmation de l'Administration fédérale des contributions (AFC) que la Fusion est neutre en matière d'impôt anticipé et de droits de timbre pour Procimmo et VRE et que le Dédommagement en espèces payé par VRE n'entraînera aucune conséquence fiscale en matière d'impôt anticipé pour VRE et aucune retenue d'impôt anticipé (sur le Dédommagement) pour les actionnaires sortants de Procimmo ; (ii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Vaud que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo ; et (iii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Zoug que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo.

Le Contrat de Fusion prévoit en outre comme condition que (i) les promesses et garanties qui y sont visées soient exactes et correctes, et (ii) les Parties ne pourront renoncer à la condition suspensive prévue à la Section 6(d) si une telle renonciation aurait pour effet de causer à l'une ou l'autre des Parties un préjudice matériel.

Dans les sept jours suivant l'échéance du délai de deux mois visé ci-dessus, et pour autant que les autres conditions soient

resolutions of the general meetings of Procimmo and VRE, respectively, approving the Merger Agreement.

Finally, the Merger Agreement provides, as a condition the obtaining of the following confirmations (*rulings*): (i) confirmation from the Swiss Federal Tax Administration (SFTA) that the Merger is neutral in terms of withholding tax and stamp duties for Procimmo and VRE, and that the cash Compensation paid by VRE will not trigger any withholding tax consequences for VRE nor any withholding tax deduction (on the Compensation) for the exiting shareholders of Procimmo ; (ii) confirmation from the tax administration of the canton of Vaud that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo ; and (iii) confirmation from the tax authority of the canton of Zug that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo.

The Merger Agreement further provides, as a condition, that (i) the representations and warranties referred to therein are true and correct and (ii) the Parties may not waive the condition precedent set forth in Section 6(d) provided that such waiver would result in material prejudice to either Party.

Within seven days of the end of the two-month period referred to above, and subject to the other conditions being also satisfied or having

réalisées ou qu'il y ait été renoncé, les Parties requerront l'inscription de la Fusion au Registre du commerce du Canton de Vaud conformément à l'article 21 LFus.

Une fois la Fusion inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud, le paiement du Dédommagement aux Actionnaires Publics de Procimmo sera réalisé selon les modalités prévues dans le Contrat de Fusion.

VRE, en sa qualité de société reprenante, et Vaudoise, qui est l'actionnaire unique de VRE, ne recevront aucun dédommagement dans le cadre de la Fusion.

3.5 Résiliation du Contrat de Fusion

Sauf accord contraire des Parties, le Contrat de Fusion prendra fin avec effet immédiat et sans responsabilité résiduelle pour les Parties si l'assemblée générale de VRE, respectivement de Procimmo, n'approuve pas le Contrat de Fusion, ou si l'une des conditions suspensives n'est pas satisfaite et qu'il n'y a pas été renoncé par chacune des Parties, jusqu'au 1^{er} janvier 2027 à minuit.

La Partie dont les promesses et garanties ont été et/ou sont correctes peut résilier le Contrat de Fusion avec effet immédiat si la condition relative à l'exactitude des promesses et garanties n'est pas réalisée, les éventuelles prétentions en dommages-intérêts étant alors réservées.

3.6 Autres clauses

Le Contrat de Fusion prévoit que VRE n'augmentera pas son capital-actions en relation avec la Fusion.

Le Contrat de Fusion précise également qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de direction ou

been waived, the Parties shall request the registration of the Merger in the Commercial Registry of the Canton of Vaud in accordance with Article 21 of the Merger Act.

Once the Merger has been registered in the Commercial Registry of the Canton of Vaud, payment of the Compensation to the Public Procimmo Shareholders shall be made in accordance with the terms set out in the Merger Agreement.

VRE, in its capacity as the acquiring company, and Vaudoise, who is the sole shareholder of VRE, shall receive no compensation in connection with the Merger.

Termination of the Merger Agreement

Unless the Parties agree otherwise, the Merger Agreement shall terminate with immediate effect and without residual liability for the Parties if the general meeting of VRE, respectively of Procimmo, does not approve the Merger Agreement, or if any of the conditions precedent has not been satisfied or waived by each of the Parties by midnight on 1 January 2027.

The Party whose representations and warranties have been and/or are accurate is entitled to terminate the Merger Agreement with immediate effect if the condition relating to the accuracy of the representations and warranties is not satisfied, without prejudice to any claims for damages.

Other provisions

The Merger Agreement provides that VRE shall not increase its share capital in connection with the Merger.

The Merger Agreement also specifies that no special benefits shall be granted to the members of the executive management or the

d'administration des Parties dans le cadre de la Fusion.

board of directors of the Parties as part of the Merger.

4. Approbation par les actionnaires

Shareholders' approval

Selon les exigences de la LFus (article 18), VRE et Procimmo soumettront le Contrat de Fusion à l'approbation de leurs actionnaires respectifs lors d'assemblées générales convoquées à cet effet et recommanderont à leurs actionnaires respectifs d'approuver le Contrat de Fusion.

In accordance with the requirements of the Merger Act (Article 18), VRE and Procimmo shall submit the Merger Agreement to their respective shareholders for approval at general meetings convened for this purpose and will recommend that their respective shareholders vote in favour of the approval of the Merger Agreement.

Dans la mesure où VRE ne réalise aucun chiffre d'affaires et n'a pas d'employés à la date de ce Rapport de Fusion, VRE est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'article 2 lit. e LFus. Sauf accord contraire des Parties, et à condition que l'actionnaire unique de VRE renonce à la consultation des documents relatifs à la Fusion conformément à l'article 16 al. 2 LFus, l'assemblée générale de VRE sera tenue immédiatement après l'assemblée générale de Procimmo, sous la forme d'une assemblée générale universelle.

Insofar as VRE generates no turnover and has no employees as of the date of this Merger Report, VRE qualifies as a small or medium-sized company within the meaning of Article 2 lit. e of the Merger Act. Unless the Parties agree otherwise, and subject to the sole shareholder of VRE having waived its right to consult the merger documents pursuant to Article 16 para. 2 of the Merger Act, the general meeting of VRE shall be held immediately after the general meeting of Procimmo, as a universal general meeting.

En tant que société dont les titres sont cotés en bourse, Procimmo n'est pas une petite ou moyenne entreprise au sens de la LFus. Les actionnaires de Procimmo auront ainsi le droit de consulter le Contrat de Fusion, le présent Rapport de Fusion, le rapport de révision des comptes intermédiaires de Procimmo au 30 juin 2026, ainsi que les autres documents mentionnés à l'article 16 LFus, au siège de Procimmo dans les 30 jours précédant l'assemblée générale. Selon le Contrat de Fusion, il est prévu que cette assemblée générale se tienne le 3 novembre 2026, à moins que VRE et Procimmo ne conviennent d'une autre date. Il est ainsi envisagé que les documents essentiels relatifs à la Fusion seront disponibles pour consultation sur le site

As a company whose shares are listed on a stock exchange, Procimmo does not qualify as a small or medium-sized company within the meaning of the Merger Act. The shareholders of Procimmo will therefore have the right to inspect the Merger Agreement, this Merger Report, the audit report of the interim balance sheet of Procimmo as at 30 June 2026, as well as the other documents referred to in Article 16 of the Merger Act, at Procimmo's registered office within the 30 days preceding the general meeting. According to the Merger Agreement, it is contemplated that this general meeting will be held on 3 November 2026, unless VRE and Procimmo agree on another date. It is therefore envisaged that the key documents relating to the Merger will be available for

Internet de Procimmo ainsi qu'au siège de Procimmo dès le 1^{er} octobre 2026.

inspection on Procimmo's website and at the registered office of Procimmo as of 1 October 2026.

5. Impact sur les employés et les créanciers

Impact on employees and creditors

VRE et Procimmo n'ont pas d'employés à la date du présent Rapport de Fusion.

VRE and Procimmo have no employees as of the date of this Merger Report.

VRE est une société nouvellement constituée, qui n'a pas de dettes. La situation des créanciers de Procimmo ne sera donc pas péjorée par la Fusion.

VRE is a newly incorporated company with no liabilities. The position of Procimmo's creditors will therefore not be adversely affected by the Merger.

(Signatures sur la page suivante)

(Signature page to follow)

Procimmo Group SA



Christoph Borgmann
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Procimmo Group SA



Nicole Beiner
Membre du conseil d'administration
Member of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA



Jean-Daniel Laffely
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA

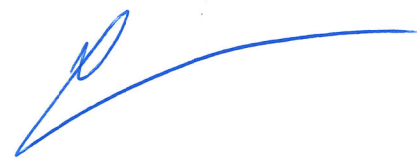


Stefan Schürmann
Membre du conseil d'administration
Member of the board of directors

Bilan de fusion

(en CHF)

	Vaudoise Real Estate SA	Procimmo Group SA	Ajustements de fusion	Vaudoise Real Estate SA post-fusion
	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Actif				
Actif circulant				
Trésorerie	10'100'000	92'403	-	10'192'403
Créances envers des sociétés du groupe	-	214'288	-	214'288
Portion court terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe	-	300'000	-	300'000
Autres créances à court terme	-	11'126	-	11'126
Actifs de régularisation	-	2'769	-	2'769
Total actif circulant	10'100'000	620'586	-	10'720'586
Actif immobilisé				
Immobilisations financières	-	37'661'410	-	37'661'410
Participations	-	51'505'728	-	51'505'728
Total actif immobilisé	-	89'167'138	-	89'167'138
Total actif	10'100'000	89'787'724	-	99'887'724
Passif	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Capitaux étrangers à court terme				
Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers	-	3'500'000	-	3'500'000
Autres dettes à court terme envers des tiers	-	34'568	-	34'568
Autres dettes à court terme envers des sociétés du groupe	-	52'536	-	52'536
Passifs de régularisation	-	130'058	-	130'058
Total capitaux étrangers à court terme	-	3'717'162	-	3'717'162
Capitaux étrangers à long terme				
Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers	-	7'700'000	-	7'700'000
Total capitaux étrangers à long terme	-	7'700'000	-	7'700'000
Total capitaux étrangers	-	11'417'162	-	11'417'162
Capitaux propres				
Capital-actions	100'000	2'988'285	-2'988'285	100'000
Réserve légale issue du capital	-	-	-	-
- Réserves issues d'apports en capital	10'000'000	14'598'193	2'988'285	27'586'478
- Autres réserves issues du capital	-	37'482'098	-	37'482'098
- Réserve issue de fusion	-	-	23'301'986	23'301'986
Bénéfice reporté	-	22'901'022	-22'901'022	-
Bénéfice de la période	-	400'964	-400'964	-
Total capitaux propres	10'100'000	78'370'562	-	88'470'562
Total passif	10'100'000	89'787'724	-	99'887'724



Annexe 2 Rapport de fusion du 30 septembre 2026

Rapport de fusion

du 30 septembre 2026

Merger report

dated 30 September 2026

Préambule

- (A) Les Conseils d'administration de Vaudoise Real Estate SA, à Lausanne (CHE-265.285.518) ("**VRE**"), et de Procimmo Group SA, à Zoug (CHE-200.078.552) ("**Procimmo**" et avec VRE, les "**Parties**" et chacune, une "**Partie**") adoptent le présent rapport de fusion (le "**Rapport de Fusion**") conformément à l'article 14 de la Loi fédérale sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (la "**LFus**").
- (B) Le présent Rapport de Fusion sera annexé, et deviendra partie intégrante, du contrat du 30 septembre 2026 entre VRE et Procimmo relatif à la fusion par absorption de ces deux entités (la "**Fusion**"), avec Procimmo comme entité transférante et VRE comme société reprenante (le "**Contrat de Fusion**").

1. Contexte et objectifs de la Fusion

Procimmo est à la tête d'un groupe actif dans la gestion de fonds de placement immobiliers et qui détient par ailleurs un portefeuille d'immeubles de rendement.

VRE est une filiale entièrement détenue par Vaudoise Asset Management SA ("**Vaudoise**"). Vaudoise est active dans les domaines de l'assurance, de la prévoyance et de la gestion d'actifs (*asset management*).

Whereas

The boards of directors of Vaudoise Real Estate Ltd, in Lausanne (CHE-265.285.518) ("**VRE**"), and Procimmo Group Ltd, in Zug (CHE-200.078.552) ("**Procimmo**" and, together with VRE, the "**Parties**" and each, a "**Party**"), hereby adopt this merger report (the "**Merger Report**") pursuant to Article 14 of the Federal Act on Mergers, Demergers, Transformations and Transfer of Assets (the "**Merger Act**").

This Merger Report shall be attached to, and form an integral part of, the agreement dated 30 September 2026 between VRE and Procimmo relating to the merger by absorption of these two entities (the "**Merger**"), with Procimmo acting as transferring company and VRE as acquiring company (the "**Merger Agreement**").

Background and rationale for the Merger

Procimmo is the parent company of a group active in the management of real estate investment funds and also holds a portfolio of income-generating properties.

VRE is a wholly-owned subsidiary of Vaudoise Asset Management Ltd ("**Vaudoise**"). Vaudoise is active in the fields of insurance, pensions and asset management.

Au début de l'année 2026, Vaudoise détenait d'ores et déjà 9'011'649 actions nominatives liées de Procimmo, d'une valeur nominale de CHF 0.06634 chacune (les "**Actions Nominatives**"), représentant 20.01% du capital et des droits de vote de Procimmo.

Le 17 mars 2026, Vaudoise a conclu plusieurs contrats portant sur l'achat d'un total de 32'553'399 Actions Nominatives auprès de plusieurs actionnaires de Procimmo. Ces contrats ont été exécutés en date du 1^{er} juillet 2026. Depuis, Vaudoise a acquis 2'428'349 Actions Nominatives supplémentaires auprès de certains actionnaires de Procimmo. En conséquence, à la date de ce Rapport de Fusion, Vaudoise détient 97.67% du capital et des droits de vote de Procimmo, VRE ne détenant quant à elle aucune Action Nominative de Procimmo.

La Fusion vise à intégrer Procimmo au sein de Vaudoise. Pour ce faire, la Fusion sera une fusion par absorption dans le cadre de laquelle VRE sera la société reprenante et Procimmo la société transférante. Cela signifie qu'à l'issue du processus de la Fusion, l'ensemble des actifs et passifs de Procimmo seront transférés de plein droit à VRE et que Procimmo cessera d'exister. VRE étant une filiale de Vaudoise, la Fusion aura donc pour conséquence que les actifs et passifs de Procimmo seront transférés à Vaudoise.

At the beginning of 2026, Vaudoise already held 9,011,649 registered shares of Procimmo, each with a par value of CHF 0.06634 (the "**Registered Shares**"), representing 20.01% of the share capital and voting rights in Procimmo.

On 17 March 2026, Vaudoise entered into several agreements relating to the purchase of a total of 32,553,399 Registered Shares from several shareholders of Procimmo. The closing of these agreements took place on 1 July 2026. Since then, Vaudoise acquired additional 2,428,349 Registered Shares from certain shareholders of Procimmo. Consequently, as at the date of this Merger Report, Vaudoise holds 97.67% of the share capital and voting rights in Procimmo, while VRE holds no Registered Shares in Procimmo.

The Merger aims to integrate Procimmo into Vaudoise. To this end, the Merger will be implemented by absorption, whereby VRE will be the absorbing company and Procimmo the transferring company. This means that upon completion of the Merger, all of Procimmo's assets and liabilities will be automatically transferred to VRE and Procimmo will cease to exist. As VRE is a subsidiary of Vaudoise, the Merger will therefore result in the assets and liabilities of Procimmo being transferred to Vaudoise.

2. Dédommagement

2.1 Principe

La Fusion envisagée est la seconde étape d'une transaction plus vaste qui a commencé avec la conclusion de plusieurs contrats portant sur l'achat d'un total de 32'553'399 Actions Nominatives par Vaudoise. A ce jour, Vaudoise détient 43'993'397 Actions Nominatives de Procimmo, soit 97.67% du

Compensation

Principe

The contemplated Merger is the second step of a broader transaction that commenced with the entering into several agreements relating to the purchase of a total of 32,553,399 Registered Shares by Vaudoise. To date, Vaudoise holds 43,993,397 Registered Shares of Procimmo, representing 97.67% of

capital et des droits de vote de Procimmo. L'objectif de la transaction dans son ensemble est de faire en sorte que Procimmo soit entièrement détenue par Vaudoise et, pour cela, qu'elle soit absorbée par VRE. Remettre des actions de VRE aux actionnaires de Procimmo dans le cadre de la Fusion ne permettrait pas d'atteindre cet objectif. VRE et Procimmo envisagent donc que les actionnaires de Procimmo autres que Procimmo, Vaudoise et VRE elle-même (les **"Actionnaires Publics de Procimmo"**) reçoivent un dédommagement au sens de l'article 8 al. 2 LFus dans le cadre de la Fusion, à l'exclusion de toute action de VRE.

2.2 Montant et paiement du Dédommagement

Les Actionnaires Publics de Procimmo recevront un dédommagement au sens de l'article 8 al. 2 LFus dans le cadre de la Fusion, à l'exclusion de toute action de VRE. Pour chaque Action Nominative qui n'est pas détenue par Procimmo (qui, afin de lever toute ambiguïté, cessera d'exister à la suite de la Fusion), Vaudoise ou VRE, ce dédommagement prendra la forme d'un paiement en espèces de CHF 9.50 par Action Nominative (le **"Dédommagement"**).

VRE instruira une banque de procéder au paiement du Dédommagement. Le paiement interviendra dans les sept jours après la Date de Fusion (telle que définie ci-dessous).

Le Dédommagement sera versé par VRE.

Sous réserve de la satisfaction de la condition suspensive visée à la Section 6(d) du Contrat de Fusion, qui sont des personnes physiques résidentes suisses détenant leurs Actions Nominatives dans leur fortune privée, ne réaliseront en principe aucun revenu imposable.

the share capital and voting rights in Procimmo. The objective of the overall transaction is to ensure that Procimmo is fully owned by Vaudoise and, to that end, that it is absorbed by VRE. Issuing VRE shares to the shareholders of Procimmo in the context of the Merger would not achieve this objective. VRE and Procimmo therefore contemplate that the shareholders of Procimmo other than Procimmo, Vaudoise and VRE itself (the **"Public Procimmo Shareholders"**) will receive compensation within the meaning of Article 8 para. 2 of the Merger Act, to the exclusion of any VRE shares.

Amount and payment of the Compensation

The Public Procimmo Shareholders shall receive compensation within the meaning of Article 8 para. 2 of the Merger Act in connection with the Merger, to the exclusion of any VRE share. For each Registered Share not held by Procimmo (which, for the avoidance of doubt, shall cease to exist following the Merger), Vaudoise or VRE, such compensation shall take the form of a cash payment of CHF 9.50 per Registered Share (the **"Compensation"**).

VRE shall instruct a bank to effect payment of the Compensation. The payment shall be made within seven days following the Merger Date (as defined below).

The Compensation shall be paid by VRE.

Subject to the satisfaction of the condition precedent set out in Section 6(d) of the Merger Agreement, the Public Procimmo Shareholders who are individuals residing in Switzerland and holding their Registered Shares as part of their private assets should, in principle, not realize any taxable income.

2.3 Adéquation du Dédommagement

Les Conseils d'administration de VRE et Procimmo ont déterminé le Dédommagement en tenant compte de plusieurs facteurs. En premier lieu, les Conseils d'administration respectifs ont pris acte du fait que le Dédommagement correspond au montant par action payé par Vaudoise, la société mère de VRE, pour l'acquisition de la participation de contrôle dans Procimmo en vertu des contrats conclus le 17 mars 2026. Ce montant par action résultait ainsi de négociations menées à des conditions de pleine concurrence (*at arm's length*) entre Vaudoise et les anciens actionnaires majoritaires de Procimmo. En second lieu, les Conseils d'administration de VRE et de Procimmo ont considéré que le montant de CHF 9.50 par Action Nominative correspond à une prime de 11.76% par rapport au cours de clôture du 16 mars 2026. Enfin, les Conseils d'administration ont considéré qu'une analyse des flux de trésorerie actualisés de Procimmo, ainsi qu'une comparaison avec de précédentes transactions et des sociétés cotées comparables au 30 juin 2026 aboutissent à une fourchette de valorisation moyenne comprise entre CHF 8.85 et 10.25. Aucun élément nouveau susceptible d'avoir un impact significatif sur l'évaluation n'est survenu depuis. Les Conseils d'administration de VRE et de Procimmo ont donc déterminé que le Dédommagement était adéquat sur le plan financier.

Adequacy of Compensation

The boards of directors of VRE and Procimmo have determined the Compensation by taking into account several factors. First, the respective boards of directors have taken note that the Compensation corresponds to the per-share amount paid by Vaudoise, the parent company of VRE, for the acquisition of the controlling stake in Procimmo under the agreements entered into on 17 March 2026. This per-share amount was therefore the result of negotiations at arm's length between Vaudoise and the former majority shareholders of Procimmo. Second, the boards of directors of VRE and Procimmo have considered that the amount of CHF 9.50 per Registered Share corresponds to a premium of 11.76% over the closing price of 16 March 2026. Lastly, the boards of directors have considered that a discounted cash flow analysis of Procimmo, as well as a comparison with precedent transactions and comparable publicly traded companies as of 30 June 2026 yield an average valuation range of CHF 8.85 to 10.25. No new element that would be susceptible of having a material impact on the valuation has occurred since then. The boards of directors of VRE and Procimmo have therefore determined the Compensation to be adequate from a financial standpoint.

3. Description du Contrat de Fusion

Description of the Merger Agreement

3.1 Principe de la fusion par absorption

Principle of a merger by absorption

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues par le Contrat de Fusion, le Contrat de Fusion prévoit que la Fusion interviendra par absorption de

Subject to the fulfilment of the conditions precedent set out in the Merger Agreement, the Merger Agreement provides that the Merger shall take place by way of absorption

Procimmo par VRE, avec effet au moment de son inscription au Registre du commerce du Canton de Vaud (la "**Date de Fusion**"). A la Date de Fusion, l'ensemble des actifs et passifs de Procimmo seront transférés de plein droit à VRE. Procimmo cessera alors d'exister et sera radiée du Registre du commerce du Canton de Zoug. La Fusion interviendra sur la base d'un bilan de fusion au 30 septembre 2026 reproduit à l'Annexe 2 du Contrat de Fusion. A la Date de Fusion, les actifs et les passifs de Procimmo seront transférés à VRE à leur valeur comptable. Le transfert sera comptabilisé avec un effet rétroactif au 30 septembre 2026. Dès cette date, les actes de Procimmo seront considérés comme ayant été accomplis pour le compte de VRE. Le Contrat de Fusion et le présent Rapport de Fusion seront soumis à Ernst & Young SA, Renens, en qualité d'expert-réviseur agréé, pour que cette société vérifie ces documents conformément à l'article 15 LFus.

3.2 Dédommagement

Le Contrat de Fusion prévoit le paiement du Dédommagement, comme décrit ci-dessus à la Section 2.2.

3.3 Promesses et garanties

Selon le Contrat de Fusion, VRE et Procimmo se promettent et garantissent qu'elles sont valablement constituées et existent valablement selon le droit suisse, qu'elles ont la capacité et le pouvoir de conclure le Contrat de Fusion et d'exécuter les obligations qui y sont prévues et que le Contrat de Fusion, une fois conclu, donnera naissance à des obligations valables et juridiquement contraignantes pour les Parties, susceptibles d'être exécutées à l'encontre de chacune d'entre elles conformément à ses termes.

of Procimmo by VRE and shall become effective upon its registration in the Commercial Registry of the Canton of Vaud (the "**Merger Date**"). As of the Merger Date, all assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE by operation of law. Procimmo shall then cease to exist and shall be de-registered from the Commercial Registry of the Canton of Zug. The Merger shall take place on the basis of a merger balance sheet as at 30 September 2026, attached as Schedule 2 to the Merger Agreement. On the Merger Date, the assets and liabilities of Procimmo shall be transferred to VRE at their book value. The transfer shall be booked with retroactive effect as of 30 September 2026. As from such date, all actions of Procimmo shall be deemed to have been carried out for the account of VRE. The Merger Agreement and this Merger Report shall be submitted to Ernst & Young SA, Renens, as authorized audit expert, with the mandate to review these documents in accordance with Article 15 of the Merger Act.

Compensation

The Merger Agreement provides for the payment of the Compensation, as described above in Section 2.2.

Representations and Warranties

Under the Merger Agreement, VRE and Procimmo represent and warrant to the other that they are duly incorporated and validly existing under the laws of Switzerland, that they have the power and capacity to enter into the Merger Agreement and to perform the obligations provided for therein, and that the Merger Agreement, once entered into, shall constitute the valid and binding obligations of the Parties enforceable against each of them in accordance with its terms. VRE further represents and warrants to Procimmo that,

VRE promet et garantit en outre à Procimmo qu'elle dispose, directement ou par l'entremise de Vaudoise, des ressources nécessaires pour verser le Dédommagement aux Actionnaires Publics de Procimmo dans le cadre de la Fusion. Hormis celles visées ci-dessus, le Contrat de Fusion ne prévoit aucune autre promesse ou garantie.

3.4 Conditions suspensives, exécution de la Fusion

L'exécution du Contrat de Fusion, soit l'inscription de la Fusion au Registre du commerce du Canton de Vaud, est soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives usuelles, telles que l'approbation du Contrat de Fusion par les actionnaires de chacune des Parties.

L'exécution du Contrat de Fusion est également soumise à la condition qu'aucune action demandant l'examen de l'adéquation du Dédommagement à verser aux Actionnaires Publics de Procimmo dans le cadre de la Fusion n'ait été introduite en application de l'article 105 LFus dans les deux mois prévus par cette disposition légale. Le délai de deux mois prévu à cet effet commence à courir avec la publication dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce des décisions des assemblées générales de VRE, respectivement Procimmo, approuvant le Contrat de Fusion.

Le Contrat de Fusion prévoit également que son exécution est soumise à la condition qu'aucune action attaquant l'approbation de la Fusion par les assemblées générales de VRE et de Procimmo, respectivement, n'a été introduite en application de l'article 106 LFus dans les deux mois prévus par cette disposition légale. Le délai de deux mois prévu à cet effet commence également à courir avec la publication dans la Feuille

directly or through Vaudoise, it has sufficient means to pay the Compensation in connection with the Merger to the Procimmo Public Shareholders. Apart from those mentioned above, the Merger Agreement does not contain any other representations or warranties.

Conditions precedent, consummation of the Merger

The execution of the Merger Agreement, namely the registration of the Merger with the Commercial Registry of the Canton of Vaud, is subject to the satisfaction of certain customary conditions precedent, such as the approval of the Merger Agreement by the shareholders of each of the Parties.

The execution of the Merger Agreement is also subject to the condition that no proceedings requesting the review of the appropriateness of the Compensation to be paid to the Public Procimmo Shareholders in the context of the Merger have been initiated pursuant to Article 105 of the Merger Act within the two-month period provided for by that provision. The two-month period shall commence upon publication in the Swiss Official Gazette of Commerce of the resolutions of the general meetings of VRE and Procimmo, respectively, approving the Merger Agreement.

The Merger Agreement also provides that its execution is subject to the condition that no proceedings challenging the approval of the Merger by the general meetings of either Procimmo or VRE have been initiated pursuant to Article 106 of the Merger Act within the two-month period provided for by that statutory provision. The two-month period shall also commence upon publication in the Swiss Official Gazette of Commerce of the

Officielle Suisse du Commerce des décisions des assemblées générales de Procimmo, respectivement de VRE, approuvant le Contrat de Fusion.

Finalement, le Contrat de Fusion prévoit comme condition l'obtention des confirmations (*rulings*) suivantes : (i) la confirmation de l'Administration fédérale des contributions (AFC) que la Fusion est neutre en matière d'impôt anticipé et de droits de timbre pour Procimmo et VRE et que le Dédommagement en espèces payé par VRE n'entraînera aucune conséquence fiscale en matière d'impôt anticipé pour VRE et aucune retenue d'impôt anticipé (sur le Dédommagement) pour les actionnaires sortants de Procimmo ; (ii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Vaud que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo ; et (iii) la confirmation de l'administration fiscale du canton de Zoug que la Fusion est neutre pour les impôts directs et l'impôt sur les gains immobiliers pour Procimmo, VRE et leurs actionnaires respectifs et que la Fusion ne déclenche pas de liquidation partielle indirecte pour les actionnaires de Procimmo.

Le Contrat de Fusion prévoit en outre comme condition que (i) les promesses et garanties qui y sont visées soient exactes et correctes, et (ii) les Parties ne pourront renoncer à la condition suspensive prévue à la Section 6(d) si une telle renonciation aurait pour effet de causer à l'une ou l'autre des Parties un préjudice matériel.

Dans les sept jours suivant l'échéance du délai de deux mois visé ci-dessus, et pour autant que les autres conditions soient

resolutions of the general meetings of Procimmo and VRE, respectively, approving the Merger Agreement.

Finally, the Merger Agreement provides, as a condition the obtaining of the following confirmations (*rulings*): (i) confirmation from the Swiss Federal Tax Administration (SFTA) that the Merger is neutral in terms of withholding tax and stamp duties for Procimmo and VRE, and that the cash Compensation paid by VRE will not trigger any withholding tax consequences for VRE nor any withholding tax deduction (on the Compensation) for the exiting shareholders of Procimmo ; (ii) confirmation from the tax administration of the canton of Vaud that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo ; and (iii) confirmation from the tax authority of the canton of Zug that the Merger is neutral for direct taxes and real estate capital gains tax for Procimmo, VRE and their respective shareholders, and that the Merger does not trigger an indirect partial liquidation for the shareholders of Procimmo.

The Merger Agreement further provides, as a condition, that (i) the representations and warranties referred to therein are true and correct and (ii) the Parties may not waive the condition precedent set forth in Section 6(d) provided that such waiver would result in material prejudice to either Party.

Within seven days of the end of the two-month period referred to above, and subject to the other conditions being also satisfied or having

réalisées ou qu'il y ait été renoncé, les Parties requerront l'inscription de la Fusion au Registre du commerce du Canton de Vaud conformément à l'article 21 LFus.

Une fois la Fusion inscrite au Registre du commerce du Canton de Vaud, le paiement du Dédommagement aux Actionnaires Publics de Procimmo sera réalisé selon les modalités prévues dans le Contrat de Fusion.

VRE, en sa qualité de société reprenante, et Vaudoise, qui est l'actionnaire unique de VRE, ne recevront aucun dédommagement dans le cadre de la Fusion.

3.5 Résiliation du Contrat de Fusion

Sauf accord contraire des Parties, le Contrat de Fusion prendra fin avec effet immédiat et sans responsabilité résiduelle pour les Parties si l'assemblée générale de VRE, respectivement de Procimmo, n'approuve pas le Contrat de Fusion, ou si l'une des conditions suspensives n'est pas satisfaite et qu'il n'y a pas été renoncé par chacune des Parties, jusqu'au 1^{er} janvier 2027 à minuit.

La Partie dont les promesses et garanties ont été et/ou sont correctes peut résilier le Contrat de Fusion avec effet immédiat si la condition relative à l'exactitude des promesses et garanties n'est pas réalisée, les éventuelles prétentions en dommages-intérêts étant alors réservées.

3.6 Autres clauses

Le Contrat de Fusion prévoit que VRE n'augmentera pas son capital-actions en relation avec la Fusion.

Le Contrat de Fusion précise également qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de direction ou

been waived, the Parties shall request the registration of the Merger in the Commercial Registry of the Canton of Vaud in accordance with Article 21 of the Merger Act.

Once the Merger has been registered in the Commercial Registry of the Canton of Vaud, payment of the Compensation to the Public Procimmo Shareholders shall be made in accordance with the terms set out in the Merger Agreement.

VRE, in its capacity as the acquiring company, and Vaudoise, who is the sole shareholder of VRE, shall receive no compensation in connection with the Merger.

Termination of the Merger Agreement

Unless the Parties agree otherwise, the Merger Agreement shall terminate with immediate effect and without residual liability for the Parties if the general meeting of VRE, respectively of Procimmo, does not approve the Merger Agreement, or if any of the conditions precedent has not been satisfied or waived by each of the Parties by midnight on 1 January 2027.

The Party whose representations and warranties have been and/or are accurate is entitled to terminate the Merger Agreement with immediate effect if the condition relating to the accuracy of the representations and warranties is not satisfied, without prejudice to any claims for damages.

Other provisions

The Merger Agreement provides that VRE shall not increase its share capital in connection with the Merger.

The Merger Agreement also specifies that no special benefits shall be granted to the members of the executive management or the

d'administration des Parties dans le cadre de la Fusion.

board of directors of the Parties as part of the Merger.

4. Approbation par les actionnaires

Shareholders' approval

Selon les exigences de la LFus (article 18), VRE et Procimmo soumettront le Contrat de Fusion à l'approbation de leurs actionnaires respectifs lors d'assemblées générales convoquées à cet effet et recommanderont à leurs actionnaires respectifs d'approuver le Contrat de Fusion.

In accordance with the requirements of the Merger Act (Article 18), VRE and Procimmo shall submit the Merger Agreement to their respective shareholders for approval at general meetings convened for this purpose and will recommend that their respective shareholders vote in favour of the approval of the Merger Agreement.

Dans la mesure où VRE ne réalise aucun chiffre d'affaires et n'a pas d'employés à la date de ce Rapport de Fusion, VRE est une petite ou moyenne entreprise au sens de l'article 2 lit. e LFus. Sauf accord contraire des Parties, et à condition que l'actionnaire unique de VRE renonce à la consultation des documents relatifs à la Fusion conformément à l'article 16 al. 2 LFus, l'assemblée générale de VRE sera tenue immédiatement après l'assemblée générale de Procimmo, sous la forme d'une assemblée générale universelle.

Insofar as VRE generates no turnover and has no employees as of the date of this Merger Report, VRE qualifies as a small or medium-sized company within the meaning of Article 2 lit. e of the Merger Act. Unless the Parties agree otherwise, and subject to the sole shareholder of VRE having waived its right to consult the merger documents pursuant to Article 16 para. 2 of the Merger Act, the general meeting of VRE shall be held immediately after the general meeting of Procimmo, as a universal general meeting.

En tant que société dont les titres sont cotés en bourse, Procimmo n'est pas une petite ou moyenne entreprise au sens de la LFus. Les actionnaires de Procimmo auront ainsi le droit de consulter le Contrat de Fusion, le présent Rapport de Fusion, le rapport de révision des comptes intermédiaires de Procimmo au 30 juin 2026, ainsi que les autres documents mentionnés à l'article 16 LFus, au siège de Procimmo dans les 30 jours précédant l'assemblée générale. Selon le Contrat de Fusion, il est prévu que cette assemblée générale se tienne le 3 novembre 2026, à moins que VRE et Procimmo ne conviennent d'une autre date. Il est ainsi envisagé que les documents essentiels relatifs à la Fusion seront disponibles pour consultation sur le site

As a company whose shares are listed on a stock exchange, Procimmo does not qualify as a small or medium-sized company within the meaning of the Merger Act. The shareholders of Procimmo will therefore have the right to inspect the Merger Agreement, this Merger Report, the audit report of the interim balance sheet of Procimmo as at 30 June 2026, as well as the other documents referred to in Article 16 of the Merger Act, at Procimmo's registered office within the 30 days preceding the general meeting. According to the Merger Agreement, it is contemplated that this general meeting will be held on 3 November 2026, unless VRE and Procimmo agree on another date. It is therefore envisaged that the key documents relating to the Merger will be available for

Internet de Procimmo ainsi qu'au siège de Procimmo dès le 1^{er} octobre 2026.

inspection on Procimmo's website and at the registered office of Procimmo as of 1 October 2026.

5. Impact sur les employés et les créanciers

Impact on employees and creditors

VRE et Procimmo n'ont pas d'employés à la date du présent Rapport de Fusion.

VRE and Procimmo have no employees as of the date of this Merger Report.

VRE est une société nouvellement constituée, qui n'a pas de dettes. La situation des créanciers de Procimmo ne sera donc pas péjorée par la Fusion.

VRE is a newly incorporated company with no liabilities. The position of Procimmo's creditors will therefore not be adversely affected by the Merger.

(Signatures sur la page suivante)

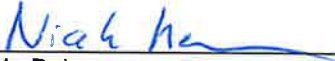
(Signature page to follow)

Procimmo Group SA



Christoph Borgmann
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Procimmo Group SA



Nicole Beiner
Membre du conseil d'administration
Member of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA



Jean-Daniel Laffely
Président du conseil d'administration
President of the board of directors

Vaudoise Real Estate SA



Stefan Schürmann
Membre du conseil d'administration
Member of the board of directors

**Annexe 3 Bilans au 30 septembre 2026 sur lesquels
se base la fusion**

Bilan de fusion

(en CHF)

	Vaudoise Real Estate SA	Procimmo Group SA	Ajustements de fusion	Vaudoise Real Estate SA post-fusion
Actif	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Actif circulant				
Trésorerie	10'100'000	92'403	-	10'192'403
Créances envers des sociétés du groupe	-	214'288	-	214'288
Portion court terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe	-	300'000	-	300'000
Autres créances à court terme	-	11'126	-	11'126
Actifs de régularisation	-	2'769	-	2'769
Total actif circulant	10'100'000	620'586	-	10'720'586
Actif immobilisé				
Immobilisations financières	-	37'661'410	-	37'661'410
Participations	-	51'505'728	-	51'505'728
Total actif immobilisé	-	89'167'138	-	89'167'138
Total actif	10'100'000	89'787'724	-	99'887'724
Passif	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026	30.09.2026
Capitaux étrangers à court terme				
Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers	-	3'500'000	-	3'500'000
Autres dettes à court terme envers des tiers	-	34'568	-	34'568
Autres dettes à court terme envers des sociétés du groupe	-	52'536	-	52'536
Passifs de régularisation	-	130'058	-	130'058
Total capitaux étrangers à court terme	-	3'717'162	-	3'717'162
Capitaux étrangers à long terme				
Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers	-	7'700'000	-	7'700'000
Total capitaux étrangers à long terme	-	7'700'000	-	7'700'000
Total capitaux étrangers	-	11'417'162	-	11'417'162
Capitaux propres				
Capital-actions	100'000	2'988'285	-2'988'285	100'000
Réserve légale issue du capital				
- Réserves issues d'apports en capital	10'000'000	14'598'193	2'988'285	27'586'478
- Autres réserves issues du capital	-	37'482'098	-	37'482'098
- Réserve issue de fusion	-	-	23'301'986	23'301'986
Bénéfice reporté	-	22'901'022	-22'901'022	-
Bénéfice de la période	-	400'964	-400'964	-
Total capitaux propres	10'100'000	78'370'562	-	88'470'562
Total passif	10'100'000	89'787'724	-	99'887'724

Bilan en CHF

ACTIF	30.09.2026
ACTIF CIRCULANT	
Trésorerie	10 100 000
Autres créances à court terme	0
Actifs de régularisation	0
TOTAL ACTIF CIRCULANT	10 100 000
ACTIF IMMOBILISE	
Immobilisations financières	0
Participations	0
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	0
TOTAL ACTIF	10 100 000
PASSIF	30.09.2026
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	
Autres dettes à court terme	0
Passifs de régularisation	0
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME	0
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	
Dettes à long terme portant intérêt	0
TOTAL CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME	0
CAPITAUX PROPRES	
Capital actions	100 000
Réserve légale issue du capital	10 000 000
Réserve issue d'apport en capital	10 000 000
Réserve légale issue du bénéfice	
Réserves facultatives issues du bénéfice	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 100 000
TOTAL PASSIF	10 100 000

Procimmo Group SA
Gubelstrasse 19
6300 Zoug

Comptes arrêtés au 30.09.2026

BILAN

		30.09.2026	30.06.2026
		CHF	CHF
ACTIFS			
ACTIFS	Trésorerie et équivalents de trésorerie	92'403	1'430'411
COURANTS	Créances envers des sociétés du groupe	214'288	-
	Portion court terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe	300'000	300'000
	Autres créances à court terme	11'126	10'742
	Actifs de régularisation	2'769	5'539
	TOTAL DES ACTIFS COURANTS	620'586	1'746'692
ACTIFS NON	Immobilisations financières	37'661'410	37'658'671
COURANTS	Participations	51'505'728	51'635'961
	Immobilisations corporelles	-	279
	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS	89'167'138	89'294'911
	TOTAL DES ACTIFS	89'787'724	91'041'603
		30.06.2026	31.12.2025
		CHF	CHF
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIFS	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-	1'081
COURANTS	Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers	3'500'000	3'500'000
	Autres dettes à court terme envers des tiers	34'568	15'668
	Autres dettes à court terme envers des sociétés du groupe	52'536	-
	Passifs de régularisation	130'058	84'100
	TOTAL DES PASSIFS COURANTS	3'717'162	3'600'849
PASSIFS NON	Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers	7'700'000	9'350'000
COURANTS	TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS	7'700'000	9'350'000
	TOTAL DES PASSIFS	11'417'162	12'950'849
CAPITAUX	Capital-actions	2'988'285	2'988'285
PROPRES	Réserve légale issue du capital	52'080'291	52'080'291
	Bénéfice reporté	22'901'022	22'901'022
	Bénéfice de la période	400'964	121'156
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	78'370'562	78'090'754
	TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	89'787'724	91'041'603

COMPTE DE RÉSULTAT POUR LA PÉRIODE

	NOTES	du 01.01.2026 au 30.09.2026 CHF	du 01.01.2026 au 30.06.2026 CHF
Dividendes provenant des participations	3.1	-	-
Produits nets de cession de participations	3.2	244'995	-
TOTAL DES PRODUITS DE PARTICIPATION		244'995	-
Autres charges d'exploitation	3.3	-235'258	-146'381
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-1'094	-815
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT FINANCIER ET IMPÔTS		8'643	-147'196
Produits financiers	3.4	588'358	394'011
Charges financières	3.5	-196'593	-127'274
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		400'408	119'541
Résultat hors exploitation	3.6	61'775	39'015
Résultat exceptionnel, unique ou hors période		-	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		462'183	158'556
Impôts directs		-61'219	-37'400
BÉNÉFICE DE LA PÉRIODE		400'964	121'156