

2025

Jahresbericht Procimmo Group AG

PER 31. DEZEMBER 2025

procimmo
group



Inhaltsverzeichnis

4	Lagebericht 2025
12	Corporate Governance
20	Vergütungsbericht
26	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
30	Konsolidierte Jahresrechnung
54	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
62	Jahresrechnung
70	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

IMPRESSUM

Redaktion Procimmo Group AG, Zug
Fotos Procimmo Group AG, Zug
Pexels: S.2 Aboodi Vesakan, S.25 Meie Chen, S.53 CX Lee

Lagebericht

Procimmo Group auf einen Blick

Der Name «Procimmo Group» bzw. der Begriff «Gruppe» bezeichnet die Procimmo Group AG und sämtliche konsolidierten Gesellschaften. Die Gruppe ist hauptsächlich in der Verwaltung von Immobilienanlagen, im Bau und in der Bewirtschaftung von Immobilien sowie in der Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich tätig, wie Vermarktung und Franchising.

Die Gruppe ist hauptsächlich in zwei Geschäftsbereichen tätig, die beide im Immobilienbereich angesiedelt sind. Der erste Bereich ist die Vermögensverwaltung. Als Fondsleitung für Immobilienfonds verwaltet die Gruppe über ihre Tochtergesellschaft PROCIMMO SA eine Anlagestiftung sowie fünf Immobilienanlagefonds, die in zwei getrennten SICAV (Investmentgesellschaften mit variablem Kapital) strukturiert sind. Drei dieser verwalteten Fonds sind an der Börse kotiert, die beiden anderen, welche nicht börsenkotiert sind, richten sich ausschliesslich an steuerbefreite nationale Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie an steuerbefreite schweizerische Ausgleichskassen.

Ein Teil der aus der Vermögensverwaltungstätigkeit generierten operativen Cashflows wird anschliessend reinvestiert, um Renditeliegenschaften zu erwerben, die unseren zweiten Geschäftsbereich, das Direktimmobiliengeschäft, bilden. Die Gruppe hält Renditeliegenschaften über die von Procimmo Invest AG gehaltenen Tochtergesellschaften, wodurch Mieterträge generiert und gleichzeitig die Bilanz weiter gestärkt wird. Zusammenfassend stammen die Cashflows der Gruppe hauptsächlich aus Verwaltungserträgen sowie aus stabilen, planbaren und wachsenden Mieterträgen. Über unsere beiden Hauptgeschäftsbereiche investieren wir in Realwerte, die das Fundament der nationalen Wirtschaft bilden, um unseren Aktionären attraktive, risikoadjustierte Renditen zu bieten.

Als innovative, verantwortungsvolle und unabhängige Immobiliengruppe haben wir den Anspruch, eine führende Rolle im Bereich Immobilieninvestitionen und -dienstleistungen in der Schweiz einzunehmen, mit Aktivitäten auch im Ausland. Unser Fokus liegt auf Gewerbe-, Industrie-, Logistik- und Wohnimmobilien. Durch massgeschneiderte Immobilienlösungen schaffen wir Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen und bieten flexible Mietflächen zu erschwinglichen Preisen.

Dank unserer nahezu 20-jährigen Erfahrung haben wir uns als Verwalter von Immobilienfonds sowie als Eigentümer von Renditeliegenschaften etabliert. Unser Konzept «Building Investments» steht im Zentrum unseres Geschäftsmodells. Es beruht auf dem Grundprinzip, für alle unsere Anlageprodukte eine Wertschöpfungsstrategie zu verfolgen. Das bedeutet, dass wir Immobilien mit Potenzial zu attraktiven Preisen erwerben und den Leerstand durch aktives Management reduzieren. Renovationen, Neupositionierungen und Weiterentwicklungen ermöglichen es uns, Mehrwert zu schaffen und den Immobilienwert langfristig zu steigern.

Als wertschöpfungsorientierter Immobilieninvestor bleiben wir darauf fokussiert, die Ausschüttungen, die wir von den Gesellschaften der Gruppe erhalten, zur Steigerung des Wertes für unsere Aktionäre einzusetzen. Wir reinvestieren einen Teil der vom Konzern generierten Cashflows, um das langfristige Wachstum zu fördern. Unsere vorsichtig geführte Bilanz, unsere umfassende operative Erfahrung und unser Netzwerk ermöglichen uns einen kontinuierlichen Zugang zu einzigartigen Opportunitäten. Unsere Grösse, Stabilität und Diversifikation schaffen ein Geschäftsmodell, das sich auszeichnet und uns als Partner erster Wahl positioniert.

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

Marktüberblick und -bedingungen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Das Geschäftsjahr 2025 stellt einen entscheidenden Wendepunkt in der Geschichte der Procimmo Group dar. Erstmals hat die PROCIMMO SA ihre Funktionen als Vermögensverwalterin und Fondsleitung über das gesamte Geschäftsjahr hinweg vollständig integriert wahrgenommen. Diese Integration ist das Ergebnis mehrjähriger strategischer Strukturierung sowie des gezielten Aufbaus interner Kompetenzen. Sie hat das Ertragsprofil der Gruppe tiefgreifend verändert sowie ihre Wettbewerbsposition nachhaltig gestärkt. Das Geschäftsjahr 2025 war entsprechend aussergewöhnlich erfolgreich und schloss mit einem konsolidierten Nettogewinn von CHF 37.4 Millionen ab, was einem Anstieg von 120% gegenüber dem Vorjahr entspricht und einem Ergebnis je Aktie von CHF 0.83 gleichkommt.

Im Jahr 2025 setzte sich der geldpolitische Lockerungszyklus fort, der von der SNB im März 2024 eingeleitet worden war. Nach vier Senkungen des Leitzinses im Jahr 2024 – von 1.75% auf 1.50% im März, dann auf 1.25% im Juni, auf 1.00% im September und schliesslich auf 0.50% im Dezember – setzte die Schweizerische Nationalbank diese Entwicklung im Jahr 2025 mit zwei weiteren Senkungen fort: auf 0.25% im März 2025 und anschliessend auf 0% im Juni 2025, womit erstmals seit dem Ende der Negativzinsphase im September 2022 wieder ein Nullzinsniveau erreicht wurde.

Das Umfeld aussergewöhnlich tiefer Zinsen wirkte als signifikanter Katalysator für den indirekten Schweizer Immobilienmarkt. Das Jahr 2025 war für diese Anlageklasse besonders stark: Gemessen am SXI Real Estate Funds Broad Index (SWIIT) erzielten kotierte Immobilienfonds eine durchschnittliche Jahresperformance von 10.6%, während die Agios auf einem hohen Niveau von über 35% lagen. Darüber hinaus wurden durch kotierte und nicht kotierte Immobilienfonds CHF 4.8 Milliarden an Kapital aufgenommen, was einem Anstieg von 63% gegenüber 2024 entspricht. Dieses hohe Aktivitätsniveau ist insbesondere auf den weiterhin attraktiven Rendite-Spread zwischen den Dividenden von Immobilienfonds und Bundesobligationen von über 200 Basispunkten zurückzuführen. Dadurch wird die Attraktivität dieser Anlageklasse in den Portfolios institutioneller Investoren zusätzlich gestärkt.

Auch der direkte Immobilienmarkt profitiert von soliden Fundamentaldaten. Der Wohnungsmangel, der durch eine dynamische demografische Entwicklung und eine unzureichende Bautätigkeit bedingt ist, unterstützt weiterhin die Mietpreise und die Bewertungen. Das kommerzielle Segment, das den Kern des Geschäfts der Gruppe darstellt, bietet deutlich höhere Dividendenrenditen als Wohnimmobilienfonds, mit durchschnittlich 3.9% gegenüber 2.3%, und stellt damit einen besonders attraktiven Einstiegspunkt für renditesuchende Investoren dar. In diesem positiven Umfeld beliefen sich die von der PROCIMMO SA verwalteten Vermögen per 31. Dezember 2025 auf CHF 4.3 Milliarden, gegenüber CHF 4.0 Milliarden ein Jahr zuvor.

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld bestätigt die Attraktivität unserer Positionierung in strategischen Realwerten – Industrie-, Gewerbe-, Logistik- und Wohnimmobilien –, die den Kern unserer Expertise bilden und es uns ermöglichen, stabile, inflationsindexierte und gegenüber Konjunkturzyklen resiliente Cashflows zu generieren. Vor dem Hintergrund eines günstigen makroökonomischen Umfelds, liquider Kapitalmärkte und eines besonders vorteilhaften Umfelds für unsere Anlageklasse versetzt uns unsere führende Position in unserer Nische in eine ausgezeichnete Ausgangslage, unsere verwalteten Vermögen und Cashflows weiter auszubauen und nachhaltigen Mehrwert für unsere Investoren wie auch für unsere Aktionäre zu generieren.

Erstes vollständiges Geschäftsjahr als integrierte Fondsleitung

Das prägende Ereignis des Geschäftsjahres 2025 war das erste vollständige Geschäftsjahr der operativen Tätigkeit als Vermögensverwalterin mit integrierter Fondsleitung, nach Erhalt der FINMA-Bewilligung durch die PROCIMMO SA im Dezember 2024. Seit Januar 2025 übernimmt die PROCIMMO SA die Verwaltung der Procimmo Real Estate SICAV sowie seit April 2025 auch die der Streetbox Real Estate SICAV. Diese über mehrere Jahre vorbereitete Entwicklung hat wesentlich zu den wiederkehrenden Verwaltungserträgen beigetragen und die Diversifikation der Erträge der Gruppe langfristig gestärkt.

Diese Transformation geht weit über eine blosser Erweiterung des Tätigkeitsbereichs hinaus. Sie verleiht der Gruppe eine erhöhte strategische Autonomie, eine gesteigerte operative Effizienz sowie die Fähigkeit, zentrale Funktionen entlang ihrer Wertschöpfungskette zu steuern, zu integrieren und abzusichern. Der operative Hebeleffekt dieses integrierten Modells ist nun klar in unseren Ergebnissen erkennbar: Die Verwaltungserträge erreichten CHF 46.6 Millionen, was einem Anstieg von 66% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Gleichzeitig konnte das Kostenwachstum begrenzt werden, was zu einer EBIT-Marge von 90% führte, entsprechend einer Verbesserung um 30 Prozentpunkte.

Parallel dazu wurde mit der am 30. Mai 2025 finalisierten Veräusserung der Beteiligung von 48.24% an der Solutions & Funds SA der Integrationsprozess der Fondsleitungsaktivitäten abgeschlossen. Auf organisatorischer Ebene ermöglichte die vereinfachte Fusion der SEG Solutions SA in die PROCIMMO SA mit rückwirkender Wirkung zum 1. Januar 2025 eine Straffung der rechtlichen Struktur der Gruppe sowie eine Verbesserung der operativen Steuerung.

Anhaltend starke Entwicklung der verwalteten Immobilienfonds

Im Geschäftsjahr 2025 setzten die von der PROCIMMO SA verwalteten Immobilienfonds ihre starke operative Entwicklung fort und profitierten von einer anhaltend hohen Mietnachfrage sowie hoher Vermietungsquoten.

Die Zusammensetzung unseres qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, mit einem Fokus auf Industrie-, Gewerbe-, Logistik- und Wohnimmobilien, kombiniert mit einer vorsichtigen Verschuldungspolitik, ermöglichte den vom Konzern verwalteten Fonds, sich zu differenzieren und ausgezeichnete finanzielle Ergebnisse zu erzielen.

Auch die Kapitalmärkte unterstützten diese Entwicklung. Die im Jahr 2024 eingeleitete Dynamik von Kapitalerhöhungen verstärkte sich im Jahr 2025 weiter: Im Berichtsjahr wurden bei den Investoren unserer Fonds CHF 306 Millionen aufgenommen. Diese Mittel ermöglichten die Finanzierung von Akquisitionen von Renditeliegenschaften im Umfang von rund CHF 381 Millionen innerhalb unserer Fonds, was einem Anstieg des Akquisitionsvolumens von 166% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Fähigkeit, substanzielle Kapitalbeträge zu mobilisieren, zeugt vom Vertrauen der Investoren in unsere Produkte und unsere Anlagestrategie. Mit verwalteten Vermögen von CHF 4.3 Milliarden per 31. Dezember 2025 bestätigen die von der PROCIMMO SA verwalteten Fonds ihre führende Position im Schweizer Immobilienmarkt, insbesondere in den Segmenten Industrie, Gewerbe und Logistik.

Wachstum und Wertsteigerung des Portfolios von Renditeliegenschaften

Über die Dynamik der Asset-Management-Aktivitäten hinaus hat auch das direkt gehaltene Portfolio von Renditeliegenschaften im Jahr 2025 wesentlich zur Wertschöpfung der Gruppe beigetragen. Der Marktwert des Portfolios belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 146.0 Millionen, was einem Anstieg von 30% gegenüber CHF 112.3 Millionen im Vorjahr entspricht. Dieses Wachstum ist auf den Erwerb neuer Liegenschaften und Grundstücke im Umfang von CHF 19.4 Millionen sowie auf Investitionen in Entwicklungs- und Bauprojekte in Höhe von CHF 5.7 Millionen zurückzuführen.

Bemerkenswert ist, dass der unabhängige Bewertungsexperte eine Aufwertung des gesamten Portfolios um CHF 10.1 Millionen vorgenommen hat, was die Qualität der gehaltenen Vermögenswerte sowie die Verbesserung der Marktbedingungen widerspiegelt. Diese Neubewertung, die in den Vorjahren nicht wesentlich war, unterstreicht die Relevanz unserer Value-Add-Strategie, die darin besteht, Immobilien mit Potenzial zu attraktiven Preisen zu erwerben und anschliessend durch Renovationen, Repositionierungen und weitere Entwicklungen Wert zu generieren.

Die aus dem Portfolio von Renditeliegenschaften generierten Mieterträge beliefen sich auf CHF 8.0 Millionen, was einem Anstieg von 11% gegenüber dem Vorjahr entspricht, getragen durch den Beitrag der neu erworbenen Liegenschaften sowie die kontinuierliche Verbesserung der Vermietungsquoten.

Digitale Transformation und operative Effizienz

Das von der Gruppe seit drei Jahren vorangetriebene Programm zur digitalen Transformation stellt einen wesentlichen Treiber seiner operativen Performance dar. Über die Modernisierung der Prozesse und die Stärkung der Sicherheit der Informationssysteme hinaus ermöglichen die getätigten Investitionen heute, ein signifikantes Wachstum der Geschäftstätigkeit ohne proportionalen Kostenanstieg zu bewältigen. Die Integration der

Fondsleitungsaktivitäten ging mit der Einführung neuer Systeme einher, wodurch die Stabilität unserer Infrastruktur gestärkt und gleichzeitig die Qualität sowie die Geschwindigkeit der Finanzberichterstattung verbessert wurden. Diese Entwicklungen tragen direkt zum im Jahr 2025 beobachteten operativen Hebeleffekt bei und bilden eine wesentliche Grundlage, um das zukünftige Wachstum der Gruppe in einem kontrollierten Rahmen zu unterstützen.

Finanzergebnisse

Die konsolidierten Jahresrechnungen 2025 basieren auf den statutarischen Jahresrechnungen sämtlicher Gesellschaften der Gruppe per 31. Dezember 2025.

Konsolidierte Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2025 bestätigt die positive Entwicklung der Gruppe, die sowohl bei den Erträgen als auch bei den operativen Margen eine bemerkenswerte Steigerung verzeichnete, was zu einer deutlichen Verbesserung der Profitabilität führte.

Die Gesamterträge erreichten CHF 54.8 Millionen, was einem Anstieg von 56% gegenüber CHF 35.0 Millionen im Jahr 2024 entspricht. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf den Anstieg der Verwaltungserträge zurückzuführen, die sich auf CHF 46.6 Millionen beliefen, gegenüber CHF 28.1 Millionen im Jahr 2024, was einer Zunahme von 66% entspricht. Dieser Anstieg spiegelt die Integration der über das gesamte Geschäftsjahr vereinnahmten Erträge aus der Fondsleitung wider, kombiniert mit der anhaltend positiven Dynamik der Kapitalmarkttransaktionen unserer Immobilienfonds. Die Mieterträge aus Renditeliegenschaften beliefen sich auf CHF 8.0 Millionen, was einem Anstieg von 11% gegenüber dem Vorjahr entspricht, insbesondere getragen durch den Beitrag der neu erworbenen Liegenschaften sowie eine Verbesserung der Vermietungsquoten.

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften belief sich im Berichtsjahr auf CHF 10.1 Millionen, gegenüber einem nahezu nullen Betrag im Jahr 2024. Diese substantielle Wertsteigerung spiegelt die Verbesserung der Marktbedingungen sowie die Qualität der von der Gruppe gehaltenen Vermögenswerte wider. Die Gewinne aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts beliefen sich auf CHF 11.0 Millionen und wurden teilweise durch Verluste von CHF 0.9 Millionen auf einzelnen Liegenschaften kompensiert.

Die Personalaufwendungen und übrigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf CHF 15.3 Millionen, gegenüber CHF 13.3 Millionen im Jahr 2024, was einem Anstieg von 15% entspricht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Verstärkung der Teams im Zusammenhang mit der Integration der Fondsleitungsaktivitäten zurückzuführen. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um CHF 1.5 Millionen von CHF 9.5 Millionen auf CHF 11.0 Millionen und spiegeln die Rekrutierung von Schlüsselmitarbeitenden in den Bereichen Compliance, Risikomanagement und Fondsadministration wider. Auch die übrigen betrieblichen Aufwendungen nahmen zu und stiegen von CHF 3.8 Millionen auf CHF 4.3 Millionen, insbesondere infolge höherer Aufwendungen für die technische Bewirtschaftung sowie im Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften. Demgegenüber blieben die nicht mit den Renditeliegenschaften verbundenen betrieblichen Aufwendungen mit CHF 2.7 Millionen (2024: CHF 2.7 Millionen) ausgesprochen stabil, was die Kontrolle der Strukturkosten in einem Umfeld starken Wachstums unterstreicht.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA), das die Neubewertung der Renditeliegenschaften einschliesst, belief sich auf CHF 49.6 Millionen, was einem Anstieg von 128% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Betriebsergebnis (EBIT) erreichte

CHF 49.1 Millionen und verzeichnete damit eine Zunahme von 132% gegenüber 2024.

Das Betriebsergebnis (EBIT) erreichte CHF 49.1 Millionen und verzeichnete eine Zunahme von 132% gegenüber 2024. Die operative Marge (EBIT) belief sich auf 90%, gegenüber 60% im Jahr 2024, was einer Verbesserung um 30 Prozentpunkte entspricht. Die Gruppe demonstriert damit ihre Fähigkeit, die Expansion ihrer Geschäftstätigkeit effektiv mit einer disziplinierten Kostenstruktur zu verbinden und gleichzeitig vollumfänglich vom operativen Hebeleffekt ihres integrierten Modells zu profitieren.

Die Veräusserung der Beteiligung von 48.24% an der Solutions & Funds SA, die am 30. Mai 2025 abgeschlossen wurde, führte zur Verbuchung eines Veräusserungsverlustes von CHF 1.6 Millionen. Bis zum Zeitpunkt der Veräusserung belief sich der anteilige Ergebnisbeitrag der assoziierten Gesellschaft auf CHF 0.2 Millionen. Diese Buchungen, die rein konsolidierungsbedingt sind, haben keinen Einfluss auf die Liquidität der Gruppe, da sie insbesondere die Auflösung des verrechneten Goodwills in Höhe von CHF 1.3 Millionen umfassen, der ursprünglich bei Erwerb der Beteiligung als Minderung des Eigenkapitals erfasst wurde. Die Finanzaufwendungen beliefen sich auf CHF 1.1 Millionen und lagen damit unter dem Vorjahreswert von CHF 1.3 Millionen. Dieser Rückgang ist auf verbesserte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen: Der durchschnittliche Zinssatz für festverzinsliche Darlehen sank auf 1.32% (2024: 1.52%), während die Marge auf Saron-Basis für variabel verzinsliche Finanzierungen stabil bei 1.14% blieb.

Der Gewinn vor Steuern belief sich auf CHF 46.6 Millionen (2024: CHF 20.4 Millionen). Nach Berücksichtigung des Steueraufwands von CHF 9.2 Millionen (2024: CHF 3.4 Millionen) erreichte der konsolidierte Gewinn CHF 37.4 Millionen, was einem Anstieg von 120% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Es ist hervorzuheben, dass der Steueraufwand 2025 latente Steuern in Höhe von CHF 3.6 Millionen (2024: CHF 0.5 Millionen) umfasst, die hauptsächlich auf die Neubewertung der Renditeliegenschaften zurückzuführen sind und einen nicht zahlungswirksamen Aufwand darstellen. Mit einer Nettomarge von 68% erreicht die Gruppe ein aussergewöhnliches Niveau. Diese Performance basiert auf den soliden Grundlagen unseres Geschäftsmodells: geringe Kapitalintensität, wiederkehrende und planbare Erträge, kontrollierte Kosten, eine disziplinierte Kapitalallokation sowie eine Spezialisierung auf attraktive Nischen.

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember 2025

Per 31. Dezember 2025 belief sich die konsolidierte Bilanzsumme der Gruppe auf CHF 194.8 Millionen, was einem Anstieg von 29% gegenüber dem Vorjahr (CHF 151.5 Millionen) entspricht. Diese Entwicklung widerspiegelt sowohl die ausgezeichnete organische Dynamik unserer Aktivitäten als auch die Fähigkeit der Gruppe, aus ihren wiederkehrenden Geschäftstätigkeiten Liquidität zu generieren. Zusätzlich reflektiert sie die Neubewertung der Renditeliegenschaften sowie die Integration kürzlich erworbener Objekte.

Die flüssigen Mittel und kurzfristigen Geldanlagen nahmen zu und erreichten CHF 30.9 Millionen, gegenüber CHF 17.8 Millio-

nen per 31. Dezember 2024. Dieser Anstieg von 74% spiegelt die bedeutenden Cashflows wider, die aus der operativen Geschäftstätigkeit der Gruppe im Berichtsjahr generiert wurden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beliefen sich auf CHF 13.3 Millionen (2024: CHF 9.1 Millionen), wobei dieser Anstieg auf die Ausweitung der Managementaktivitäten zurückzuführen ist.

Die Renditeigenschaften stellen die wichtigste Position im Anlagevermögen dar und erreichten einen Marktwert von CHF 146.0 Millionen (2024: CHF 112.3 Millionen). Dieser Anstieg von CHF 33.7 Millionen ist auf den Erwerb neuer Liegenschaften und Grundstücke in Höhe von CHF 19.4 Millionen, auf Investitionen in Entwicklungsprojekte in Höhe von CHF 5.7 Millionen sowie auf die Neubewertung der Renditeigenschaften von CHF 10.1 Millionen zurückzuführen, teilweise kompensiert durch Veräusserungen in Höhe von CHF 1.4 Millionen. Die Vermögenswerte der Gruppe weisen eine zunehmende Diversifikation auf, als Ergebnis einer selektiven Ressourcenallokation, die auf Immobilien in Regionen mit starker industrieller und wirtschaftlicher Verankerung ausgerichtet ist. Die Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft Solutions & Funds SA mit einem Wert von CHF 6.0 Millionen per 31. Dezember 2024 wurde infolge der am 30. Mai 2025 erfolgten Veräusserung entkonsolidiert.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten, die auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen sind, beliefen sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 95.3 Millionen, gegenüber CHF 83.6 Millionen im Vorjahr. Dieser Anstieg von 14% steht im Einklang mit einer konservativen Finanzierungspolitik ohne übermässigen Einsatz von Fremdkapital. Es ist hervorzuheben, dass diese Verschuldung nahezu ausschliesslich aus hypothekarisch besicherten Darlehen besteht, die durch die gehaltenen Renditeigenschaften besichert sind und zur Finanzierung von Akquisitionen sowie der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden. Die Asset-Management-Tätigkeit weist hingegen eine negative Nettoverschuldung auf, da die aus dieser Tätigkeit generierten operativen Cashflows die laufenden Finanzierungsbedürfnisse deutlich übersteigen. Die Verschuldung bleibt im Hinblick auf die Bilanzstruktur, die wiederkehrenden Erträge sowie die Fähigkeit der Gruppe, ihre Projekte zu finanzieren, weiterhin gut unter Kontrolle. Hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen ist im Vergleich zum 31. Dezember 2024 eine Verbesserung festzustellen: Der durchschnittliche Zinssatz für festverzinsliche Darlehen belief sich auf 1.32% (2024: 1.52%), während die Marge auf Saron-Basis für variabel verzinsliche Finanzierungen stabil bei 1.14% blieb.

Das Eigenkapital belief sich auf CHF 86.2 Millionen, was einem Anstieg von 43% gegenüber dem Vorjahr (CHF 60.2 Millionen) entspricht. Die Eigenkapitalquote betrug somit 44% (2024: 40%) und unterstreicht eine robuste Finanzstruktur, die in der Lage ist, Marktzyklen zu absorbieren und die Wachstumsambitionen der Gruppe zu unterstützen. Die positive Entwicklung des Eigenkapitals gegenüber dem Jahresende des Vorjahres ist hauptsächlich auf den Jahresgewinn von CHF 37.4 Millionen zurückzuführen, teilweise kompensiert durch die Dividendenausschüttung von CHF 12.6 Millionen im Juni 2025 sowie durch die Ausbuchung von CHF 1.3 Millionen des kompensierten Goodwills im Zusammenhang mit der Veräusserung der Beteiligung an der Solutions & Funds SA. Diese solide Kapitalbasis stellt zudem einen wichtigen Vertrauensfaktor gegenüber unseren Bank- und institutionellen Partnern dar.

Ausblick und Dividendenvorschlag

Zusammenfassend war das Jahr 2025 sowohl ein Meilenstein als auch ein Beschleuniger des Wachstums. Es markiert das erste

vollständige Geschäftsjahr der operativen Tätigkeit als Vermögensverwalterin mit integrierter Fondsleitung und hat die Leistungsfähigkeit des vom Konzern implementierten Geschäftsmodells eindrücklich unter Beweis gestellt. Die Organisation ist heute stärker integriert, robuster und vollständig auf die hohen Anforderungen unserer Aktionäre und Investoren ausgerichtet.

In einem Umfeld stabiler Zinsen und weiterhin dynamischer Immobilienmärkte in den Segmenten Gewerbe, Industrie und Logistik blickt die Gruppe mit Zuversicht auf das Geschäftsjahr 2026 und beabsichtigt, den Ausbau ihrer Verwaltungsaktivitäten sowie das Wachstum ihrer verwalteten Vermögen fortzusetzen. Unsere Anlagestrategie in Nischen im Immobilienbereich bleibt unverändert, ebenso wie unser Anspruch, attraktive Renditen und eine nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen.

Das Geschäftsjahr 2026 wird zudem durch einen weiteren strukturellen Meilenstein in der Entwicklung der Gruppe geprägt sein. Am 18. März 2026 haben die Mehrheitsaktionäre sowie bestimmte Minderheitsaktionäre der Procimmo Group AG eine Vereinbarung über den Verkauf ihrer Beteiligung an die Vaudoise Versicherungen abgeschlossen, die seit 2021 über ihre Tochtergesellschaft Vaudoise Asset Management AG bereits 20.01% des Aktienkapitals hielt. Vorbehaltlich der vorgängigen Zustimmung der zuständigen Behörden ist der Vollzug dieser Transaktion für Anfang Juli 2026 vorgesehen. Diese Akquisition wird es der Gruppe ermöglichen, einen weiteren Entwicklungsschritt zu vollziehen, unterstützt durch einen führenden institutionellen Investor, der ihre Werte teilt. Procimmo wird weiterhin mit ihrer unternehmerischen DNA und ihrem innovativen Ansatz agieren und gleichzeitig von der Solidität und der langfristigen Vision der Vaudoise profitieren. Nach Abschluss der Transaktion wird die Gruppe weiterhin mit voller operativer Unabhängigkeit tätig sein. Die bestehende Geschäftsleitung, die Teams sowie die aktuelle Organisation bleiben unverändert, wodurch die Kontinuität der Strategie, der Unternehmenskultur und des Geschäftsmodells sichergestellt wird, die den Erfolg der Gruppe geprägt haben.

Der überwiegende Teil unserer Rendite ist auf eine sehr gute operative Bewirtschaftung der von uns verwalteten Immobilien zurückzuführen und nicht auf Finanzengineering. Unser Ziel ist es, Kapital in hochwertige Vermögenswerte zu investieren, die solide Renditen erwirtschaften. Die Gruppe verfolgt weiterhin das Ziel, steigende Cashflows pro Aktie zu generieren und einen Teil der erzielten Gewinne in Form von Dividenden auszuschütten. Das im Jahr 2025 erreichte Margenniveau unterstreicht die Stärke des Geschäftsmodells der Gruppe. In einem vergleichbaren Marktumfeld erwarten wir, dieses Rentabilitätsniveau aufrechterhalten zu können. Selbst ohne bedeutende Kapitalmarkttransaktionen geht die Gruppe davon aus, eine operative Marge in der Grössenordnung von 60% beibehalten zu können, was im Branchenvergleich weiterhin aussergewöhnlich ist.

Gestützt auf diese sehr soliden Ergebnisse wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2026 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.4885 pro Namenaktie vorschlagen, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 22.0 Millionen und einer Erhöhung von 74% gegenüber der für das Geschäftsjahr 2024 ausgeschütteten Dividende.

Im Namen des Verwaltungsrats danken wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sowie unseren Geschäftspartnern und Mitarbeitenden für das entgegengebrachte Vertrauen und Engagement.





Corporate Governance

Einleitung

Die Informationen im vorliegenden «Corporate Governance»-Bericht sowie im Vergütungsbericht basieren auf der internen Organisation der Gesellschaft sowie auf ihren Statuten und Richtlinien in der am 31. Dezember 2025 jeweils gültigen Fassung.

Die aktuellen Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 7. Juni 2023 sind auf der Website der Procimmo Group AG unter folgendem Link verfügbar: www.procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Procimmo Group AG ist eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Zug, deren Zweck der Erwerb, das Halten, die Verwaltung sowie die Veräusserung von Beteiligungen ist, insbesondere im Bereich Immobilieninvestitionen und -dienstleistungen. Sie wurde am 13. Dezember 2016 gegründet und hält sämtliche Aktien der elf Gesellschaften, die in Anmerkung 2.c des konsolidierten Jahresabschlusses aufgeführt sind. Der Name Procimmo Group oder die Gruppe bezieht sich auf die Procimmo Group AG und sämtliche ihrer Tochtergesellschaften.

Die Procimmo Group AG hält zudem 5.03% an der placeB AG, wobei diese Beteiligung als Finanzanlage klassifiziert ist.

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die operative Geschäftstätigkeit der Gruppe erfolgt über mehrere Gesellschaften, die auf verschiedene Bereiche der Immobilieninvestitionen und -dienstleistungen spezialisiert sind.

Die Gesellschaft PROCIMMO SA ist im Bereich der Verwaltung kollektiver Kapitalanlagen tätig und fungiert als von der FINMA bewilligte Fondsleitung. Seit der Erlangung ihrer Fondsleitungslizenz im Jahr 2024 und der Reorganisation der bestehenden Fondsstrukturen stellt PROCIMMO SA die integrierte Verwaltung und Leitung der Procimmo Real Estate SICAV sowie der Streetbox Real Estate SICAV sicher. Die verwalteten Vermögen belaufen sich auf rund CHF 4.3 Milliarden und sind hauptsächlich in Industrie-, Logistik-, Gewerbe- und Wohnimmobilien in der Schweiz investiert.

Die Gesellschaft Procimmo Invest AG dient dem direkten Halten von Beteiligungen und fungiert als Holdinggesellschaft. Über mehrere Immobiliengesellschaften hält die Procimmo Invest AG in ihrem Portfolio zwölf Renditeliegenschaften sowie drei Grundstücke. Die Gesellschaft investiert indirekt in Immobilien durch den Erwerb von Aktien oder Vermögenswerten. Die Gruppe hält hauptsächlich gewerbliche Immobilien mit Nutzung für Industrie, Logistik und Gewerbe.

Die Gesellschaft Streetbox SA hält die geistigen Eigentumsrechte und Markenrechte an der Marke «Streetbox». Das Unternehmen erhält Vergütungen im Zusammenhang mit der Nutzung der mit dem Image und der Marke «Streetbox» verbundenen Rechte durch Dritte.

Die Gesellschaft Procimmo Deutschland GmbH erbringt weiterhin Dienstleistungen im Immobiliensektor, insbesondere im Bereich Bau zur Realisierung von Entwicklungsprojekten in Deutschland.

Die Gesellschaft placeB AG ist im Immobilienbereich tätig, insbesondere in der Vermietung von Lagerflächen über vollständig digitalisierte Lösungen.

1.2 Hauptaktionäre

Der Gesellschaft sind gemäss dem Aktienregister sowie den Offenlegungsmeldungen an die BX Swiss AG direkte oder indirekte Beteiligungen bekannt, die per 31. Dezember 2025 jeweils den Schwellenwert von 3% der Stimmrechte überschritten.

Beteiligungen (Kapitalanteil und Stimmrechte) der einzelnen Aktionäre per 31. Dezember 2025:

- Vaudoise Asset Management SA: 20.01%
- Michel Niklaus: 19.10%
- Cédric Leimer: 16.16%
- Arno Kneubühler: 15.34%
- CITADELLE SA: 14.00%

Meldungen betreffend Hauptaktionäre werden auf der Website der BX Swiss AG unter folgendem Link veröffentlicht:
www.bxswiss.com/search

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen, die den Schwellenwert von 5% der Kapital- oder Stimmrechte überschreiten.

1.4 Entwicklung der Aktionärsstruktur

Seit dem Bilanzstichtag haben die Mehrheitsaktionäre sowie bestimmte Minderheitsaktionäre der Procimmo Group AG eine Vereinbarung über den Verkauf ihrer Beteiligungen an die Vaudoise Versicherungen abgeschlossen, die seit 2021 über ihre Tochtergesellschaft Vaudoise Asset Management AG bereits 20.01% des Aktienkapitals der Gesellschaft hält. Vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Behörden ist der Vollzug der Transaktion für Anfang Juli 2026 vorgesehen. Nach Abschluss des Closings wird sich die Beteiligung der Vaudoise Versicherungen auf 92.27% der Stimmrechte belaufen. Die Vaudoise Versicherungen beabsichtigen, langfristig das gesamte Aktienkapital der Procimmo Group AG zu halten, und planen, nach Vollzug der Transaktion eine Fusion mit Abfindung (Squeeze-out) durchzuführen, im Rahmen derer die Minderheitsaktionäre im Austausch für ihre Aktien einen Betrag in Höhe des Verkaufspreises erhalten.

2. Kapitalstruktur

2.1 Ordentliches Aktienkapital

Am 31. Dezember 2025 betrug das Aktienkapital CHF 2'988'285.30, oder 45'045'000 vollständig liberierte Namensaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 pro Aktie.

2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital

Am 31. Dezember 2025 verfügt die Gesellschaft über kein bedingtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Wie im Vorjahr wurde während des Berichtsjahres keine Änderung des Aktienkapitals vorgenommen.

2.4 Partizipationsscheine

Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit

Die Statuten der Gesellschaft enthalten in ihrem Art. 5 eine Bestimmung zur Vinkulierung der Aktien. Für die Anerkennung eines Aktionärs ist die Zustimmung des Verwaltungsrats der Gesellschaft erforderlich. Der Verwaltungsrat kann die Anerkennung aus folgenden zwei Gründen ablehnen:

- sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat,
- sofern die Anerkennung eines Erwerbers der Aktien die Gesellschaft daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem eine Person im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz allein oder als Teil einer Gruppe über mehr als 5% der Stimmen verfügt oder wenn Personen im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz insgesamt über mehr als 20% der Stimmen verfügen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen die Stimmrechte im Aktienbuch streichen, wenn deren Eintragung auf falschen Angaben des Erwerbers beruht. Der Betroffene wird unverzüglich über die Streichung informiert.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft per 31. Dezember 2025 weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats per 31. Dezember 2025

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand am 31. Dezember 2025 aus vier Mitgliedern.

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Präsident des Verwaltungsrats

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre (Schweizer Staatsbürger, geboren 1950) ist der Gründer und Co-Aktionär der AUTOPLEX INTERNATIONAL SA (LuxCo) und der CITADELLE SA. Zu seinen Tätigkeiten zählen unter anderem: Entwicklung von über 20 Projekten in der Schweiz (Retailzentren), die Realisierung von über 110'000 m² Flächen sowie der teilweise Verkauf einzelner Entwicklungsprojekte an internationale Investoren.

Im Rahmen seiner Funktion ist er Mitglied der folgenden Verwaltungsräte:

- Präsident des Verwaltungsrats, CITADELLE SA, Thônex
- Präsident des Verwaltungsrats, Procimmo Group AG, Zug
- Präsident des Verwaltungsrats, COSMETIC FASHION ACCESSORY (CFA) SA, Crissier
- Präsident des Verwaltungsrats, MEDECINS DU LEMAN SA, Noville
- Präsident des Verwaltungsrats, Eyholz Investment AG, Visp
- Mitglied des Verwaltungsrats, MEDUNIVERS SA, Villeneuve
- Mitglied des Verwaltungsrats, immocom group AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats, Edali SA, Port-Valais
- Mitglied des Verwaltungsrats, MedUp SA, Port-Valais
- Mitglied des Verwaltungsrats, Centre Médical de Montana SA, Port-Valais
- Mitglied des Verwaltungsrats, Centre Médical de Crans SA, Port-Valais

Über die CITADELLE SA übt Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre zudem Verwaltungsratsmandate in den folgenden Tochtergesellschaften aus:

- Präsident des Verwaltungsrats, RELAIS D'OR GESTION SA, Collombey-Muraz
- Präsident des Verwaltungsrats, SALUTEM IMMO SA, Collombey-Muraz
- Mitglied des Verwaltungsrats, COREAL INVEST AG, Oftringen
- Mitglied des Verwaltungsrats, AUTOPLEX INTERNATIONAL SA, Luxemburg

Taner Alicehic, Mitglied des Verwaltungsrats

Taner Alicehic (Schweizer Staatsbürger, geboren 1974) nahm nach Abschluss seines Physikstudiums im Jahr 1999 seine Tätigkeit als Vermögensverwalter bei der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) auf, wo er massgeblich zur Entwicklung von Finanzprodukten beitrug und sich auf die Verwaltung von Immobilienwertschriften konzentrierte. Im Asset Management der BCV war er für die Anlagestrategie und die Verwaltung der Mandate auf den Immobilienmärkten sowie auf den Schulden- und Devisenmärkten verantwortlich. Ab 2006 leitete er bei der BCV den Bereich «Kapitalmärkte sowie Aktien- und Obligationenhandel». Mit der Gründung der REIS Partners AG im Jahr 2010 spezialisierte sich Taner Alicehic auf die Beratung und Entwicklung von Lösungen im Bereich der Immobilienwertschriften.

Im Rahmen seiner Funktion ist er Mitglied der folgenden Verwaltungsräte:

- Präsident des Verwaltungsrats, Varia Europe Properties AG, in Liquidation, Zug
- Präsident des Verwaltungsrats, REIS Partners AG, Zug
- Vizepräsident des Verwaltungsrats, Brainvest Wealth Management SA, Genf
- Mitglied des Verwaltungsrats, Procimmo Group AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats, Varia US Properties AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats, JSM HOLDING SA, Genf
- Mitglied des Verwaltungsrats, Fundim SA, Lausanne

Nicole Beiner, Mitglied des Verwaltungsrats

Nicole Beiner (Schweizer Staatsbürgerin, geboren 1964) hat einen Masterabschluss in Wirtschaft und Finanzen und einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Universität Genf. Nach einer ersten akademischen Tätigkeit an der Universität Genf trat sie 1999 der Bank Lombard Odier als Risikomanagerin für die Gruppe bei.

Im Jahr 2008 wechselte sie zum Familienunternehmen Beiner conseil d'entreprises SA, wo sie die Abteilung NB Risk Control gründete, die auf die Beratung von Finanzinstituten im Bereich Risikomanagement spezialisiert ist. 2017 trat sie als Partnerin der Gesellschaft BRP Bizzozzerro Partners in Genf bei, wo sie für sämtliche Fragen im Zusammenhang mit dem Risikomanagement von Kunden sowie der Analyse von Finanzprodukten verantwortlich war. 2019 entschied sie sich, in ihr eigenes Unternehmen zurückzukehren, wo sie im Bereich der Risikomanagementberatung tätig ist.

Im Rahmen ihrer Funktion ist sie Mitglied der folgenden Verwaltungsräte:

- Präsidentin des Verwaltungsrats der Beiner conseil d'entreprises SA, Confignon
- Vizepräsidentin des Verwaltungsrats, Rentes Genevoises, Genf
- Mitglied des Verwaltungsrats der BSR Black Swan Resilience SA, Chêne-Bourg
- Mitglied des Verwaltungsrats, Procimmo Group AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der ETHOS SERVICES SA, Lancy
- Mitglied des Verwaltungsrats der Gonet SA, Genf
- Mitglied des Verwaltungsrats der Gonet & Cie SA, Genf
- Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaften des Hotelbereichs der Fondation Sandoz (Beau-Rivage Palace SA, Lausanne; Lausanne Palace SA, Lausanne; Palafitte SA, Pully; und Riffelalp Resort AG, Zermatt)

Christoph Borgmann, Mitglied des Verwaltungsrats

Christoph Borgmann (Schweizer und deutscher Staatsbürger, geboren 1974) studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Freiburg im Breisgau, wo er seinen Master und Dokortitel erwarb, ergänzt durch eine Executive Education an der Harvard University. Nach seinem Einstieg im Jahr 2004 bei der Beratungsfirma McKinsey & Company wechselte er zur Zurich Insurance Group in Zürich, wo er zunächst als Senior Strategist und später als Group Operations Manager tätig war. Im Jahr 2010 wurde er Chief Financial Officer (CFO) der Zurich Gruppe Deutschland, bevor er 2013 zur Zurich Insurance Group in die Schweiz zurückkehrte, wo er in der Folge verschiedene Funktionen innehatte: Zunächst war er bis 2016 Chief Operating Officer, anschliessend wurde er zum Chief Operating & Technology Officer ernannt, eine Funktion, die er bis Juni 2019 ausübte. Im November 2019 trat er in die Vaudoise Versicherungen ein und wurde per 1. Januar 2020 formell als CFO in die Geschäftsleitung aufgenommen.

Im Rahmen seiner Funktion ist er Mitglied der folgenden Verwaltungsräte:

- Präsident des Verwaltungsrats, Vaudoise Services SA, Lausanne
- Mitglied des Verwaltungsrats, Procimmo Group AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats, PROCIMMO SA, Renens
- Mitglied des Verwaltungsrats, Orion Assurance de Protection Juridique SA, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats, Vaudoise Asset Management SA, Lausanne

3.2 Zulässige Anzahl Mandate

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen höchstens 10 zusätzliche Mandate ausüben, davon maximal 5 in börsenkotierten Gesellschaften.

3.3 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden einzeln an jeder Generalversammlung für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben ein vorheriger Rücktritt sowie die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Eine Wiederwahl der Mitglieder des Verwaltungsrats ist möglich.

3.4 Interne Organisation

3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Gemäss Art. 17 der Statuten besteht der Verwaltungsrat der Gesellschaft aus einem oder mehreren Mitgliedern und umfasst einen Vergütungsausschuss. Die Mitglieder des Verwaltungsrats können weitere Aufgaben übernehmen oder Dienstleistungen zugunsten der Gesellschaft erbringen.

3.4.2 Personelle Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Gemäss Art. 23 der Statuten wählt die Generalversammlung jährlich aus dem Verwaltungsrat die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben ein vorheriger Rücktritt sowie die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss besteht derzeit aus zwei Mitgliedern, nämlich:

- Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Präsident des Verwaltungsrats
- Taner Alicehic, Mitglied des Verwaltungsrats

Der Vergütungsausschuss hat eine vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat insbesondere bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats.

Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat einen Vorschlag über den Gesamtbetrag der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der der Genehmigung durch die Generalversammlung bedarf.

3.4.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft, wie es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens viermal pro Jahr. Im Jahr 2025 trat der Verwaltungsrat viermal zusammen.

3.5 Aufgaben

Dem Verwaltungsrat obliegt die strategische Leitung der Gesellschaft. Vorbehaltlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an ein Mitglied des Verwaltungsrats oder an Dritte delegieren.

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der delegierten Geschäftsleitung

Die Mitglieder der delegierten Geschäftsleitung nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil und berichten detailliert über den Geschäftsgang der Gesellschaft. Anlässlich der Sitzungen geben sie einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z. B. Erläuterungen zu den Ergebnissen, dem verwalteten Vermögen, der Liquidität sowie der Entwicklung des Eigenkapitals). Das Budget der Gruppe wird jährlich überprüft und genehmigt.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Seit dem 1. November 2023 fungiert die Procimmo Group AG als Holdinggesellschaft ohne eigene operative Tätigkeit. Der Verwaltungsrat übernimmt die Führung der Gesellschaft selbst. Gemäss ihrem statutarischen Zweck trifft er Entscheidungen über den Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen und überwacht die Aktivitäten der Tochtergesellschaften.

4.2 Zulässige Anzahl Mandate

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen höchstens 10 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 5 in börsenkotierten Gesellschaften.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im «Vergütungsbericht» auf den Seiten 20 bis 24 des vorliegenden Berichts aufgeführt.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Beschränkung des Stimmrechts und Dividendenberechtigung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Die mit der Aktionärseligenschaft verbundenen gesellschaftsrechtlichen Rechte können an der Generalversammlung nur durch Personen ausgeübt werden, die im Aktienbuch als stimmberechtigte Aktionäre eingetragen sind (vgl. Ziffer 6.6).

Alle Aktien berechtigen zum Dividendenbezug, mit Ausnahme der eigenen Aktien. Diese verleihen weder ein Stimmrecht noch ein Recht auf Dividende.

6.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Anwaltskanzlei Kellerhals Carrard Bern KIG amtiert seit ihrer Wahl durch die ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2018 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Sinne von Art. 689c Abs. 1 OR. Die Kanzlei Kellerhals Carrard Bern KIG ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Art. 14 der Statuten verweist auf die anwendbaren Bestimmungen über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

6.3 Quorum

Für die Beschlussfassung an der Generalversammlung ist kein Präsenzquorum erforderlich. Sofern Gesetz oder Statuten nichts anderes vorsehen, werden die Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen gefasst.

6.4 Einberufung der Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können je nach Bedarf stattfinden. Die Einberufung zu einer Generalversammlung

erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären, deren Adresse bekannt ist, wird die Einladung per A-Post zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern von Anleihensgläubigern zu.

Die Einberufung ausserordentlicher Generalversammlungen kann von einem oder mehreren Aktionären verlangt werden, die zusammen mindestens 5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten. In der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes beantragt haben.

6.5 Antrag auf Traktandierung

Aktionäre, die zusammen mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können die Aufnahme eines Verhandlungsgegenstandes auf die Traktandenliste verlangen.

6.6 Eintragung im Aktienbuch

Es wird ein Aktienbuch geführt, das den Namen und die Adresse der Eigentümer und Nutzniesser enthält. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Gemäss Art. 6 der Statuten ist, wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten Beteiligungspapiere erwirbt, die zusammen mit bereits gehaltenen Beteiligungspapieren den Schwellenwert von 33 1/3% der Stimmrechte, ob ausübbar oder nicht, der Zielgesellschaft überschreiten, nicht verpflichtet, ein öffentliches Übernahmeangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes vom 19. Juni 2015 zu unterbreiten (Opting-out). Das Opting-out wurde durch eine Statutenänderung vom 29. Juni 2018 in die Statuten aufgenommen.

7.2 Kontrollwechsel

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Falle eines Wechsels der kontrollierenden Aktienmehrheit.

8. Risikomanagement

8.1 Mandat zugunsten von PROCIMMO SA, Renens

Die Gesellschaft hat die PROCIMMO SA, eine Gesellschaft der Gruppe, mit dem Risikomanagement mandatiert. Die PROCIMMO SA verfügt über die erforderliche Erfahrung sowie die notwendigen Kompetenzen zur Ausführung dieses Mandats. Die PROCIMMO SA berichtet dem Verwaltungsrat halbjährlich über die Risikosituation; zudem ist das Risikomanagement ein ständiger Traktandenpunkt an jeder Sitzung des Verwaltungsrats.

8.2 Zusammenfassung der Risikomanagementarbeiten

Die Risikobereitschaft und die Risikotoleranz der Gesellschaft sowie die Grenzwerte der Risikoexposition wurden festgelegt. Die Exposition gegenüber den wesentlichen Risiken der Gesellschaft wird dem Verwaltungsrat halbjährlich berichtet. Im Jahr 2025 hielt die Exposition gegenüber diesen Risiken die vom Verwaltungsrat festgelegten Grenzwerte ein.

9. Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats der Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Genf, ist die Revisionsstelle der Gesellschaft. PricewaterhouseCoopers AG wurde anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2018 gewählt. Herr Marc-Olivier Cadoche ist der verantwortliche leitende Revisor. Die Revisionsstelle muss jährlich von der Generalversammlung gewählt werden.

9.2 Revisionshonorar

Die im Geschäftsjahr 2025 in Rechnung gestellten Revisionshonorare beliefen sich auf CHF 141'578.

Im Jahr 2025 erbrachte die Revisionsstelle zudem Beratungsleistungen im Bereich Mehrwertsteuer in Höhe von CHF 5'409. Im Rahmen der Umwandlung der Fonds stellte die Revisionsstelle die von der FINMA verlangten Bestätigungen für einen Betrag von CHF 7'000 aus.

10. Unabhängiger Immobilienschätzer

Die Immobilien, die über die Tochtergesellschaften der Procimmo Invest AG gehalten werden, werden jährlich von der Wüest Partner SA als unabhängige Bewertungsexpertin bewertet.

11. Informationspolitik

Die Procimmo Group AG legt grossen Wert auf Transparenz in der Information gegenüber ihren Zielgruppen. Die Kommunikation soll objektiv, vollständig und zeitnah erfolgen.

Weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website verfügbar und werden direkt an die registrierten Personen versendet. Publikationsorgan für offizielle Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Die Gesellschaft veröffentlicht ihre Abschlüsse zweimal jährlich in Form eines Halbjahresberichts und eines Jahresberichts. Mittels Ad-hoc-Mitteilungen informiert die Gesellschaft über ihre Ergebnisse sowie über wesentliche Ereignisse.

Die direkte Kommunikation mit den Aktionären erfolgt per A-Post, sofern diese im Aktienbuch eingetragen sind und der Gesellschaft ihre Adresse bekannt ist. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung der Aktien erfolgen gemäss dem Kotierungsreglement der BX Swiss AG.

Unter folgendem Link finden Sie die wesentlichen Informationen für Investoren:

ISIN:	CH0424520929
Finanzberichte:	www.procimmogroup.ch/de/investorenenformationen-auf-einen-blick
Statuten:	www.procimmogroup.ch/de/investorenenformationen-auf-einen-blick
Medienmitteilungen:	www.procimmogroup.ch/de/news-und-medien

Kontakt für Investoren und Medien:

Procimmo Group AG
Gubelstrasse 19
6300 Zug
info@procimmogroup.ch
www.procimmogroup.ch

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht

1. Grundsätze

1.1 Allgemeine Grundsätze

Die folgenden Angaben zu den Vergütungen entsprechen dem Transparenzprinzip, den Statuten der Gesellschaft sowie den Art. 732 ff. OR und insbesondere den Art. 734 ff. OR betreffend den Vergütungsbericht. Der Vergütungsbericht enthält Angaben zum Vergütungssystem sowie zu den entsprechenden Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Procimmo Group AG.

Der vorliegende Bericht bezieht sich auf die Periode vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025. Er wird an der ordentlichen Generalversammlung der Gesellschaft vom 21. Mai 2026 zur beratenden Genehmigung vorgelegt.

1.2 Interne Grundlagen zur Vergütung

Die Art. 27 und 28 der aktuellen Statuten der Gesellschaft enthalten die Grundsätze zu den Vergütungen sowie zu deren Genehmigung.

Die Statuten der Gesellschaft sind unter folgendem Link verfügbar:

<https://procimgroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick>

2. Entscheidungskompetenzen

2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt geregelt:

VERGÜTUNGSELEMENT	VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS	VERWALTUNGSRAT	GENERAL-VERSAMMLUNG
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr	–	Festlegung und Genehmigung (innerhalb der Grenzen der von der Generalversammlung erteilten prospektiven Genehmigung)	–
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen von VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Geschäftsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr	–	Festlegung und Genehmigung (innerhalb der Grenzen der von der Generalversammlung erteilten prospektiven Genehmigung)	–

3. Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet mit der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Der Vergütungsausschuss setzt sich gemäss Art. 23 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen. An der ordentlichen Generalversammlung 2025 wurden die Herren Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre und Taner Alicehic von der Generalversammlung wiedergewählt.

Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses siehe den Corporate-Governance-Bericht, Seite 12 ff.

4. Vergütungen an den Verwaltungsrat

4.1 Grundsätze

Die Entschädigungen werden bar ausbezahlt. Es bestehen keine Optionen oder Aktienbeteiligungsprogramme der Procimmo Group AG. Die Entschädigungen des Verwaltungsrats enthalten auch keine leistungsabhängigen Vergütungskomponenten.

Die Honorare enthalten zudem keine Komponenten im Zusammenhang mit dem Erreichen oder Nichterreichen vordefinierter Ziele. Es werden keine externen Berater oder spezifische Analysen in Bezug auf die Entschädigung des Verwaltungsrats beigezogen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsratshonorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats Honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat den zeitlichen Aufwand der Mitglieder im Rahmen ihres Mandats.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum zwischen der ordentlichen Generalversammlung und der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Diese Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für die maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Genehmigung der individuellen Vergütungen an seine Mitglieder obliegt dem Verwaltungsrat und muss im Rahmen des bewilligten Gesamtbetrags erfolgen.

4.2 Vergütungselemente

Für das Jahr 2025 hat der Verwaltungsrat die individuelle Vergütung für nicht-unabhängige Verwaltungsratsmitglieder auf CHF 2'000 pro ordentlicher Sitzung mit Anwesenheitspflicht festgelegt und für die unabhängigen Mitglieder auf CHF 2'000 pro ordentliche Sitzung mit Anwesenheitspflicht, zuzüglich einer jährlichen Pauschalsumme von CHF 10'000. Die Funktion als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde nicht zusätzlich vergütet.

Christoph Borgmann, CFO und Mitglied der Geschäftsleitung der Vaudoise Assurances Holding SA, erhält keine Vergütung für sein Verwaltungsratsmandat bei der Procimmo Group AG. Er übt diese Funktion als Vertreter der Interessen der Vaudoise Asset Management SA aus, einer Tochtergesellschaft der Vaudoise Assurances Holding SA und Aktionärin der Procimmo Group AG mit einer Beteiligung von 20.01% am Kapital und an den Stimmrechten. Diese Praxis entspricht der Politik der Gruppe Vaudoise, wonach Mitglieder ihrer Geschäftsleitung sämtliche im Rahmen von Mandaten bei Gesellschaften, die nicht zu 100% zur Gruppe Vaudoise gehören, erhaltenen Honorare abführen.

Wie im Vorjahr erhielt kein Mitglied des Verwaltungsrats eine Vergütung für die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen in 2025.

4.3 Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Im Jahr 2025 stellten zwei der vier Mitglieder des Verwaltungsrats ihre Honorare über ihre jeweiligen Gesellschaften zum geltenden Mehrwertsteuersatz von 8.1% in Rechnung. Ein Mitglied des Verwaltungsrats wurde in die Lohnbuchhaltung der Gesellschaft aufgenommen.

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Berichtsperiode (01.01–31.12.2025):

NAME	FUNKTION	HONORAR** CHF	ENTSCHÄDIGUNG FÜR WEITERE DIENSTLEISTUNGEN	MWST* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	8'000	–	648	8'648
Alicehic, Taner	Mitglied	8'000	–	–	8'000
Beiner, Nicole***	Mitglied	16'000	–	1'296	17'296
Borgmann, Christoph	Mitglied	–	–	–	–
TOTAL					33'944

Im Jahr 2024 stellten zwei der vier Mitglieder des Verwaltungsrats ihre Honorare über ihre jeweiligen Gesellschaften zum geltenden Mehrwertsteuersatz von 8.1% in Rechnung. Ein Mitglied des Verwaltungsrats wurde in die Lohnbuchhaltung der Gesellschaft aufgenommen.

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die vorherige Berichtsperiode (01.01–31.12.2024):

NAME	FUNKTION	HONORAR** CHF	ENTSCHÄDIGUNG FÜR WEITERE DIENSTLEISTUNGEN	MWST* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	8'000	–	648	8'648
Alicehic, Taner	Mitglied	8'000	–	–	8'000
Beiner, Nicole	Mitglied	18'000	–	1'458	19'458
Borgmann, Christoph	Mitglied	–	–	–	–
TOTAL					36'106

* Honorare, die über Gesellschaften in Rechnung gestellt werden, unterliegen der Mehrwertsteuer.

** Die Gesellschaft übernimmt sämtliche Sozialleistungen für die in der Lohnbuchhaltung erfassten Honorare.

*** Frau Nicole Beiner nahm an drei der vier im Jahr 2025 abgehaltenen ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrats teil.

4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2025 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2026 hat die Generalversammlung der Procimmo Group AG vom 11. Juni 2025 für die Mitglieder des Verwaltungsrats eine maximale Vergütung von CHF 100'000 genehmigt. Das Total der an die Mitglieder des Verwaltungsrats für die vorliegende Berichtsperiode ausgerichteten Vergütungen beläuft sich auf CHF 32'000 (zzgl. MWST). Dies entspricht einem Payout Ratio von 32%.

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2026 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2027 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vorschlagen, eine maximale Vergütung von CHF 100'000 zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats zu genehmigen (prospektive Genehmigung).

4.5 Beteiligungen der Verwaltungsratsmitglieder per 31. Dezember

	NAME	FUNKTION	ANZAHL AKTIEN 2025	BETEILIGUNG IN % 2025	ANZAHL AKTIEN 2024	BETEILIGUNG IN % 2024
DIREKTE BETEILIGUNG	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Präsident	1'078'915	2.4	1'078'915	2.4
	Alicehic, Taner	Mitglied	557'300	1.2	557'300	1.2
	TOTAL		1'636'215	3.6	1'636'215	3.6
INDIREKTE BETEILIGUNG	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie über die Firma CITADELLE SA	Präsident	6'305'032	14.0	6'305'032	14.0
	Alicehic, Taner über die Firma ALTA Swiss Group AG	Mitglied	189'500	0.4	189'500	0.4
	TOTAL		6'494'532	14.4	6'494'532	14.4

5. Vergütung der Geschäftsleitung

5.1 Grundsätze

Seit dem 1. November 2023 operiert die Procimmo Group AG als Holdinggesellschaft ohne eigene operative Tätigkeit. Der Verwaltungsrat übernimmt die Geschäftsführung selbst. Gemäss ihrem statutarischen Zweck trifft er Entscheidungen bezüglich des Erwerbs, Haltens und der Verwaltung sowie der Veräusserung von Beteiligungen und überwacht die Aktivitäten der Tochtergesellschaften.

5.2 Vergütungselemente

Es wurde keine Vergütung an die Mitglieder der Geschäftsleitung ausgerichtet, weder für die Berichtsperiode (01.01.-31.12.2025) noch für die vorherige Berichtsperiode (01.01.-31.12.2024).

6. Sonstige Vergütungen

Die nachfolgend aufgeführten Vergütungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Funktion als Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied. Sie sind daher kein Bestandteil der Entschädigungen für zusätzliche Dienstleistungen beziehungsweise der fixen oder variablen Vergütungen, die von der Generalversammlung genehmigt werden.

6.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Taner Alicehic ist Geschäftsführer und Verwaltungsrat der Gesellschaft REIS Partners AG, welche Marketing- und Promotionsberatungen für Anlagevehikel erbringt. Für diese Tätigkeit erhielt Taner Alicehic von der PROCIMMO SA über seine Gesellschaft einen Betrag von CHF 200'400 (2024: CHF 200'400). Darüber hinaus zahlte die PROCIMMO SA der Gesellschaft REIS Partners AG einen Betrag von CHF 449'121 (2024: CHF 200'232) für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Koordination von Kapitalerhöhungen für die von der PROCIMMO SA verwalteten Produkte.

Die zusätzlichen Funktionen und Aufgaben der Verwaltungsratsmitglieder bei anderen Unternehmen sind im Corporate-Governance-Bericht aufgeführt.

6.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben während der Berichtsperiode (2024: keine) keine besonderen Vergütungen erhalten.

6.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder

Während der vorliegenden Berichtsperiode wurden keine Vergütungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet (2024: null).

6.4 Darlehen und Kredite an Organe

Per 31. Dezember 2025 und 2024 bestanden weder Darlehen noch Kredite gegenüber Mitgliedern des Verwaltungsrats. Darüber hinaus wurden keine Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen gewährt.

7. Entschädigungen an nahestehende Personen

Die Entschädigungen an die REIS Partners AG im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen sind unter der Rubrik «Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern» aufgeführt.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften haben keine zusätzlichen Entschädigungen an nahestehende Personen.

Alle Verträge mit nahestehenden Personen werden auf Marktpreiskonformität geprüft.

8. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website www.procimmogroup.ch als PDF-Dokument verfügbar. Für die Vergütungen sind die Art. 27, 28, 29 und 30 massgebend.

Weblink für die Statuten: www.procimmogroup.ch/de/investoreninformationen-auf-einen-blick



Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Procimmo Group AG, Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Procimmo Group AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 20 bis 24 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht (Seiten 20 bis 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

Wir geben dem Verwaltungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.



PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Créquy

Genève, 30. April 2026

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

Konsolidierte Jahresrechnung

Konsolidierte Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN		ANHANG	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
UMLAUFVERMÖGEN	Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	3	30'910'338	17'768'261
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	13'302'309	9'141'170
	Übrige kurzfristige Forderungen	5	138'534	236'205
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	6	896'163	2'267'497
	TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		45'247'344	29'413'133
ANLAGEVERMÖGEN	Sachanlagen	7	137'937	195'520
	Finanzanlagen:			
	Wertschriften	8	220'326	220'326
	Übrige Finanzanlagen	9	555'522	305'490
	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften	10	-	6'049'538
	Renditeliegenschaften	11	145'993'819	112'258'107
	Latente Steueraktiven	17	45'646	59'928
	Immaterielle Anlagen	12	2'606'829	2'958'327
	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		149'560'079	122'047'236
	TOTAL AKTIVEN		194'807'423	151'460'369
PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		ANHANG	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	994'848	2'041'308
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14	4'511'000	4'139'200
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		368'219	115'236
	Kurzfristige Rückstellungen	15	4'398'940	2'316'344
	Passive Rechnungsabgrenzungen	16	2'068'273	1'411'440
	TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		12'341'280	10'023'528
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	14	90'795'450	79'412'315
	Passive latente Steuern	17	5'425'342	1'869'994
	TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		96'220'792	81'282'309
	TOTAL VERBINDLICHKEITEN		108'562'072	91'305'837
EIGENKAPITAL	Aktienkapital	19	2'988'285	2'988'285
	Reserven aus Prämien		52'048'505	52'048'505
	Verrechneter Goodwill	20	-33'247'437	-34'540'589
	Umrechnungsdifferenzen		-59'820	-26'386
	Kumulierte Ergebnisse		64'515'818	39'684'717
	TOTAL EIGENKAPITAL		86'245'351	60'154'532
	TOTAL PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		194'807'423	151'460'369

Konsolidierte Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

	ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
ERTRÄGE	21	54'794'847	35'048'819
NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN	11	10'139'870	-2'406
Personalaufwand	22	-11'012'826	-9'468'876
Übrige Betriebsaufwendungen	22	-4'290'921	-3'809'647
BETRIEBSERGEBNIS VOR ABSCHREIBUNGEN		49'630'970	21'767'890
Abschreibungen auf Sachanlagen	7	-114'059	-149'336
Abschreibungen auf immaterielle Werte	12	-439'553	-440'753
BETRIEBSERGEBNIS		49'077'358	21'177'801
Anteil am Ergebnis der assoziierten Gesellschaften	10	189'515	614'777
Verlust aus der Veräusserung von Beteiligungen	10	-1'582'417	-
Finanzaufwand	23	-1'050'089	-1'309'431
Finanzertrag		14'308	273'864
ORDENTLICHES ERGEBNIS		46'648'675	20'757'011
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	24	-40'561	-325'999
JAHRESGEWINN VOR GEWINNSTEUERN		46'608'114	20'431'012
Gewinnsteuern	25	-9'164'413	-3'413'836
GEWINN		37'443'701	17'017'176

Ergebnis pro Namensaktie

	ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	19	0.83	0.38
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	19	0.83	0.38

Konsolidierte Geldflussrechnung

	ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
Jahresgewinn		37'443'701	17'017'176
Anteil der Gruppe am Ergebnis der assoziierten Gesellschaften	10	-189'515	-614'777
Gewinn (-) / Verlust (+) aus der Veräusserung von Beteiligungen	10	1'582'417	-
Nettoertrag aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften	21	-385'086	-
Neubewertung der Renditeliegenschaften	11	-10'139'870	2'406
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen	7	114'059	149'336
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immateriellen Anlagen	12	439'553	440'753
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	-4'161'139	-3'140'106
Veränderung der übrigen kurzfristigen Forderungen	5	97'671	237'861
Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungen	6	1'371'334	-1'886'126
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	-1'046'460	408'199
Veränderung der übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten		252'983	-101'819
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	15	2'082'596	907'523
Veränderung der passiven Rechnungsabgrenzungen	16	656'833	-856'526
Veränderung der aktiven und passiven latenten Steuern	17	3'569'630	508'497
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		31'688'707	13'072'397
Investitionen (-) / Veräusserungen (+) in Sachanlagen	7	-56'476	-126'460
Investitionen (-) / Desinvestitionen (+) in Finanzanlagen	9	-250'032	-242
Investitionen (-) / Veräusserungen (+) von Renditeliegenschaften	11	-23'210'756	-10'065'619
Investitionen (-) / Veräusserungen (+) von immateriellen Vermögenswerten	12	-88'055	-103'355
Erwerb (-) / Veräusserung (+) von assoziierten Gesellschaften	10	5'949'788	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-17'655'531	-10'295'676
Gewinnausschüttung an die Aktionäre		-12'612'600	-9'000'000
Zunahme (+) / Abnahme (-) der kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	14	371'800	405'750
Zunahme (+) / Abnahme (-) der langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten	14	11'383'135	8'767'503
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-857'665	173'253
Einfluss von Wechselkursänderungen auf die flüssigen Mittel		-33'434	-3'895
VERÄNDERUNG DER NETTOFLÜSSIGEN MITTEL		13'142'077	2'946'079
Flüssige Mittel und Geldäquivalente zu Beginn des Geschäftsjahres		17'768'261	14'822'182
Flüssige Mittel und Geldäquivalente am Ende des Geschäftsjahres		30'910'338	17'768'261
VERÄNDERUNG DER NETTOFLÜSSIGEN MITTEL		13'142'077	2'946'079

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

CHF	AKTIEN- KAPITAL	RESERVEN AUS PRÄMIEN	VER- RECHNETER GOODWILL	KUMULIERTE ERGEBNISSE	UM- RECHNUNGS- DIFFERENZEN	TOTAL EIGENKAPITAL
EIGENKAPITAL PER 31.12.2023	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	31'667'541	-22'491	52'141'251
Umrechnungsdifferenz (Procimmo Deutschland GmbH & STREETBOX FRANCE SAS)					-3'895	-3'895
Jahresergebnis				17'017'176		17'017'176
Dividendenausschüttung				-9'000'000		-9'000'000
EIGENKAPITAL PER 31.12.2024	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	39'684'717	-26'386	60'154'532
Umrechnungsdifferenz (Procimmo Deutschland GmbH & STREETBOX FRANCE SAS)					-33'434	-33'434
Jahresergebnis				37'443'701		37'443'701
Dividendenausschüttung				-12'612'600		-12'612'600
Veräusserung von Beteiligungen			1'293'152			1'293'152
EIGENKAPITAL PER 31.12.2025	2'988'285	52'048'505	-33'247'437	64'515'818	-59'820	86'245'351

Anhang zur Konzernrechnung

1. Allgemeine Angaben zu der Gruppe

Procimmo Group AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug seit dem 17. April 2018. Die Gesellschaft wurde am 13. Dezember 2016 gegründet. Der Name Procimmo Group oder die Gruppe bezieht sich auf die Procimmo Group AG und alle konsolidierten Gesellschaften. Die Gruppe ist hauptsächlich in der Verwaltung von Immobilien-Kapitalanlagen, dem Bau und Betrieb von Immobilien und der Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich (Vermarktung und Franchising) tätig. Die Aktien der Procimmo Group AG sind in der Schweiz an der BX Swiss AG unter der ISIN-Nummer CH0424520929 kotiert.

2. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden und der Festlegung des Konsolidierungskreises

2.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Konzernrechnung der Gruppe wurde gemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

Die Konzernrechnung beruht auf die nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2025 erstellten Einzelabschlüssen von allen Gruppengesellschaften, an denen die Procimmo Group AG direkt oder indirekt über 50% der Stimmrechte hält oder die sie auf einem anderen Wege beherrscht. Die Konzernrechnung der Procimmo Group AG wird in Schweizer Franken (CHF), die Darstellungswährung der Gruppe, erstellt.

Die Konzernrechnung wurde nach dem Grundsatz des historischen Kurses erstellt (ausser der zum beiliegenden Zeitwert erfassten Renditeigenschaften) und beruht auf der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit.

Die Darstellung des Jahresabschlusses wurde im Berichtsjahr angepasst, weshalb der Vergleich mit dem Vorjahr nicht in allen Fällen vollständig möglich ist.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat am 30. April 2026 genehmigt und wird der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2026 zur Annahme vorgelegt.

2.b Konsolidierungsgrundsätze

Die Tochtergesellschaften sind sämtliche Unternehmen, über welche die Procimmo Group AG auf direkte oder indirekte Weise eine Kontrolle ausübt. Der Begriff Kontrolle steht für die Möglichkeit, die finanzielle und operative Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens zu beherrschen, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dieser Einfluss ist generell daran erkennbar, dass der Konzern über einen Stimmrechtsanteil von mehr als der Hälfte des Aktienkapitals einer Gesellschaft verfügt. Die im Verlauf des Geschäftsjahres übernommenen Gesellschaften werden zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Gruppe konsolidiert und werden ab dem Zeitpunkt, wo die Kontrolle endet, nicht mehr konsolidiert. Sämtliche konzerninternen Geschäftsvorgänge wurden eliminiert. Detailangaben zum Konsolidierungskreis finden sich unten (s. Anhang 2.c).

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen resultierende Differenz entspricht einem Goodwill oder einem negativem Goodwill, wenn die Übernahmekosten höher oder kleiner als der proportionale Anteil des Marktwertes der identifizierbaren Nettovermögenswerte der übernommenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt sind. Ein Goodwill oder ein negativer Goodwill kann auch aufgrund von Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften anfallen. Der gesamte Goodwill und negative Goodwill wurde vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Die Auswirkungen einer Aktivierung und einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Aktienkapital und das Nettoergebnis sind unter Anhang 20 dargestellt.

Bei den assoziierten Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften, bei denen die Procimmo Group AG einen beträchtlichen Einfluss ausübt, ohne sie jedoch zu beherrschen. Dies sind Beteiligungen, die im Allgemeinen 20% bis 50% der Stimmrechte der jeweiligen Gesellschaft umfassen. Diese Gesellschaften werden nach der Equity-Methode konsolidiert (s. Anhang 10).

Wie im Vorjahr wurden aufgrund der vollständigen Beteiligung von 100% keine Minderheitsanteile am Kapital der konsolidierten Gesellschaften ausgewiesen. Im Laufe des Geschäftsjahres ist eine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden (Vorjahr: keine Gesellschaft ausgeschieden). Zwei Gesellschaften der Gruppe wurden im Rahmen einer vereinfachten Fusion zusammengelegt, wie in der nachstehenden Anmerkung erläutert. Zudem wurde im Berichtsjahr eine neue Gesellschaft gegründet, jedoch vor Jahresende wieder veräussert (Vorjahr: Gründung einer neuen Gesellschaft).

2.c Konsolidierungskreis

Per 31. Dezember 2025 umfasste der Konsolidierungskreis der Gruppe zwölf vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: dreizehn Gesellschaften) sowie keine nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Gesellschaft (Vorjahr: eine Gesellschaft).

Die vollkonsolidierten Gesellschaften sind die folgenden:

- **Procimmo Group AG**, Zug, CHE-200.078.552, Aktienkapital von CHF 2'988'285.30. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Erwerb, dem Halten und der Verwaltung sowie der Veräusserung von Beteiligungen, insbesondere an Gesellschaften im Immobilienbereich.
- **PROCIMMO SA**, Renens, CHE-113.787.893, Aktienkapital von CHF 1'000'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft ist in der Verwaltung und Leitung von Immobilienanlagegefassungen tätig. PROCIMMO SA erhielt im Dezember 2024 die Bewilligung als Fondsleitung und wurde damit zu einer Vermögensverwalterin mit integrierter Fondsleitung. Seit Januar 2025 verwaltet sie die Procimmo Real Estate SICAV und seit April 2025 die Streetbox Real Estate SICAV. Sie verfügt über eine Zweigniederlassung in Zürich, eingetragen seit dem 28. Februar 2012 unter der UID-Nummer CHE-285.161.718, sowie über ein Büro in Genf, das sie seit April 2018 nutzt. Gemäss Fusionsvertrag vom 26. März 2025 wurde die SEG Solutions SA im Rahmen einer vereinfachten Fusion mit der PROCIMMO SA fusioniert. Die Fusion erfolgte auf Basis der Bilanz per 31. Dezember 2024 mit rückwirkender Wirkung per 1. Januar 2025. Zum Zeitpunkt der Fusion waren beide Gesellschaften zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG.
- **Streetbox SA**, Renens, CHE-114.827.087, Aktienkapital von CHF 100'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Betrieb eines Unternehmens im Bereich Franchising sowie die Verwaltung von Rechten des geistigen Eigentums.
- **Procimmo Invest AG**, Zug, CHE-483.963.180, Aktienkapital von CHF 204'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt das Halten von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.
- **Chamard 41 SA**, Renens, CHE-346.066.637, Aktienkapital von CHF 102'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Betrieb von Renditeliegenschaften.
- **Haldimmo SA**, Renens, CHE-402.115.449, Aktienkapital von CHF 100'000, davon CHF 50'000 liberiert, seit dem 27. März 2019 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Betrieb einer Renditeliegenschaft.
- **Helium SA**, Renens, CHE-383.401.131, Aktienkapital von CHF 100'000, seit dem 25. Februar 2019 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Betrieb einer Renditeliegenschaft.
- **VANNEL IMMO SA**, Renens, CHE-395.829.151, Aktienkapital von CHF 100'000, davon CHF 50'000 liberiert, seit dem 4. Dezember 2019 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt die Entwicklung und den Bau von Immobilienprojekten sowie den Betrieb von Renditeliegenschaften.
- **Alchimmo SA**, Renens, CHE-475.295.011, Aktienkapital von CHF 100'000, seit dem 24. Juni 2020 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Veräusserung, den Bau und den Betrieb von Renditeliegenschaften sowie die Planung, die Entwicklung und die Realisierung von Immobilienprojekten.
- **PIO 1 SA**, Renens, CHE-439.067.313, Aktienkapital von CHF 100'000, seit dem 19. Januar 2024 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Veräusserung und den Bau von Liegenschaften sowie die Planung, die Entwicklung und die Realisierung von Immobilienprojekten.
- **STREETBOX FRANCE SAS**, Annemasse, Frankreich, 952 257 129 R.C.S., Aktienkapital von EUR 50'000, seit dem 1. April 2023 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich.
- **Procimmo Deutschland GmbH**, Düsseldorf, Deutschland, HRB-85948, Stammkapital von EUR 25'000, davon EUR 12'500 liberiert, seit dem 28. Februar 2019 zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG. Diese Gesellschaft bezweckt die Erbringung von Dienstleistungen im Immobilienbereich.

2.d Einschätzungen und Beurteilungen

Die Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER erfordert gewisse Schätzungen und Ermessensentscheidungen im Rahmen der Rechnungslegung. Diese werden laufend überprüft und basieren auf historischen Erfahrungswerten sowie weiteren Faktoren, insbesondere auf Erwartungen künftiger Ereignisse, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie unter den gegebenen Umständen eintreten. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen. Der Verwaltungsrat der Gruppe überprüft die zugrunde liegenden Schätzungen und Annahmen laufend und passt diese bei Bedarf an. Änderungen werden in der Periode erfasst, in der die Schätzungen angepasst wurden.

Die wichtigsten Einschätzungen, Beurteilungen und Annahmen betreffen vor allem die folgenden Positionen:

Renditeigenschaften: Der Marktwert der Renditeigenschaften wird durch einen unabhängigen Experten nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bestimmt. Somit hängt der Marktwert von den zukünftigen Cashflows während der Haltedauer, den Endkapitalisierungssätzen sowie den auf diese Vermögenswerte anwendbaren Diskontierungssätzen ab. Die Beurteilung der zukünftigen Cashflows erfordert Annahmen insbesondere hinsichtlich des Vermietungsstands, der Mietzinse und des Residualwerts. Der Verwaltungsrat beurteilt die Entwicklung der Marktbedingungen sowie weiterer Faktoren, die den zukünftigen Wert der Renditeigenschaften beeinflussen können. Es ist möglich, dass sich diese Annahmen nicht realisieren.

Verwaltungsmandate (Immaterielle Vermögenswerte): Der Verwaltungsrat führt jährlich einen Werthaltigkeitstest der im Rahmen der Akquisitionen des Geschäftsjahres 2017 erfassten Verwaltungsmandate durch. Obwohl der Konzern seine Beteiligung an der assoziierten Gesellschaft Solutions & Funds SA im Laufe des Geschäftsjahres veräussert und gleichzeitig die Tätigkeiten der Fondsleitung übernommen hat, wurde der Impairment-Test aus Vorsichtsgründen auf einer konstanten Perimeterbasis durchgeführt. Dieser Test basiert ausschliesslich auf der Fähigkeit des Konzerns, das Niveau der zukünftigen Cashflows aus Verwaltungsgebühren aufrechtzuerhalten. Auf dieser Grundlage kam der Verwaltungsrat zum Schluss, dass keine Wertminderung erforderlich ist. Der Verwaltungsrat hat zudem die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswerts im Zusammenhang mit diesen Verträgen per 31. Dezember 2025 überprüft. Trotz der Erweiterung des Tätigkeitsbereichs des Konzerns als Fondsleitung wurde die verbleibende Nutzungsdauer auf 15 Jahre ab dem Erwerbszeitpunkt beibehalten, basierend auf dem Immobilienzyklus sowie der historischen Stabilität der verwalteten Vermögenswerte, die als wenig volatil gelten.

Steuern: Die Berechnungen der laufenden Steuern sowie der latenten Steuern beruhen auf den am Bilanzstichtag erlassenen oder quasi erlassenen Steuergesetzen. Neue Umstände, wie die Änderung der Steuersätze und der Steuersysteme, die Möglichkeit, die Verlustvorträge zu verrechnen oder die Bewertung der Auswirkungen der laufenden Steuerkontrollen, können einen beträchtlichen Effekt auf die bestehenden Steuerverpflichtungen und -forderungen der Gruppengesellschaften haben. Details zu den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie zu den latenten Steuern sind im Anhang 15, 17 und 25 enthalten.

2.e Veränderung bei Grundsätzen der Rechnungslegung

Die Rechnungslegungsnorm Swiss GAAP FER 28 Staatliche Leistungen sowie die revidierte Swiss GAAP FER 30 Konzernrechnung, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind, wurden im Vorjahr erstmals angewendet. Ihre Anwendung hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows der Gruppe.

Die revidierte Rechnungslegungsnorm Swiss GAAP FER 16 Vorsorgeverpflichtungen, die im Dezember 2025 von der Fachkommission verabschiedet wurde, tritt am 1. Januar 2027 in Kraft, mit der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung. Diese Revision bezweckt insbesondere die Klärung der Behandlung der verschiedenen Arten von Vorsorgeplänen – einschliesslich der 1e-Vorsorgepläne mit Beitragsprimat –, die Erweiterung der Angaben im Anhang sowie die Verbesserung der Lesbarkeit der geforderten Tabellen. Die Gruppe prüft derzeit die potenziellen Auswirkungen dieser Revision auf die Darstellung ihrer Vorsorgeverpflichtungen. Für das Berichtsjahr wurde keine vorzeitige Anwendung gewählt.

Es wurden keine weiteren Änderungen von Rechnungslegungsnormen veröffentlicht.

2.f Umrechnungsmethode

Die Einzelabschlüsse der zu konsolidierenden Tochtergesellschaften werden in der Währung der Konzernrechnung gemäss der Stichtagskurs-Methode umgerechnet. Diese Währungsumrechnung erfolgt zu den Stichtagskursen für die Aktiven und Passiven, zu den historischen Kursen für das Eigenkapital und zu den durchschnittlichen Kursen des Geschäftsjahres für die Erfolgsrechnung und die Geldflussrechnung. Die resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im Eigenkapital erfolgsneutral erfasst.

Für die Umrechnung der Konzernrechnung des Berichtsjahres wurden die folgenden Wechselkurse angewandt:

- Stichtagskurs per 31.12.2025: EUR/CHF 0.92928 (2024: EUR/CHF 0.94076)
- Durchschnittlicher Kurs für das Geschäftsjahr 2025: EUR/CHF 0.93703 (2024: EUR/CHF 0.95238)

Bilanzpositionen – Rechnungslegungsgrundsätze und weitere Angaben

3. Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente

3.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die flüssigen Mittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zum Nennwert am Bilanzstichtag bewertet und umfassen Kassenbestände sowie Bankguthaben.

3.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kassabestände	2	2
Bankkontokorrente	30'910'336	17'268'259
Kapitaleinzahlungskonto	-	500'000
TOTAL	30'910'338	17'768'261

4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

4.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach allfälligen erforderlichen Wertberichtigungen zum Nennwert erfasst.

4.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Forderungen gegenüber Dritten	13'302'309	2'299'804
Forderungen gegenüber assoziierten Gesellschaften	-	6'841'366
TOTAL	13'302'309	9'141'170

5. Übrige kurzfristige Forderungen

5.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zum Nennwert erfasst, nach Abzug der erforderlichen Wertberichtigungen.

6. Aktive Rechnungsabgrenzungen

6.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nennwert erfasst, nach Abzug der erforderlichen Wertberichtigungen.

6.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kosten und Anzahlungen für Immobilienvermögen in Erwerb	68'663	1'479'956
Vorausbezahlte Aufwendungen	208'822	126'716
Weiterverrechenbare Kosten der Renditeliegenschaften	601'756	650'475
Noch nicht erhaltener Ertrag	16'922	10'350
TOTAL	896'163	2'267'497

7. Sachanlagen

7.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Installationen, technischen Einrichtungen und Maschinen werden zum Anschaffungswert nach Abzug der wirtschaftlich erforderlichen Abschreibung bilanziert. Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer der Sachanlagen vorgenommen. Folgende maximale Abschreibungsdauern werden angewandt:

• Mobiliar	4 Jahre
• Installationen	4 Jahre
• Büromaschinen, Informatik	2.5 Jahre
• Übrige Sachanlagen	2.5 Jahre

Der Restwert und die verbleibende Nutzungsdauer der Sachanlagen werden jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

7.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	INSTALLATIONEN	BÜRO- MASCHINEN UND INFORMATIK	MOBILIAR	ÜBRIGE SACH- ANLAGEN	TOTAL
BRUTTOWERT PER 31.12.2023	171'362	780'928	685'856	227'200	1'865'347
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-	-
Eingänge	2'122	27'359	37'688	60'946	128'115
Abgänge	-	(3'425)	-	(31'909)	(35'334)
Transfer	-	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	32	-	288	320
BRUTTOWERT PER 31.12.2024	173'484	804'894	723'544	256'525	1'958'448
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	-	-	-	-	-
Eingänge	-	50'111	6'919	-	57'030
Abgänge	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	(29)	-	(525)	(554)
BRUTTOWERT PER 31.12.2025	173'484	854'976	730'463	256'000	2'014'924
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2023	164'142	733'166	567'126	182'516	1'646'950
Abgänge	-	(3'423)	-	(29'936)	(33'358)
Abschreibungen des Geschäftsjahres	3'072	38'303	77'928	30'033	149'336
Transfer	-	-	-	-	-
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2024	167'214	768'046	645'054	182'613	1'762'928
Abgänge	-	-	-	-	-
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2'725	30'889	50'082	30'363	114'059
Transfer	-	-	-	-	-
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2025	169'939	798'935	695'136	212'976	1'876'987
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2024	6'270	36'848	78'490	73'912	195'520
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2025	3'545	56'041	35'327	43'024	137'937

8. Finanzanlagen – Wertschriften

8.a Rechnungslegungsgrundsätze

Langfristig gehaltene Wertschriften, bei denen es sich nicht um Beteiligungen handelt (der Stimmen- und Kapitalanteil liegt im Allgemeinen unter 20%), werden in der Bilanz zum Anschaffungspreis abzüglich der erforderlichen Wertberichtigungen erfasst. Es handelt sich um Beteiligungen an einer Schweizer Gesellschaft.

8.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Per 31. Dezember 2025 basieren der Prozentsatz des Aktienkapitals und der Stimmrechte auf dem ausgegebenen Aktienkapital und schliessen das bedingte Aktienkapital aus. Im Berichtsjahr gab es keine Bewegungen bei den von der Gruppe gehaltenen Beteiligungen (Vorjahr: keine Bewegungen). Die Gruppe hat an der im Vorjahr durchgeführten Kapitalerhöhung nicht teilgenommen, woraus sich ein Verwässerungseffekt ergibt.

BETEILIGUNG UNTER 20%	% DES AKTIENKAPITALS UND DER STIMMRECHTE	WERT CHF
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2023	5.57%	220'326
Verwässerung infolge Nichtteilnahme an Kapitalerhöhungen	-0.54%	-
Investitionen	-	-
Wertberichtigung	-	-
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2024	5.03%	220'326
Investitionen	-	-
Wertberichtigung	-	-
GESAMTWERT DER WERTSCHRIFTEN PER 31.12.2025	5.03%	220'326

9. Finanzanlagen – Sonstige Finanzanlagen

9.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die übrigen Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen aus den Aktien der Unternehmerteilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV und der Streetbox Real Estate SICAV sowie aus den im Bilanz ausgewiesenen Kautionen, die zum Nominalwert bilanziert werden.

10. Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

10.a Rechnungslegungsgrundsätze

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften werden nach der Equity-Methode erfasst.

10.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Die Beteiligung von 48.24% an der Solutions & Funds SA, die zuvor nach der Equity-Methode bilanziert wurde, wurde am 30. Mai 2025 veräussert. Im Rahmen dieser Transaktion wurde im ersten Halbjahr 2025 die S2PIN SA gegründet, die zu 100% von der Procimmo Group AG gehalten wurde. Diese Gesellschaft übernahm die Beteiligung an der Solutions & Funds SA, bevor sie am 30. Mai 2025 an einen Dritten veräussert wurde.

Gemäss den Konsolidierungsgrundsätzen nach Swiss GAAP FER führte der Austritt aus dem Konsolidierungskreis zur Ausbuchung des bei Erwerb dieser Beteiligung mit dem Eigenkapital verrechneten Goodwills, zur Erfassung des anteiligen Ergebnisses der assoziierten Gesellschaft bis zum Veräusserungszeitpunkt sowie zur Verbuchung des Veräusserungsverlusts. Diese Buchungen stellen Konsolidierungsanpassungen ohne Einfluss auf die Liquidität dar.

Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die Details dieser Auswirkungen auf die konsolidierte Erfolgsrechnung.

BETEILIGUNG AN ASSOZIIERTEN GESELLSCHAFTEN (EQUITY-METHODE)	% DES AKTIENKAPITALS UND DER STIMMRECHTE	WERT CHF
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2023	48.24%	5'434'761
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-	1'100'454
Wertberichtigung	-	(485'677)
Zu erhaltende Dividende	-	-
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2024	48.24%	6'049'538
Anteil am Ergebnis von assoziierten Unternehmen	-	189'515
Auflösung des mit dem Eigenkapital verrechneten Goodwills (siehe Anmerkung 20)	-	1'293'152
Verkaufspreis der Beteiligung	-48.24%	(5'949'788)
Veräusserungsverlust	-	(1'582'417)
GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2025	0.00%	-

11. Renditeliegenschaften

11.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Renditeliegenschaften werden zum Marktwert bilanziert, basierend auf Bewertungen durch unabhängige Immobilienexperten. Eine jährliche individuelle Neubewertung der Renditeliegenschaften nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) wird vorgenommen. Die aus dieser Neubewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden direkt in der Erfolgsrechnung des laufenden Geschäftsjahres erfasst.

Per 31. Dezember 2025, nach eingehender Prüfung der von den unabhängigen Experten verwendeten Annahmen, kam der Verwaltungsrat zum Schluss, dass die Werte der Renditeliegenschaften dem Marktwert sowie den umgesetzten Strategien entsprechen. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt die von unabhängigen Experten im Rahmen der Bewertung des Marktwerts der Renditeliegenschaften verwendeten Diskontsätze.

	31.12.2025	31.12.2024
Durchschnittlicher Diskontsatz	4.07%	4.09%
Maximaler Diskontsatz	5.92%	5.82%
Minimaler Diskontsatz	3.40%	3.50%

11.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Renditeliegenschaften sowie Grundstücke werden zu Renditezwecken über Tochtergesellschaften Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA, Alchimmo SA, VANNEL IMMO SA und STREETBOX FRANCE SAS gehalten. Die nachstehende Tabelle stellt die Anschaffungskosten sowie die kumulierten Veränderungen des Fair Value der Renditeliegenschaften getrennt dar, wobei diese nach ihrer Typologie kategorisiert sind.

CHF	KOMMERZIELL	GEMISCHTE	BAULAND UND IM BAU BEFINDLICHE IMMOBILIEN	TOTAL
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2023	69'943'517	18'717'802	9'146'599	97'807'917
Zugänge aus Unternehmenserwerben	-	-	-	-
Akquisitionen	6'656'900	-	-	6'656'900
Zugänge	1'075'958	-	2'323'604	3'399'562
Abgänge	-	-	-	-
Umgliederungen	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	8'290	8'290
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2024	77'676'375	18'717'802	11'478'492	107'872'669
Zugänge aus Unternehmenserwerben	-	-	-	-
Eingänge	16'175'237	-	3'198'826	19'374'063
Zugänge	1'118'586	7'386	4'567'995	5'693'967
Abgänge	-	-	(1'440'282)	(1'440'282)
Umgliederungen	9'884'944	-	(9'884'944)	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	(19'446)	(19'446)
ANSCHAFFUNGSKOSTEN PER 31.12.2025	104'855'142	18'725'188	7'900'641	131'480'971
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2023	2'191'483	2'242'198	(46'705)	4'386'977
Gewinn aus Marktwertveränderung	131'598	-	745'452	877'050
Verlust aus Marktwertveränderung	(679'456)	(200'000)	-	(879'456)
Anpassung aufgrund von Veräusserungen	-	-	-	-
Umgliederungen	-	-	-	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	867	867
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2024	1'643'625	2'042'198	699'615	4'385'438
Gewinn aus Marktwertveränderung	8'907'725	272'614	1'822'272	11'002'611
Verlust aus Marktwertveränderung	(871'547)	-	-	(871'547)
Anpassung aufgrund von Veräusserungen	-	-	8'806	8'806
Umgliederungen	675'055	-	(675'055)	-
Umrechnungsdifferenzen	-	-	(12'460)	(12'460)
KUMULIERTE MARKTWERTVERÄNDERUNGEN PER 31.12.2025	10'354'858	2'314'812	1'843'178	14'512'848
MARKTWERT PER 31.12.2024	79'320'000	20'760'000	12'178'107	112'258'107
MARKTWERT PER 31.12.2025	115'210'000	21'040'000	9'743'819	145'993'819

12. Immaterielle Werte

12.a Rechnungslegungsgrundsätze

Immaterielle Werte werden zum Anschaffungswert nach Abzug der für dauerhafte Wertminderungen erforderlichen Abschreibung sowie der allfälligen Wertberichtigungen bilanziert.

Die Abschreibungen werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer vorgenommen. Folgende maximale Abschreibungsdauern werden angewandt:

- Informatik (Software) 2.5 Jahre
- Verwaltungsaufträge 15 Jahre

Bei den Verwaltungsaufträgen handelt es sich um immaterielle Vermögenswerte, die anlässlich der Übernahme von Gesellschaften identifiziert und bewertet wurden. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt und eine Wertanpassung wird bei Bedarf erfasst.

12.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	INFORMATIK (SOFTWARE)	VERWALTUNGS- AUFTRÄGE	TOTAL
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2023	1'283'284	5'415'000	6'698'284
Akquisitionen während des Geschäftsjahres	103'355	-	103'355
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2024	1'386'639	5'415'000	6'801'639
Akquisitionen während des Geschäftsjahres	88'055	-	88'055
KONSOLIDierter BRUTTOWERT PER 31.12.2025	1'474'694	5'415'000	6'889'694
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2023	1'191'434	2'211'125	3'402'559
Abschreibungen während des Geschäftsjahres	79'753	361'000	440'753
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2024	1'271'187	2'572'125	3'843'312
Abschreibungen während des Geschäftsjahres	78'553	361'000	439'553
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN PER 31.12.2025	1'349'740	2'933'125	4'282'865
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2024	115'452	2'842'875	2'958'327
NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2025	124'954	2'481'875	2'606'829

13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

13.a Rechnungslegungsgrundsätze

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nennwert erfasst.

13.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	994'848	813'754
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Gesellschaften	-	1'227'554
TOTAL	994'848	2'041'308

14. Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

14.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten, deren Rückzahlungsfälligkeit weniger als 12 Monate ab dem Bilanzstichtag beträgt, werden zum Nennwert unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst, während diejenigen, deren Rückzahlungsfälligkeit mehr als 12 Monate ab dem Bilanzstichtag beträgt, zum Nennwert unter den langfristigen Verbindlichkeiten erfasst werden. Die aus den kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten resultierenden Marchzinsen am Bilanzstichtag werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Die entsprechenden Transaktionskosten werden als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

14.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	Anleihen mit variablem Zinssatz	3'865'000	3'493'200
	Anleihen mit festem Zinssatz	646'000	646'000
	TOTAL	4'511'000	4'139'200
<hr/>			
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN	Anleihen mit variablem Zinssatz	51'540'950	32'301'200
	Anleihen mit festem Zinssatz	39'254'500	47'111'115
	TOTAL	90'795'450	79'412'315
<hr/>			
DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ FÜR VARIABEL VERZINSLICHE DARLEHEN		Saron-Satz + 1.14%	Saron-Satz + 1.14%
DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ AUF ANLEIHEN ZU FIXEM SATZ		1.32%	1.52%

Die vertraglichen Fälligkeitsdaten per Bilanzstichtag waren wie folgt:

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
< 1 Jahr	4'511'000	4'139'200
1–5 Jahren	26'901'500	6'206'800
> 5 Jahren	63'893'950	73'205'515
TOTAL	95'306'450	83'551'515

Die verzinslichen Verbindlichkeiten, bei denen kein vertragliches Fälligkeitsdatum bestimmt wird, sind in der Kategorie ">5 Jahre" enthalten.

15. Kurzfristige Rückstellungen

15.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rückstellungen werden unter folgenden kumulativen Voraussetzungen gebildet: Es besteht eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem Ereignis der Vergangenheit, ein Mittelabfluss zur Erfüllung dieser Verpflichtung ist wahrscheinlich und der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

15.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Es handelt sich um die Rückstellung für die direkten Steuern aus früheren Jahren und aus dem laufenden Jahr.

CHF	RÜCKSTELLUNG FÜR GEWINNSTEUERN
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2023	1'408'821
Bildung/Rückerstattung	3'114'408
Auflösung/Zahlungen	(2'206'885)
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2024	2'316'344
Bildung/Rückerstattung	5'812'975
Auflösung/Zahlungen	(3'730'379)
GESAMTE RÜCKSTELLUNG PER 31.12.2025	4'398'940

16. Passive Rechnungsabgrenzungen

16.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nennwert erfasst.

16.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Abgrenzung Zinsaufwand	28'415	19'093
Abgrenzung Verwaltungs- und IT-Kosten	37'435	56'700
Abgrenzung Revisionshonorare	152'500	111'000
Abgrenzung Beratungskosten	102'500	26'500
Abgrenzung Personalaufwand	887'512	748'348
Abgrenzung Mieterträge	216'706	245'958
Abgrenzung Nebenkostenkonto	496'869	170'319
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	146'336	33'523
TOTAL	2'068'273	1'411'440

17. Latente Steuern

17.a Rechnungslegungsgrundsätze

Aktive und passive latente Steuern werden nicht verrechnet, ausser wenn sie eine einzige Rechtseinheit sowie die gleiche Steuerverwaltung betreffen. Latente Steuern werden jährlich gemäss der Bewertung der zugrundeliegenden Elemente und der anwendbaren entsprechenden Steuersätze nach Standort neu bewertet. Die Verlustvorträge werden vollständig erfasst.

Die oben genannten Steuersätze berücksichtigen keine allfällige Erhöhung im Falle einer Spekulation, da die Liegenschaften mit der Absicht einer langfristigen Haltedauer erworben wurden.

Die anwendbaren Steuersätze nach Standort sind die folgenden:

STEUERORT	STEUERSATZ 31.12.2025	STEUERSATZ 31.12.2024
Renens, Waadt, Schweiz	13.97%	13.97%
Montagny-près-Yverdon, Waadt, Schweiz	13.66%	13.66%
Yverdon-les-Bains, Waadt, Schweiz	13.92%	13.92%
Lonay, Waadt, Schweiz	13.42%	13.42%
Bex, Waadt, Schweiz	13.82%	13.82%
Crissier, Waadt, Schweiz	13.63%	13.63%
Le Mont-sur-Lausanne, Waadt, Schweiz	13.84%	13.84%
Vallorbe, Waadt, Schweiz	13.79%	N/A
Rolle, Waadt, Schweiz	13.53%	N/A
Zug, Zug, Schweiz	11.85%	11.85%
Brügg, Bern, Schweiz	32.34%	26.75%
Huttwil, Bern, Schweiz	30.70%	31.50%
Annemasse, Haute-Savoie, Frankreich	25.00%	25.00%

17.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

CHF	AKTIVE LATENTE STEUERN 31.12.2025	PASSIVE LATENTE STEUERN 31.12.2025	AKTIVE LATENTE STEUERN 31.12.2024	PASSIVE LATENTE STEUERN 31.12.2024
Renditeliegenschaften	43'196	5'131'241	37'601	1'533'114
Verwaltungsaufträge	-	294'101	-	336'880
Verlustvorträge	2'450	-	22'327	-
TOTAL AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN	45'646	5'425'342	59'928	1'869'994

18. Vorsorgeverpflichtungen

18.a Weitere Angaben

Der in der Erfolgsrechnung erfasste Personalaufwand enthält Aufwendungen in der Höhe von CHF 553'886 (2024: CHF 525'277) in Zusammenhang mit Personalvorsorgeverpflichtungen.

Die Mitarbeiter der Gruppe sind bei dem Fonds Interprofessionnel de Prévoyance du Centre Patronal (nachfolgend «FIP») versichert. Dieser Plan ist als beitragsorientiert betrachtet. Laut dem Geschäftsbericht 2024 des FIP, beläuft sich der Deckungsgrad der Verpflichtungen auf 111.4% (105.6% in 2023, 103.8% in 2022 und 118.1% in 2021). Die Daten für das Geschäftsjahr 2025 standen bei der Erstellung der vorliegenden Konzernrechnung noch nicht zur Verfügung. Der Verwaltungsrat der Gruppe ist der Ansicht, dass sich aus der Überdeckung der Vorsorgeeinrichtungen kein wirtschaftlicher Nutzen ziehen lässt. Daher führt die Vorsorge weder zu wirtschaftlichen Gewinnen noch zu wirtschaftlichen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz oder Erfolgsrechnung ausgewiesen werden müssten.

Die von den Gruppengesellschaften entrichteten Beiträge werden als Aufwand für das betreffende Geschäftsjahr erfasst; ihre Zahlung erfolgt gemäss den von der FIP zugestellten Abrechnungen für die in diesem Bericht abgedeckte Periode.

PROCIMMO SA ist zudem der UBS Sammelstiftung 1e angeschlossen. Eine 1e-Vorsorgelösung ist vollständig vom übrigen Vermögen der Pensionskasse getrennt. Im Gegensatz zu einer klassischen Pensionskasse können die versicherten Personen die Anlagestrategie für ihr individuelles Vorsorgevermögen selbst festlegen. Ein Deckungsgrad ist nicht anwendbar.

19. Aktienkapital und Ergebnis je Aktie

Per 31. Dezember 2025 beträgt das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 2'988'285.30 (2024: CHF 2'988'285.30) und ist eingeteilt in 45'045'000 (2024: 45'045'000) Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 (2024: CHF 0.06634) pro Aktie.

Das Ergebnis je Aktie wurde wie folgt ermittelt:

	2025 CHF	2024 CHF
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an ausstehenden Aktien	45'045'000	45'045'000
Nennwert je Aktie	0.06634	0.06634
Gewinn des Geschäftsjahres	37'443'701	17'017'176
Ergebnis je Aktie:		
verwässert	0.831251	0.377782
unverwässert	0.831251	0.377782

20. Verrechneter Goodwill

20.a Rechnungslegungsgrundsätze

Der Goodwill bzw. negative Goodwill entsteht aus der erstmaligen Konsolidierungsdifferenz und entspricht zum Erwerbszeitpunkt durch die Gruppe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft. Der aus Akquisitionen resultierende Goodwill bzw. negative Goodwill wird direkt mit dem Eigenkapital der Gruppe unter der Position «verrechneter Goodwill» verrechnet.

20.b Weitere Angaben zum Goodwill & negativen Goodwill

Der Gesamtbetrag des Goodwills stellt sich wie folgt dar:

CHF	BRUTTOWERTE PER 01.01	ABGÄNGE	IN ABZUG DES KONSOLIDierten EIGENKAPITALS	NETTOWERTE PER 31.12
TOTAL PER 31.12.2023	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Negativer Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	1'293'152	-	(1'293'152)	-
TOTAL PER 31.12.2024	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Negativer Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	1'293'152	(1'293'152)	-	-
TOTAL PER 31.12.2025	34'540'589	(1'293'152)	(33'247'437)	-

20.c Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz und die Erfolgsrechnung

		2025 CHF	2024 CHF
BRUTTOWERT DES GOODWILL	Anschaffungswert des Goodwills per 1. Januar	34'540'589	34'540'589
	Eingänge	-	-
	Ausgänge	(1'293'152)	-
	WERT DES GOODWILLS PER 31. DEZEMBER	33'247'437	34'540'589
THEORETISCHE GOODWILL- ABSCHREIBUNG AUF 5 JAHRE	Stand per 1. Januar (kumulierte Abschreibungen)	(34'540'589)	(34'540'589)
	Theoretische Abschreibung des Jahres	-	-
	Abgänge aus der theoretischen Abschreibung	1'293'152	-
	STAND PER 31. DEZEMBER (KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN)	(33'247'437)	(34'540'589)
	Theoretischer Nettoestwert des Goodwills per 31. Dezember	-	-
AUSWIRKUNG AUF DAS KONSOLIDIERTE ERGEBNIS PER 31. DEZEMBER	Vor theoretischer Abschreibung	37'443'701	17'017'176
	Nach theoretischer Abschreibung	37'443'701	17'017'176

Erfolgsrechnung – Rechnungslegungsgrundsätze und weitere Angaben

21. Erlöse und Segmentreporting

21.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung wird auf der Grundlage der Periodenabgrenzung erstellt. Die Auswirkungen von Geschäftsvorfällen und anderen Ereignissen werden in derjenigen Periode erfasst, in der sie entstehen, und nicht, wenn liquide Mittel oder Zahlungsmitteläquivalente eingehen oder ausbezahlt werden. Daher werden die Erträge, die sich auf eine bestimmte Periode beziehen, periodengerecht abgegrenzt und der entsprechenden Periode zugeordnet.

Die aus internen Transaktionen resultierenden konzerninternen Gewinne werden bei der Konsolidierung eliminiert.

Die operativen Segmente werden in Übereinstimmung mit dem der Geschäftsleitung der Gruppe adressierten internen Reporting dargestellt. Das für die Leitung der Gesellschaft verwendete Segmentreporting wird per Geschäftsbereich verteilt. Diese werden in den folgenden operativen Segmenten zusammengefasst.

- Verwaltungserträge: Verwaltungskommissionen, Netto-Transaktionskommissionen, Netto-Emissionskommissionen, Honorare für Renovation und Bau sowie Erträge aus Vermarktung und Franchising, die im Rahmen der Tätigkeit als Vermögensverwalterin mit integrierter Fondsleitung von Immobilienanlagegefässen vereinnahmt werden.
- Mieterträge aus Renditeliegenschaften: Mieterträge und übrige Erträge im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Renditeliegenschaften.
- Nettogewinne aus der Veräusserung von Renditeliegenschaften: Realisierter Gewinn aus der teilweisen Veräusserung von sich im Bau befindlichen Streetbox-Einheiten.

21.b Weitere Angaben zu den Verwaltungserlösen

	2025 CHF	2024 CHF
Verwaltungserlöse	46'631'716	28'091'232
Mieterträge aus Renditeliegenschaften	7'978'045	7'157'587
Nettoerträge aus Veräusserung von Renditeliegenschaften	385'086	-
Vermittlungskommissionen	(200'000)	(200'000)
TOTAL	54'794'847	35'048'819

22. Personalaufwand & übrige Betriebsaufwendungen

22.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

PERSONALAUFWAND	2025 CHF	2024 CHF
Löhne	9'273'892	7'901'843
Sozialabgaben und Vorsorgekosten	1'511'504	1'331'086
Übriger Personalaufwand	227'430	235'947
TOTAL	11'012'826	9'468'876

ÜBRIGE BETRIEBSAUFWENDUNGEN	2025 CHF	2024 CHF
Versicherungen	118'779	111'188
Raumaufwand	480'412	616'060
Verwaltungs- und Informatikaufwand	581'011	541'069
Honorare Treuhand	65'232	73'604
Berufshonorare	474'264	463'401
Honorare Revisionsstelle	141'578	139'210
Honorare Verwaltungsräte	176'702	190'115
Werbung, Beiträge und Förderung	332'742	319'315
Unterhaltskosten	179'403	132'127
Geschäftsführungskosten	127'015	126'751
Technische Bewirtschaftungskosten	548'127	337'064
Übriger Aufwand von Renditeliegenschaften	753'386	523'656
Übriger Betriebsaufwand	312'270	236'087
TOTAL	4'290'921	3'809'647

23. Finanzaufwand

23.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2025 CHF	2024 CHF
Bankspesen	5'536	7'157
Zinskosten auf Anleihen	975'236	1'228'643
Übriger Finanzaufwand	69'317	73'631
TOTAL	1'050'089	1'309'431

24. Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

24.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2025 CHF	2024 CHF
Transaktionsbedingte Entschädigung im Zusammenhang mit der Integration der Fondsleitung	(40'000)	(200'000)
Berufskosten im Zusammenhang mit der Erlangung der Fondsleitungslizenz	(5'554)	(133'038)
Übrige ausserordentliche Aufwendungen	(1'238)	(7'517)
Sonstige ausserordentliche Erträge	6'231	14'556
TOTAL	(40'561)	(325'999)

25. Gewinnsteuern

25.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Gewinnsteuern beinhalten die laufenden Gewinnsteuern sowie die latenten Steuern. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung beträgt der durchschnittliche effektive Steuersatz der Gruppe auf den laufenden Gewinn 13.96% (2024 : 13.97%).

Die Bewertungsdifferenzen zwischen den nach den internen Richtlinien der Gruppe, in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen Swiss GAAP FER, bewerteten Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und deren steuerlich massgebenden Werten bilden die Grundlage für die Ermittlung der latenten Steuern. Für die Bestimmung der latenten Steuerpositionen werden die aktuell geltenden Steuersätze verwendet (siehe Anhang 17).

Die Rückstellung für Gewinnsteuern der Vorjahre und des laufenden Geschäftsjahres in der Höhe von CHF 4'398'940 (2024: CHF 2'316'344) wird unter den kurzfristigen Rückstellungen ausgewiesen (siehe Anhang 15).

25.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

	2025 CHF	2024 CHF
Laufende Gewinnsteuern	5'594'709	2'904'904
Veränderung der aktiven latenten Steuern	14'284	141'339
Veränderung der passiven latenten Steuern	3'555'492	367'158
Umrechnungsdifferenzen	(72)	435
TOTAL	9'164'413	3'413'836

Weitere Informationen

26. Transaktionen mit Nahestehenden

26.a Rechnungslegungsgrundsätze

Als nahestehende Person gilt jede natürliche oder juristische Person, die direkt oder indirekt einen massgeblichen Einfluss auf die finanziellen oder operativen Entscheidungen der Gruppe oder auf eine ihrer verbundenen Gesellschaften ausüben kann. Insbesondere gelten als nahestehende Personen:

- Mitglieder des Verwaltungsrates;
- Gesellschaften, an denen die Gruppe eine massgebliche Beteiligung hält;
- Aktionäre.

26.b Ergänzende Angaben

Im Jahr 2025 hat ein Mitglied des Verwaltungsrates über die Gesellschaft REIS Partners AG, in der es ebenfalls als Direktor und Verwaltungsrat tätig ist, Beratungsleistungen im Bereich Marketing und Promotion von Anlagegefässen für PROCIMMO SA im Umfang von CHF 649'521 erbracht (2024: CHF 400'632).

27. Verpflichtungen und Eventualverpflichtungen

27.a Garantien und Bürgschaften

Per 31. Dezember 2025 wurden die untenstehenden aufgeführten Aktiven zugunsten der Geldgeber verpfändet:

- 10'000 Namenaktien der PROCIMMO SA;
- 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG;
- Generelle Abtretung sämtlicher aktuellen und zukünftigen Kundenforderungen gegenüber der Procimmo Invest AG;
- Abtretung der Mieterträge aus belasteten Liegenschaften zugunsten der Banken.

Die Verpfändungslimite des von der Procimmo Group AG aufgenommenen variabel verzinslichen Kreditvertrags entspricht dem durch die Bank vertraglich festgesetzten Belehnungssatz.

Die Register-Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 92'525'000 (2024: CHF 80'745'000), welche die zu Renditezwecken gehaltenen Liegenschaften belasten, wurden als Sicherheit für die bestehenden und zukünftigen Verpflichtungen gegenüber den Kreditgebern verpfändet.

27.b Übrige nicht bilanzierte Verpflichtungen

Der feste Anteil der nicht bilanzierten Eventualverpflichtungen, die innerhalb von 12 Monaten nicht fällig sind oder nicht gekündigt werden können, ergibt sich wie folgt für die gesamte Gruppe:

	2025 CHF	2024 CHF
Verpflichtungen mit Fälligkeiten < 1 Jahr	491'968	10'313'976
Verpflichtungen mit Fälligkeiten > 1 Jahr	1'552'734	2'078'698
TOTAL	2'044'702	12'392'674

Die in der obenstehenden Tabelle angegebenen Zahlen umfassen hauptsächlich Immobilien im Erwerb sowie Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten.

27.c Eventualverpflichtungen

Manche Konzerngesellschaften haben mögliche Verpflichtungen in Bezug auf rechtliche Streitigkeiten, die sich aus dem Tagesgeschäft ergeben und zu Ausgleichszahlungen führen könnten. Es ist unwahrscheinlich, dass aus diesen Eventualverbindlichkeiten wesentliche zusätzliche Verpflichtungen entstehen.

28. Aktienbasierte Vergütungen

28.a Ergänzende Angaben

Für das Berichtsjahr ist keine aktienbasierte Vergütung vorgesehen, die im vorliegenden Anhang zu erläutern wäre (2024: null).

29. Honorare der Revisionsstelle

Die im Geschäftsjahr 2025 in Rechnung gestellten Revisionshonorare beliefen sich auf CHF 141'578 (2024: CHF 139'210). Im Jahr 2025 erbrachte die Revisionsstelle zudem Beratungsleistungen im Bereich Mehrwertsteuer in Höhe von CHF 5'409 (2024: CHF 6'245). Im Rahmen der Umwandlung der Fonds stellte die Revisionsstelle die von der FINMA verlangten Bestätigungen für einen Betrag von CHF 7'000 aus (2024: CHF 5'500).

30. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 18. März 2026 gab die Vaudoise Versicherungen Gruppe den Abschluss einer Vereinbarung zum Erwerb der Anteile der Mehrheitsaktionäre sowie bestimmte Minderheitsaktionäre der Procimmo Group AG bekannt. Nach Abschluss dieser Transaktion, die am 1. Juli 2026 wirksam wird, wird die Vaudoise 92.27% der Stimmrechte der Gesellschaft halten. Für weitere Informationen wird auf Ziffer 1.4 des Berichts «Corporate Governance» (Seite 14) verwiesen.



Bericht der
Revisionsstelle
zur konsolidierten
Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Procimmo Group AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Procimmo Group AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 30 bis 52) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 2'300'000

Wir haben bei drei Unternehmen der Gruppe einer vollständigen Prüfung («Full Scope Audit») durchgeführt. Auf dieser Grundlage erstreckt sich der Umfang unserer Prüfung auf 89 % der Umsatzerlöse, 92 % des Ergebnisses vor Steuern sowie 63 % der Vermögenswerte des Konzerns. Darüber hinaus wurde die Prüfung der Renditeliegenschaften bei vier weiteren Gesellschaften durchgeführt, was einer zusätzlichen Abdeckung von 34 % der Vermögenswerte des Konzerns entspricht.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Bewertung von Renditeimmobilien

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung	CHF 2'300'000
Bezugsgrösse	Ordentliches Ergebnis
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Wir haben uns für das ordentliche Ergebnis entschieden, da diese Referenzgrösse üblicherweise zur Messung der Leistungsfähigkeit eines Konzerns in der Immobilienbranche herangezogen wird.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 230'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung von Renditeimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Der beizulegende Zeitwert der Renditeliegenschaften beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 146 Millionen. Er entspricht 75 % der Bilanzsumme.</p> <p>Die Renditeimmobilien werden zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Geschäftsleitung und die unabhängigen Gutachter stützen sich bei der Festlegung der Annahmen für das Bewertungsmodell der Renditeimmobilien auf ihr fachliches Urteil.</p> <p>Die Experten haben die Bewertung auf Basis des Discounted-Cashflow-Modells vorgenommen. Die nach dem Discounted-Cashflow-Modell ermittelten Schätzungen des beizulegenden Zeitwerts werden stark von den Annahmen der externen Bewertungsexperten hinsichtlich der erwarteten künftigen Cashflows und des verwendeten Diskontierungssatzes beeinflusst. Aufgrund der Bedeutung dieses Bilanzpostens und des Ermessensspielraums bei der Schätzung des beizulegenden Zeitwerts von Renditeimmobilien betrachten wir dieses Thema als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Bitte beziehen Sie sich auf Anhang 11 des konsolidierten Jahresabschlusses.</p>	<p>Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fachlichen Kompetenz und der Unabhängigkeit der von der Geschäftsleitung beauftragten Experten. • Überprüfung der in den Schätzungen verwendeten Daten wie Mietverhältnisse und Immobilienflächen. • Überprüfung der Angemessenheit des verwendeten Bewertungsmodells und der wichtigsten Annahmen, wie z. B. Abzinsungssatz, Marktmieten, Leerstandsquoten, Nebenkosten, Instandhaltungs- und Renovierungskosten, durch unsere Immobilienbewertungsspezialisten und Vergleich mit Marktdaten.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der Konzernrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur Konzernrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der Konzernrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

Wir geben dem Verwaltungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten waren und



daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Créquy

Genève, 30. April 2026

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



Jahresrechnung

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN		ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
UMLAUVERMÖGEN	Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.1	163'848	134'870
	Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	2.2	28'000'000	12'007'950
	Kurzfristiger Anteil der Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften		300'000	300'000
	Übrige kurzfristige Forderungen		3'793	2'374
	Aktive Rechnungsabgrenzungen		48'059	25'550
	TOTAL UMLAUVERMÖGEN		28'515'700	12'470'744
ANLAGEVERMÖGEN	Finanzanlagen	2.3	38'059'718	30'811'440
	Beteiligungen	2.4	51'635'874	56'610'449
	Sachanlagen	2.5	1'094	5'347
	TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		89'696'686	87'427'236
	TOTAL AKTIVEN		118'212'386	99'897'980
PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'390	7'545
	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.6	3'000'000	3'000'000
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		93'500	132'000
	Passive Rechnungsabgrenzungen		138'415	131'593
	TOTAL KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		3'238'305	3'271'138
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2.7	15'000'000	13'150'000
	TOTAL LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		15'000'000	13'150'000
	TOTAL VERBINDLICHKEITEN		18'238'305	16'421'138
EIGENKAPITAL	Aktienkapital	4.1	2'988'285	2'988'285
	Gesetzliche Kapitalreserve	4.2	52'080'291	52'080'291
	Vortrag		15'795'666	16'162'447
	Jahresgewinn		29'109'839	12'245'819
	TOTAL EIGENKAPITAL		99'974'081	83'476'842
	TOTAL PASSIVEN UND EIGENKAPITAL		118'212'386	99'897'980

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember endende Geschäftsjahr

	ANHANG	2025 CHF	2024 CHF
Dividenden aus Beteiligungen	3.1	28'000'000	12'000'000
Nettoerlöse aus der Veräusserung von Beteiligungen	3.2	975'069	-
BETEILIGUNGSERTRÄGE		28'975'069	12'000'000
Übriger Betriebsaufwand	3.3	-280'514	-265'798
Abschreibungen auf Sachanlagen		-4'253	-6'838
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND STEUERN		28'690'302	11'727'364
Finanzertrag	3.4	865'450	1'231'075
Finanzaufwand	3.5	-436'051	-607'035
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN		29'119'701	12'351'404
Betriebsfremdes Ergebnis	3.6	72'461	74'456
Ausserordentliches, einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis		11'177	-48'041
JAHRESGEWINN VOR STEUERN		29'203'339	12'377'819
Direkte Steuern		-93'500	-132'000
JAHRESGEWINN		29'109'839	12'245'819

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Die Jahresrechnung der Procimmo Group AG entspricht den Anforderungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Die Jahresrechnung für das Berichtsjahr wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts (zweihunddreissigster Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wichtigsten angewandten Bewertungsmethoden, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

Die Procimmo Group AG, eine an der Berner Börse («BX Swiss») kotierte Gesellschaft, erstellt eine konsolidierte Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER. Somit hat die Gesellschaft entschieden, auf zusätzliche Angaben im Anhang zur Jahresrechnung, in der Geldflussrechnung sowie im Geschäftsbericht zu verzichten (Art. 961d OR).

1. Bewertungsgrundsätze

1.1 Erträge aus Beteiligungen

Die von den Generalversammlungen der Gesellschaften der Gruppe im Geschäftsjahr 2025 genehmigten Dividenden werden im Berichtsjahr als Beteiligungserträge erfasst und ausgewiesen, sofern die Generalversammlungen dieser Gesellschaften vor dem Abschluss der Jahresrechnung 2025 der Procimmo Group AG stattgefunden haben. Diese Dividenden werden unter «Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften» ausgewiesen.

1.2 Positionen in Fremdwährungen

Alle in Fremdwährungen gehaltenen Aktiven und Passiven werden zu den am Bilanzstichtag geltenden Wechselkursen umgerechnet. Erträge und Aufwendungen in Fremdwährungen sowie sämtliche Fremdwährungstransaktionen werden zu den an den jeweiligen Transaktionsdaten geltenden Wechselkursen umgerechnet. Die daraus resultierenden Wechselkursdifferenzen werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Stichtagskurs 2025: EUR 1.00/CHF 0.9293 (2024: EUR 1.00/CHF 0.9408).

2. Angaben zu den Bilanzpositionen

2.1 Flüssige Mittel und Zahlungsmitteläquivalente

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankkonten	163'848	134'870
TOTAL	163'848	134'870

2.2 Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Zu erhaltende Dividenden	28'000'000	12'000'000
Zu erhaltende Zinsen	-	7'950
TOTAL	28'000'000	12'007'950

2.3 Finanzanlagen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Langfristiger Anteil der Darlehen an Gruppengesellschaften	37'339'392	30'341'114
Aktien des Unternehmer-Teilvermögens der Procimmo Real Estate SICAV	250'000	250'000
Aktien des Unternehmer-Teilvermögens der Streetbox Real Estate SICAV	250'000	-
Unkotierte Wertschriften	220'326	220'326
TOTAL	38'059'718	30'811'440

2.4 Beteiligungen

NAME UND RECHTSFORM	SITZ	HALTUNGS- ART	31.12.2025		31.12.2024	
			KAPITAL- ANTEIL	STIMMEN- ANTEIL	KAPITAL- ANTEIL	STIMMEN- ANTEIL
PROCIMMO SA	Renens, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Procimmo Invest AG	Zug, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Streetbox SA	Renens, CH	Direkt	100%	100%	100%	100%
Solutions & Funds SA*	Morges, CH	Direkt	0%	0%	48%	48%
S2PIN SA*	Basel, CH	Direkt	0%	0%	0%	0%
SEG Solutions SA**	Renens, CH	Direkt	0%	0%	100%	100%
Procimmo Deutschland GmbH	Düsseldorf, DE	Direkt	100%	100%	100%	100%
STREETBOX FRANCE SAS	Annemasse, FR	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Chamard 41 SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Haldimmo SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Helium SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
VANNEL IMMO SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
Alchimmo SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%
PIO 1 SA	Renens, CH	Indirekt	100%	100%	100%	100%

Die Beteiligungen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bei dauerhafter Wertminderung.

2.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen umfassen das Büromobilien sowie die IT-Infrastruktur. Diese werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmässiger Abschreibungen bilanziert, welche auf Grundlage der jeweiligen Nutzungsdauer berechnet werden. Bei der Veräusserung werden allfällige noch nicht abgeschriebene Restwerte sofort abgeschrieben.

2.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankkredite	3'000'000	3'000'000
TOTAL	3'000'000	3'000'000

2.7 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Bankkredite	15'000'000	13'150'000
TOTAL	15'000'000	13'150'000

* Die Beteiligung von 48,24% an der Solutions & Funds SA wurde am 30. Mai 2025 veräussert. Im Rahmen dieser Transaktion wurde im ersten Halbjahr 2025 die Gesellschaft S2PIN SA, eine zu 100% von der Procimmo Group AG gehaltene Gesellschaft, gegründet. Diese Gesellschaft übernahm zunächst die Beteiligung an der Solutions & Funds SA, bevor sie am 30. Mai 2025 an einen Dritten veräussert wurde. Das Ergebnis dieser Transaktion wird in Erläuterung 3.2 dargestellt.

** Die SEG Solutions SA wurde gemäss dem Fusionsvertrag vom 26. März 2025 im Rahmen einer vereinfachten Fusion mit der PROCIMMO SA verschmolzen. Die vereinfachte Fusion erfolgte auf Grundlage der Bilanz per 31. Dezember 2024 und mit rückwirkender Wirkung zum 1. Januar 2025. Zum Zeitpunkt der Fusion befanden sich beide Gesellschaften zu 100% im Besitz der Procimmo Group AG.

2.8 Zur Sicherung von Verbindlichkeiten verpfändete Aktiven

Gemäss dem Rahmenkreditvertrag, wie in den Abschnitten 2.6 und 2.7 beschrieben, wurden folgende Beteiligungen zugunsten des Kreditgebers verpfändet:

- Verpfändung von 10'000 Namenaktien der PROCIMMO SA mit einem Nennwert von CHF 100.00 pro Aktie;
- Verpfändung von 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG mit einem Nennwert von CHF 0.01 pro Aktie;
- Globalzession sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Kundenforderungen gegenüber der Procimmo Invest AG.

3. Erläuterungen zu den Positionen der Erfolgsrechnung

3.1 Dividendenerträge aus Beteiligungen

	2025 CHF	2024 CHF
Dividende der Tochtergesellschaft PROCIMMO SA	28'000'000	12'000'000
TOTAL	28'000'000	12'000'000

3.2 Nettoerlöse aus der Veräusserung von Beteiligungen

	2025 CHF	2024 CHF
Verkaufspreis der Beteiligung an Solutions & Funds SA	5'949'788	-
Nennwert der Beteiligung	-4'974'719	-
TOTAL	975'069	-

3.3 Übriger Betriebsaufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Rückerstattung von Nebenkosten	1'102	9'183
Versicherungen	-86'384	-85'996
Berufshonorare	-47'906	-37'973
Honorare Revisionsstelle	-58'000	-58'870
Verwaltungskosten	-35'000	-35'000
Honorare Verwaltungsräte	-32'414	-34'961
Verwaltungsaufwand	-21'912	-22'181
TOTAL	-280'514	-265'798

3.4 Finanzertrag

	2025 CHF	2024 CHF
Zinsertrag	865'293	1'225'404
Wechselkursgewinn	157	5'364
Sonstige Finanzerträge	-	307
TOTAL	865'450	1'231'075

3.5 Finanzaufwand

	2025 CHF	2024 CHF
Bankgebühren	-3'863	-3'757
Börsengebühren	-31'070	-31'260
Wechselkursverlust	-1'931	-3'714
Zinsaufwand	-399'167	-568'269
Verzugszinsen	-20	-35
TOTAL	-436'051	-607'035

3.6 Betriebsfremdes Ergebnis

	2025 CHF	2024 CHF
Erträge aus der Weiterberechnung von Versicherungen	72'461	74'456
TOTAL	72'461	74'456

4. Weitere Angaben

4.1 Aktienkapital

Die Procimmo Group AG, CHE-200.078.552, ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Schweiz. Am 31. Dezember 2025 beläuft sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 2'988'285.30 (31.12.2024: CHF 2'988'285.30), d. h. 45'045'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 pro Aktie.

4.2 Gesetzliche Kapitalreserve

Im Juli 2022 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung Kapitalreserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 14'598'192.60 bestätigt.

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Reserven aus Kapitaleinlagen	14'598'193	14'598'193
Übrige Kapitalreserven	37'482'099	37'482'099
TOTAL	52'080'291	52'080'291

4.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Wie im Vorjahr bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber der Vorsorgeeinrichtung.

4.4 Vollzeitstellen

Wie im Vorjahr lag die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter 10.

4.5 Honorare der Revisionsstelle

Die Honorare der Revisionsstelle, exklusive Steuern, für die Prüfung der Jahresrechnung sind in Anmerkung 3.3 dargestellt. Diese Honorare umfassen die Prüfung der Konzernrechnung, der Jahresrechnungen sowie die Prüfung des Vergütungsberichts.

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 18. März 2026 gab die Vaudoise Versicherungen den Abschluss einer Vereinbarung zum Erwerb der Beteiligungen der Mehrheitsaktionäre sowie bestimmte Minderheitsaktionäre der Procimmo Group AG bekannt. Nach Vollzug dieser Transaktion, die per 1. Juli 2026 wirksam wird, wird die Vaudoise 92.27% der Stimmrechte der Gesellschaft halten. Für weitere Informationen wird auf Ziffer 1.4 des Berichts «Corporate Governance» (Seite 14) verwiesen.

Die Jahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat am 30. April 2026 genehmigt und wird der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2026 zur Genehmigung vorgelegt.

4.7 Sprachversionen

Dieses Dokument wurde zweisprachig (Französisch und Deutsch) erstellt. Sollten sich Unterschiede in der Auslegung der deutschen und der französischen Version ergeben, ist die französische Version massgebend, da sie als offizielles Dokument gilt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

		2025 CHF	2024 CHF
ANTRAG DES VER- WALTUNGSRATS	Gewinnvortrag per 1. Januar	15'795'666	16'162'447
	Jahresgewinn	29'109'839	12'245'819
	BILANZGEWINN ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG	44'905'505	28'408'266
	Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-	-
	Antrag Dividendenausschüttung	-22'004'483	-12'612'600
	VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	22'901'022	15'795'666

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Procimmo Group AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Procimmo Group AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

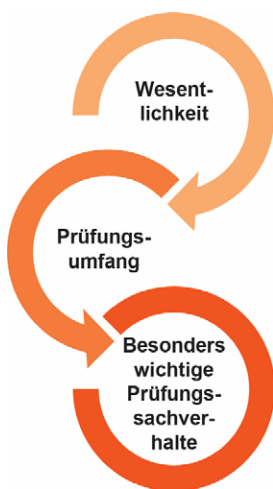
Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung (Seiten 62 bis 69) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'450'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Buchwert der Beteiligungen

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1'450'000
Bezugsgrösse	Betriebsergebnis vor Steuern
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Wir haben das Betriebsergebnis vor Steuern als Bezugsgrösse gewählt, da es unserer Einschätzung nach einen wichtigen Indikator für Investoren einer Holdinggesellschaft darstellt, soweit es für die Festlegung der Dividendenhöhe von Bedeutung ist. Diese Bezugsgrösse ist in der Branche für diese Art von Unternehmen anerkannt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 145'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese

Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Buchwert der Beteiligungen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Der Buchwert der von der Procimmo Group AG gehaltenen Beteiligungen belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 51,6 Millionen CHF, was 44 % des Gesamtvermögens entspricht. Es handelt sich um hundertprozentige Tochtergesellschaften.</p> <p>Beteiligungen werden in der Bilanz zu ihrem Anschaffungswert ausgewiesen, abzüglich dauerhafter Wertminderungen.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung dieses Bilanzpostens und aufgrund des Ermessensspielraums bei der Einschätzung einer möglichen Wertminderung von Beteiligungen halten wir dieses Thema für einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Bitte beziehen Sie sich auf Anhang 2.4 des Jahresabschlusses.</p>	<p>Wir haben die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung verwendeten Modelle zur Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen, um einen möglichen Wertminderungsbedarf zu identifizieren. • Beurteilung des Wertminderungsrisikos der Hauptbeteiligung auf Grundlage des nach dem Abschluss veröffentlichten Verkaufspreises der Aktien der Procimmo Group AG.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die Konzernrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als

notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres

Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

Wir geben dem Verwaltungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Créquy

Genève, 30. April 2026

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

procimmo
group

Procimmo Group AG

Gubelstrasse 19

CH-6300 Zug

+41 41 711 70 75

info@procimmogroup.ch

www.procimmogroup.ch

BUILDING INVESTMENTS