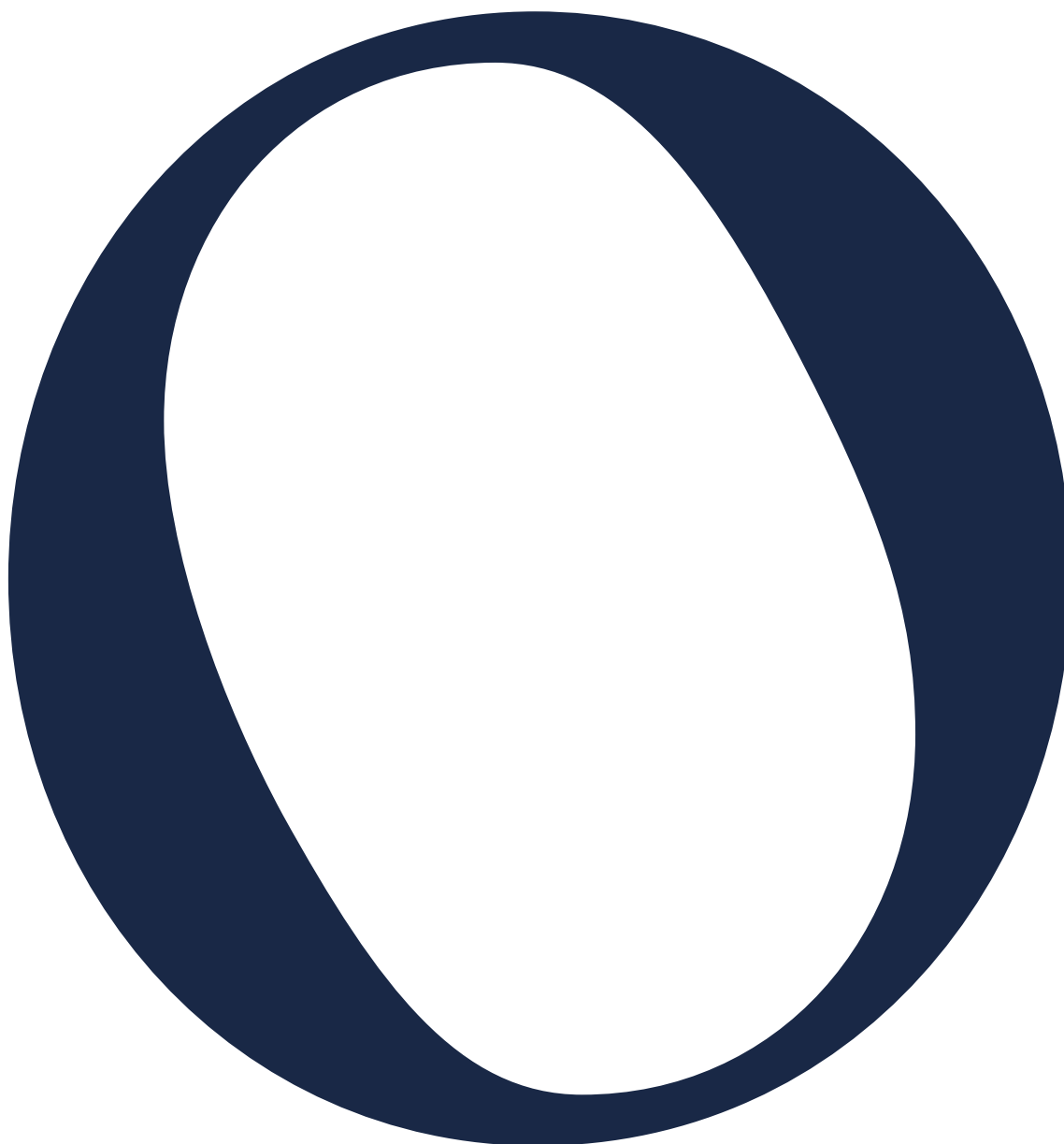


2025 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2025



procimmo



Inhalt

4	Porträt Procimmo Real Estate SICAV	103 TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL PK
5	Verwaltung und Organe	106 Geschäftsbericht
7	Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	108 Kennzahlen
		110 Vermögensrechnung
		111 Erfolgsrechnung
		114 Immobilieninventar
		121 Käufe und Verkäufe
		122 Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite
		124 Angaben zu den effektiven Entschädigungen
		126 Anhang
		128 Nachhaltigkeit
9	TEILVERMÖGEN INDUSTRIAL	133 TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER
12	Geschäftsbericht	134 Bilanz
14	Kennzahlen	135 Erfolgsrechnung
16	Vermögensrechnung	
17	Erfolgsrechnung	137 VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV
20	Immobilieninventar	138 Vermögensrechnung
31	Käufe und Verkäufe	139 Erfolgsrechnung
34	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
37	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	
38	Anhang	
40	Nachhaltigkeit	
47	TEILVERMÖGEN RESIDENTIAL	
50	Geschäftsbericht	
52	Kennzahlen	
54	Vermögensrechnung	
55	Erfolgsrechnung	
56	Immobilieninventar	
63	Käufe und Verkäufe	
64	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
66	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	
68	Anhang	
70	Nachhaltigkeit	
75	TEILVERMÖGEN COMMERCIAL PK	
78	Geschäftsbericht	
80	Kennzahlen	
82	Vermögensrechnung	
83	Erfolgsrechnung	
84	Immobilieninventar	
91	Käufe und Verkäufe	
92	Hypothekarschulden, Darlehen und Kredite	
94	Angaben zu den effektiven Entschädigungen	
96	Anhang	
98	Nachhaltigkeit	

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

Porträt Procimmo Real Estate SICAV

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

Die am 9. November 2020 gegründete und im Handelsregister des Kantons Waadt unter der Nummer CHE-446.577.045 eingetragene Immobilien-SICAV ist in die folgenden Teilvermögen unterteilt:

- Unternehmerteilvermögen
- Anlegerteilvermögen:
 - Industrial
 - Residential
 - Commercial PK
 - Residential PK

Mit einem Bruttovermögen von über CHF 2 Milliarden ist das Teilvermögen «Industrial» der Procimmo Real Estate SICAV der grösste an der SIX Swiss Exchange kotierte Schweizer Immobilienanlagefonds, der sich auf Industrie, Gewerbe und Logistik spezialisiert hat.

Das Teilvermögen «Commercial PK» investiert hauptsächlich in Industrie-, Logistik- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Er richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Das Teilvermögen «Residential PK» investiert primär in Westschweizer Wohnimmobilien. Er richtet sich ausschliesslich an steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge und steuerbefreite Schweizer Ausgleichskassen.

Das an der SIX Swiss Exchange kotierte Teilvermögen «Residential» der Procimmo Real Estate SICAV ist ein Immobilienanlagefonds, spezialisiert auf Wohnimmobilien in der Westschweiz mit Fokus auf die Städte Genf und Lausanne.

Die letzte Fassung des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag und Statuten ist am 15. Januar 2025 in Kraft getreten und umfasst insbesondere die Änderungen betreffend den Wechsel der Fondsleitung zugunsten der PROCIMMO SA.

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

Die Teilvermögen sind nicht in Aktienklassen unterteilt.

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat	Dr. Stefan Fahrländer , Präsident Patrick Fritz , Vizepräsident Bruno Férolles , Mitglied des Verwaltungsrats Terence Kast , Mitglied des Verwaltungsrats Arno Kneubühler , Mitglied des Verwaltungsrats Michael Steiner , Mitglied des Verwaltungsrats
Fondsleitung	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Schätzungsexperten Teilvermögen «Industrial»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zürich und Genf Daniel Schneider und Daniel Macht
Schätzungsexperten Teilvermögen «Residential»	Wüest Partner SA , Genf Vincent Clapasson und Julien Tobler Jones Lang LaSalle (Geneva) SA , Genf Daniel Schneider und Olivia Siger
Schätzungsexperten Teilvermögen «Commercial PK»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Nicolas Othmar Mueller und Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Genf Daniel Schneider und Olivia Siger CBRE (Geneva) SA , Genf Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann
Schätzungsexperten Teilvermögen «Residential PK»	Wüest Partner SA , Zürich und Genf Vincent Clapasson und Julien Tobler CBRE (Geneva) SA , Genf Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Industrial»

ADVANTAIL SAS, Frankreich, Paris
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Genf SA, Petit-Lancy
PRIVERA AG, Gümligen
Régie de Fribourg S.A., Freiburg
Société Privée de Gérance SA, Genf
Vimova Gérance SA, Lausanne
Wincasa AG, Winterthur

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential»

Agence Immobilière Martin Bagnoud, successeur Hoirie Jean-Jacques Bagnoud SA,
Siders
Bernard Nicod SA, Lausanne
Bory & Cie Agence immobilière SA, Genf
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
PRIVERA AG, Gümligen
Régie Duboux SA, Lausanne
Wincasa AG, Winterthur

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Commercial PK»

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Genf SA, Petit-Lancy
PRIVERA AG, Gümligen
Société Privée de Gérance SA, Genf
Vimova Gérance SA, Lausanne

Liegenschaftsverwaltung
Teilvermögen «Residential PK»

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuenburg
PRIVERA AG, Gümligen (ab 31.12.2025)
Régie Duboux SA, Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genf 2

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Zuständigkeiten und die Vergütungen werden im Rahmen von Verträgen festgelegt, die grundsätzlich zwischen der Vermögensverwalterin und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossen werden.

Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Das Teilvermögen «Residential PK» der Procimmo Real Estate SICAV hat am 6. Juni 2025 eine Transaktion mit einer nahestehenden Person getätigt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen sind laut Gesetz grundsätzlich verboten, jedoch kann die FINMA nach Art. 63 Abs. 4 KAG in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot bewilligen. Dies wenn nachfolgende Kriterien gemäss Art. 32a KKV erfüllt sind:

- Das Anlagereglement diese Möglichkeit vorsieht;
- Das Geschäft im Interesse der Anleger ist;
- Zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten gemäss Fondsvertrag, ein unabhängiger Schätzungsexperte gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG die Marktkonformität des Kaufpreises und die Transaktionskosten bestätigt.

Alle erwähnten Kriterien waren erfüllt.

Teilvermögen «Residential PK»

In der Gemeinde Morges (VD) hat das Teilvermögen die Parzelle Nr. 4150 an eine nahe stehende Person gekauft. Dieser strategische Kauf wurde im Interesse der Anleger getätigt. Der Kaufpreis der Parzelle betrug CHF 14'000'000. Der ständige Schätzungsexperte hat den Wert der Parzelle höher als den verhandelten Kaufpreis geschätzt. Der unabhängige Bewertungsexperte hat bestätigt, dass der vereinbarte Kaufpreis sowie die Transaktionskosten den Marktpreisen entsprechen.

Eine entsprechende Ausnahmegewilligung wurde am 5. Juni 2025 von der Fondsleitung bei der FINMA beantragt. Die FINMA hat mit Schreiben vom 28. August 2025 die Ausnahmegewilligung für diesen Kauf erteilt. Der Eigentumsübergang erfolgte am 15. September 2025.

Teilvermögen «Commercial PK»

Der Konkurs der Mieterin Fun Planet Jeux SA, welche das Gebäude an der «Route des Deux-Chênes 11» in Rennaz im Teilvermögen «Commercial PK» nutzte, wurde am 25. August 2025 eröffnet. Der Fondsleitung ist es jedoch gelungen, einen neuen Mieter zu finden, der die gesamten über 10'000 m² Flächen in Rennaz mit einem Mietvertrag über 10 Jahre übernimmt.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **2.23** MRD

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **6.25**%

ANLAGERENDITE **2.27**%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **25.74**%

BRUTTOMIETERTRAG **59.6** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **125.70** CHF

EBIT-MARGE **72.11**%

MIETAUSFALLRATE **9.04**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial schliesst per 31. Dezember 2025 das Halbjahr mit starkem Wachstum ab und weist ein Bruttovermögen von CHF 2.2 Milliarden aus, das hauptsächlich auf Akquisitionen in Höhe von CHF 124.9 Millionen zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Bruttorendite der Liegenschaften liegt bei über 7%. Der Leerstand ist deutlich auf 8.7% gegenüber 10.8% ein Jahr zuvor zurückgegangen, was auf die ausgezeichnete Vermietungsleistung sowie die Portfoliorotation zurückzuführen ist.

Rückblick auf das vergangene Halbjahr

Nachdem die Portfoliorotationsstrategie im vorangegangenen Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen wurde, konnte sich die Fondsleitung auf strategische Akquisitionen konzentrieren, welche die Diversifikation und die Rentabilität des Teilvermögens weiter stärken werden.

Infolge der im Oktober 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 144.5 Millionen wurden fünf Gebäude für einen Gesamtbetrag von CHF 124.9 Millionen erworben. Diese Akquisitionen bieten attraktive Renditen und stehen im Einklang mit der Gesamtstrategie des Teilvermögens:

- Avenue de la Gare in Freiburg (FR), ein Einkaufszentrum und ein Parkhaus im Zentrum von Freiburg, erworben für CHF 66 Millionen mit einer Bruttorendite von 7.5%;
- Birren 5 in Seon (AG), die Industrieliegenschaft der Gesellschaft Mammut, erworben für CHF 22.4 Millionen mit einer Bruttorendite von 7.2%;
- Im Langhag 2 in Effretikon (ZH), eine Industrieliegenschaft, erworben für CHF 18.5 Millionen mit

einer Bruttorendite von 5.8%, mit Potenzial, 6.2% zu erreichen;

- Entlebuchstrasse 38 in Wolhusen (LU), eine leerstehende Industrieliegenschaft, erworben für CHF 11 Millionen mit Entwicklungspotenzial;
- Vuasset 5 in Préverenges (VD), eine Industrieliegenschaft im Gewerbepark «Vuasset Parc», der sich bereits mehrheitlich im Besitz des Teilvermögens befindet. Diese Liegenschaft wurde für CHF 7 Millionen erworben und bietet eine Bruttorendite von 6.3%.

Darüber hinaus bleiben die Kennzahlen im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement positiv. Die Mietausfallrate ist deutlich auf 9.04% gegenüber 11.13% im Vorjahr gesunken, getragen durch eine dynamische Vermarktung sowie die Realisierung der Auswirkungen der Veräusserungen nicht strategischer Liegenschaften, wodurch die Leerstandsquote auf 8.7% gegenüber 10.8% per 31. Dezember 2024 zurückgegangen ist. Zudem ermöglicht der Anstieg der Erträge um 7.41% im Berichtszeitraum in Kombination mit einer

konsequenter Kostenkontrolle dem Fonds eine EBIT-Marge von 72.11% (Vorjahr: 71.91%) und bestätigt damit das rigorose Portfoliomanagement.

Schliesslich wahrt der Fonds durch die Beibehaltung einer weiterhin relativ niedrigen Fremdfinanzierungsquote von 25.74% (gegenüber 27.50% per 31. Dezember 2024) finanziellen Handlungsspielraum für aktuell in der Finalisierungsphase befindliche Akquisitionen.

Ausblick

Die Entwicklungsprojekte bleiben einer der langfristigen Wachstumstreiber des Fonds. Im Laufe des Jahres 2025 wurden rund CHF 59 Millionen in Capex- und Renovationsarbeiten investiert. Die wesentlichen Projekte in Umsetzung sind: Chemin des Conrardes 12 in Boudry (NE), im Januar 2026 an den Mieter übergeben; Flughafenstrasse 57 in Rümlang (ZH), deren erste Flächen im 4. Quartal 2025 an den Mieter übergeben wurden und das im Februar 2026 fertiggestellt wird; sowie die Finalisierung der Projekte an der Route de Denges in Lonay (VD) und an der Rheinstrasse 74 in Wallbach (AG).

Ausserdem schreiten die Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten an der Neuen Winterthurerstrasse 20 in Dietlikon (ZH) sowie die Neupositionierung der Riedstrasse 10–12–14 in Dietikon (ZH) gemäss Planung voran. Diese Projekte werden durch den Baubeginn im Februar 2026 der Streetbox-Hallen an der Lauetstrasse 3 bis 35 in Otelfingen (ZH) ergänzt. Diese drei Projekte stellen ein Investitionsvolumen von rund CHF 50 Millionen dar und weisen eine Rendite von über 6% auf.

Darüber hinaus wurde das Baugesuch für das Entwicklungsprojekt an En Reculan 1–3 in Ecublens (VD) im Januar 2026 eingereicht, und die Baubewilligung für eine Aufstockung und Renovation der Steigstrasse 26 in Winterthur (ZH) steht kurz vor dem Abschluss.

Infolge der Abnahme mehrerer Projekte im Laufe des Jahres 2025 wird das gesamte Entwicklungspotenzial des Teilvermögens nun auf rund CHF 270 Millionen geschätzt, bei einer erwarteten Bruttorendite von über 6%.

Darüber hinaus werden die Anstrengungen und Investitionen im Bereich der Vermarktung fortgesetzt, um die Leerstandsquote nachhaltig unter 10% zu halten. Die Fondsleitung konzentriert sich dabei prioritär auf die Vermarktung folgender Liegenschaften: Route de Denges in Lonay (VD), Riedstrasse 10–12–14 in Dietikon (ZH), Avenue de Savoie 56 in Vouvry (VS), Burgunderstrasse 13 in Biberist (SO) sowie die kürzlich erworbene Liegenschaft in Entlebuchstrasse 38, in Wolhusen (LU).

Im Bereich der umweltbezogenen Verbesserungen und Investitionen befindet sich die Installation von intelligenten Energiezählern in sämtlichen Liegenschaften in der Finalisierungsphase und wird eine bessere Überwachung sowie eine Optimierung des Energieverbrauchs der Gebäude ermöglichen. Die Ergebnisse sind bereits in den Dekarbonisierungskurven sichtbar, die im Einklang mit den angekündigten Massnahmen stehen (vgl. Geschäftsbericht 2024/2025).

Schliesslich hat die Fondsleitung im Rahmen der kontinuierlichen ESG-Verbesserungen mit der Veröffentlichung der PRI-Scores (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report) im November 2025 einen bedeutenden Schritt in der Verwaltung ihrer Fonds vollzogen. Die von der Fondsleitung verwalteten Fonds, einschliesslich des Teilvermögens «Industrial», erhielten folgende Bewertungen: 4 von 5 für «Policy, Governance and Strategy», 4 von 5 für «Direct – Real Estate» und 5 von 5 für «Confidence-Building Measures». Diese Ergebnisse bestätigen die Solidität des verantwortungsvollen Anlageansatzes sowie die kohärente und ambitionierte Umsetzung von ESG-Praktiken im Einklang mit den besten internationalen Standards.

Abschliessend setzt das Teilvermögen «Industrial» seinen Wachstumskurs fort, indem es seine Grösse und Diversifikation nutzt, um attraktive Akquisitionsmöglichkeiten in der gesamten Schweiz zu erschliessen und gleichzeitig die Entwicklung seines bestehenden Projektportfolios weiter voranzutreiben. Es verfolgt weiterhin vorrangig das Ziel, das Nettoergebnis pro Aktie mittelfristig zu steigern.

Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	2'235'251'624.69	2'092'065'613.28
Nettofondsvermögen	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	2'161'330'000.00	1'983'663'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	18'273'600.00	57'612'100.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
31.12.2023	9'258'575	1'331'880'052.20	143.85	N/A	N/A	N/A
31.12.2024	10'471'007	1'465'249'294.17	139.93	N/A	N/A	N/A
31.12.2025	11'518'107	1'602'733'053.44	139.15	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2025	31.12.2024
Mietausfallrate ¹	9.04%	11.13%
Fremdfinanzierungsquote	25.74%	27.50%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	72.11%	71.91%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.92%	0.89%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	1.13%	1.20%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ²	2.19%	1.95%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	2.89%	1.41%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	22.03%	17.20%
Anlagerendite ²	2.27%	2.00%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 31.12.2025	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Industrial	215.38%	5.74%	8.97%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	198.41%	7.21%	10.62%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf den Berichtszeitraum.

³ Berechnet auf 12 Monate.

⁴ Kumulierte Performance seit dem 08.11.2007 (vertraglicher Fonds bis zum 21.04.2021, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt)

Vermögensrechnung

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'302'106.48	1'655'352.23
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'161'330'000.00	1'936'663'000.00
	- Gemischte Bauten	0.00	47'000'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	18'273'600.00	57'612'100.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	2'179'603'600.00	2'041'275'100.00
	Sonstige Vermögenswerte	53'345'918.21	49'135'161.05
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	2'235'251'624.69	2'092'065'613.28
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	50'985'000.00	128'739'265.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	70'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	44'753'962.25	41'840'379.11
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	440'044'000.00	432'609'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'629'468'662.44	1'488'876'969.17
	Geschätzte Liquidationssteuern	-26'735'609.00	-23'627'675.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
	Ausschüttung	-62'826'042.00	-58'637'640.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	142'448'734.58	95'418'778.23
	Gesamterfolg	35'640'494.16	29'205'940.30
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	10'471'007	9'772'940
	Anzahl ausgegebene Aktien	1'047'100	698'067
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	11'518'107	10'471'007
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	139.15	139.93

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	2'925.10	5'121.78
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	59'576'928.39	55'468'654.93
	Aktivierte Bauzinsen	175'797.44	0.00
	Übrige Erträge	583'710.57	782'065.62
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	2'030'123.42	2'024'394.30
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	62'369'484.92	58'280'236.63
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	3'182'642.15	3'442'696.26
	Baurechtszins	534'685.49	170'316.70
	Sonstige Passivzinsen	6'883.10	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	4'343'749.01	3'191'325.77
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	3'345'168.42	3'859'122.79
	- Verwaltungsaufwand	1'575'965.30	1'295'979.16
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	877'076.92	350'811.27
	Steuern und Abgaben	5'798'845.45	5'317'460.37
	Schätzungs- und Prüfaufwand	228'592.50	159'367.49
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	7'318'235.77	6'413'997.47
	- An die Depotbank	383'234.53	447'952.74
	Sonstiger Aufwand	117'943.57	176'337.05
	TOTAL AUFWAND	27'713'022.21	24'825'367.07
NETTOERTRAG		34'656'462.71	33'454'869.56
Realisierte Kapitalverluste		0.00	-6'856'979.26
REALISierter ERFOLG		34'656'462.71	26'597'890.30
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		1'789'161.45	4'161'037.00
Liquidationssteuern (Veränderung)		-805'130.00	-1'552'987.00
GESAMTERFOLG		35'640'494.16	29'205'940.30



Läderach
chocolater suisse

Happy 2020
LÄDERACH

intimissimi

LACOSTE

50

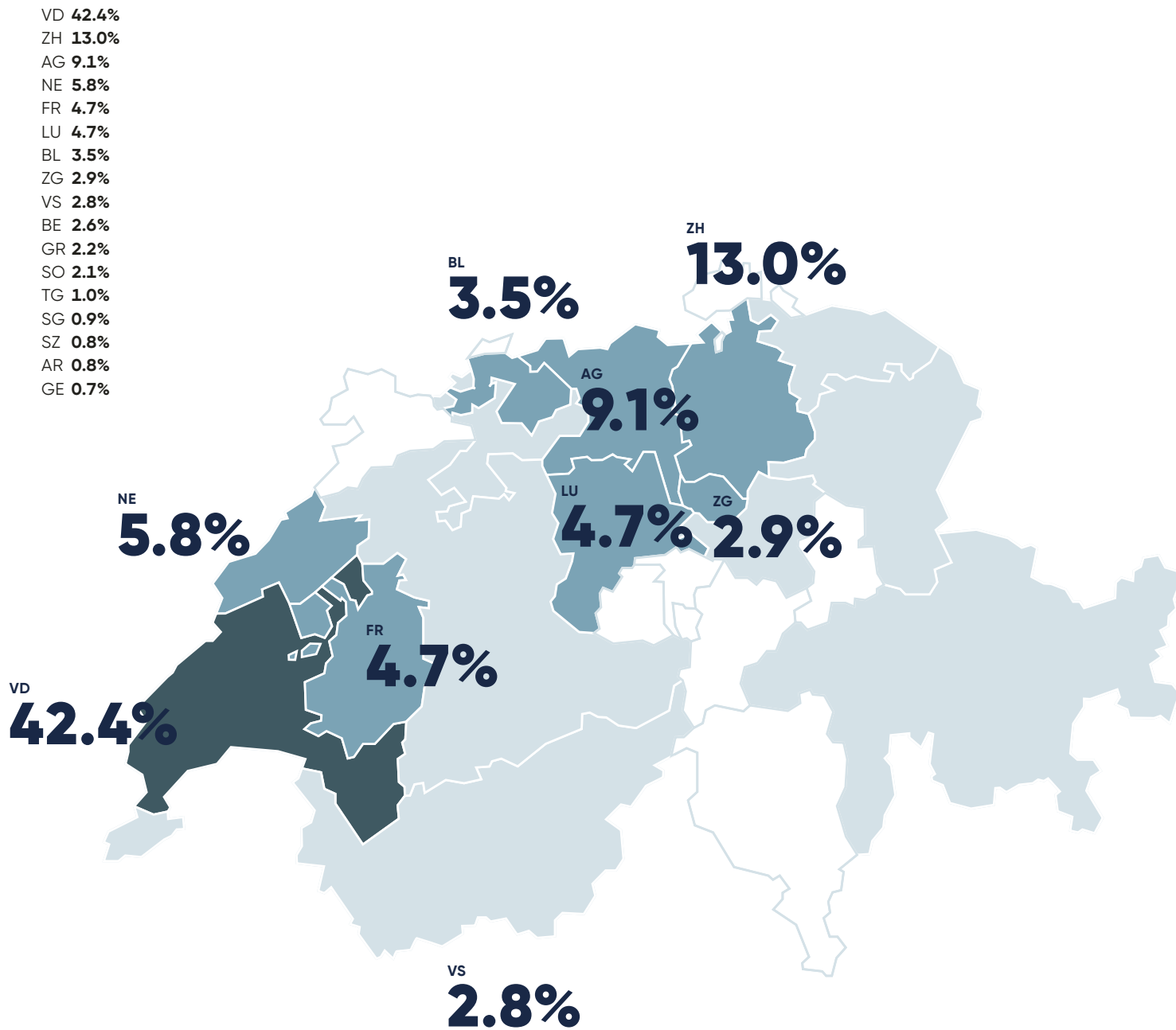
AVENUE DE LA GARE 22, FREIBURG (FR)

VERMIETBARE FLÄCHE: 9'376 m²



Immobilieninventar

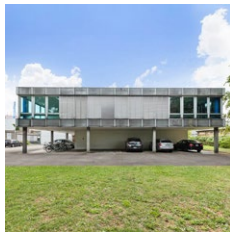
Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)



Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum



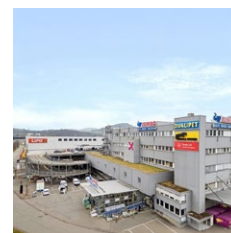
Kanton	Appenzell Ausserrhoden	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Herisau	Hagglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19 & 21
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	571'366	1'165'421	332'316	496'888
Gestehungskosten (CHF)	12'331'352	37'658'519	7'528'977	13'139'320
Verkehrswert (CHF)	16'920'000	38'290'000	9'920'000	12'980'000
Leerstände ²	2.78%	0.00%	6.33%	6.47%



Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Oberentfelden	Schafisheim	Seon	Spreitenbach
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Birren 5 ⁷	Härdlistrasse 17 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	240'952	808'577	138'333	308'303
Gestehungskosten (CHF)	8'810'208	25'591'601	23'081'949	10'134'060
Verkehrswert (CHF)	8'560'000	29'930'000	23'390'000	9'400'000
Leerstände ²	24.70%	0.00%	0.00%	15.72%



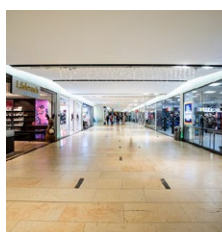
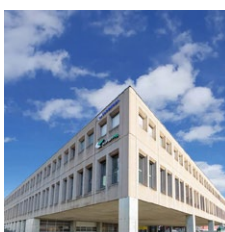
Kanton	Aargau	Aargau	Aargau	Aargau
Stadt	Villmergen	Wallbach	Wohlen	Würenlingen
Adresse	Durisolstrasse 8 ⁶	Rheinstrasse 74 ⁵	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	236'283	371'657	3'600	872'527
Gestehungskosten (CHF)	7'682'295	23'133'326	4'475'716	25'266'584
Verkehrswert (CHF)	8'910'000	19'350'000	3'690'000	25'960'000
Leerstände ²	0.00%	29.40%	97.70%	13.71%



Kanton	Aargau	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft	Basel-Landschaft
Stadt	Würenlos	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln
Adresse	Grosszelgstrasse 21, 21a	Gewerbestrasse 2 & 6	Venedig-Strasse 31 ⁴	Rütiweg 5-13 & Krumme- neichstrasse 39 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	219'770	456'066	245'108	2'300'498
Gestehungskosten (CHF)	5'943'112	13'450'910	5'822'566	56'101'764
Verkehrswert (CHF)	7'390'000	13'780'000	6'010'000	57'550'000
Leerstände ²	0.00%	8.92%	6.54%	6.54%



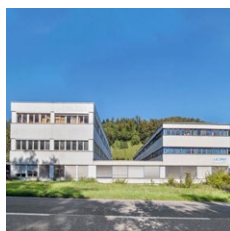
Kanton	Bern	Bern	Bern	Bern
Stadt	Bern	Biel	Frauenkappelen	Interlaken
Adresse	Bümpfstrasse 35 ⁴	Mattenstrasse 133	Murtenstrasse 110, 112	Kammstrasse 11, 15
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	238'188	1'700	209'426	746'928
Gestehungskosten (CHF)	5'093'371	2'511'369	7'570'582	24'886'564
Verkehrswert (CHF)	4'420'000	2'510'000	6'590'000	25'030'000
Leerstände ²	0.00%	98.11%	1.22%	9.88%



Kanton	Bern	Bern	Freiburg	Freiburg
Stadt	Münsingen	Urtenen-Schönbühl	Freiburg	Rossens
Adresse	Südstrasse 4, 4a, 6	Moosstrasse 11 ⁴	Avenue de la Gare 22 ^{4,7}	Route de Montena 63, 65A, 65B
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	371'327	234'882	951'657	749'290
Gestehungskosten (CHF)	11'596'072	5'493'476	69'966'200	24'208'131
Verkehrswert (CHF)	11'530'000	5'660'000	71'150'000	26'210'000
Leerstände ²	20.02%	0.15%	0.00%	0.00%



Kanton	Freiburg	Genf	Graubünden	Luzern
Stadt	Vuisternens-en-Ogoz	Perly-Certoux	Landquart	Dierikon
Adresse	Route de Rueyres 12	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	224'490	484'256	1'422'663	1'002'918
Gestehungskosten (CHF)	6'401'876	12'852'496	45'921'791	38'350'150
Verkehrswert (CHF)	4'330'000	15'340'000	48'810'000	36'820'000
Leerstände ²	0.29%	0.00%	4.90%	12.68%



Kanton	Luzern	Luzern	Luzern	Luzern
Stadt	Kriens	Kriens	Nebikon	Root
Adresse	Rengglochstrasse 19/21	Rengglochstrasse 38-40	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	329'962	281'905	588'225	247'102
Gestehungskosten (CHF)	9'007'074	10'391'000	20'703'161	13'520'615
Verkehrswert (CHF)	11'250'000	9'730'000	18'120'000	13'690'000
Leerstände ²	10.43%	2.74%	15.53%	39.18%



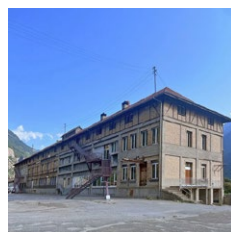
Kanton	Luzern	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg
Stadt	Wolhusen	Boudry	La Chaux-de-Fonds	Neuenburg
Adresse	Entlebuchstrasse 38 ⁷	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283	Rue des Draizes 3, 5, 7
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	492	685'128	1'163'056	1'143'727
Gestehungskosten (CHF)	11'381'274	30'066'538	35'237'720	32'533'395
Verkehrswert (CHF)	11'890'000	34'930'000	37'340'000	36'960'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	2.80%



Kanton	Neuenburg	St. Gallen	Schwyz	Solothurn
Stadt	Peseux	St. Gallen	Küssnacht am Rigi	Bellach
Adresse	Rue de la Gare 4	Im Feld 6	Zugerstrasse 55	Gredersstrasse 31
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	497'111	600'000	454'716	100'094
Gestehungskosten (CHF)	18'414'680	18'647'843	14'009'367	2'908'057
Verkehrswert (CHF)	18'050'000	19'650'000	17'400'000	3'370'000
Leerstände ²	17.21%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Solothurn	Solothurn	Solothurn	Thurgau
Stadt	Bettlach	Biberist	Niederbuchsiten	Bürglen
Adresse	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶	Burgunderstrasse 13	Neumatt 10 ³	Industriestrasse 2a-z/4/6b
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	535'992	419'850	192'282	571'715
Gestehungskosten (CHF)	18'282'708	18'217'947	4'156'666	11'926'811
Verkehrswert (CHF)	20'180'000	15'840'000	6'650'000	11'490'000
Leerstände ²	0.00%	37.29%	0.48%	12.76%



Kanton	Thurgau	Wallis	Wallis	Wallis
Stadt	Pfyn	Martigny	Sitten	Vernayaz
Adresse	Fabrikstrasse 9-23, Au-strasse 2-6	Rue du Levant 167 ³	Rue de l'Industrie 22	Rue de la Grande Charrière 38
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	461'703	314'910	824'753	530'690
Gestehungskosten (CHF)	11'965'248	6'458'159	26'644'997	16'397'258
Verkehrswert (CHF)	10'310'000	10'550'000	27'920'000	13'390'000
Leerstände ²	13.49%	0.00%	0.00%	25.67%



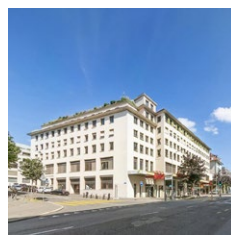
Kanton	Wallis	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Vouvry	Allaman	Aubonne	Bussigny
Adresse	Avenue de Savoie 56 ⁵	Route de la Gare 11	Chemin du Pré Neuf 14	Route de Genève 5
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	8'180	324'911	3'663'173	1'959'828
Gestehungskosten (CHF)	9'562'408	8'303'310	94'454'080	63'988'079
Verkehrswert (CHF)	9'730'000	8'560'000	108'540'000	69'060'000
Leerstände ²	0.00%	9.52%	0.70%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Corcèles-Près-Payerne
Adresse	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1	Z.I. de la Planchettaz 2, 4 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	536'810	808'466	505'766	148'711
Gestehungskosten (CHF)	14'961'451	20'149'949	13'369'301	2'626'191
Verkehrswert (CHF)	18'590'000	26'120'000	12'390'000	4'820'000
Leerstände ²	0.00%	6.09%	0.89%	3.01%



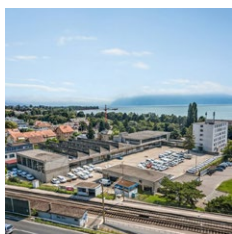
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Crissier	Ecublens	Ecublens	Eysins
Adresse	Chemin de l'Esparcette 5	Route de Reculan 1	Route de Reculan 3	Terre Bonne Z3, Route de Crassier 13
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	684'211	143'403	4'566	679'914
Gestehungskosten (CHF)	22'882'629	9'381'398	19'194'830	20'491'181
Verkehrswert (CHF)	23'500'000	5'740'000	21'550'000	23'920'000
Leerstände ²	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Forel	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Aux Prés de Bamps, Route de l'Industrie 11 à 33	Chemin d'Entre-Bois 19, 21 ³	Chemin d'Entre-Bois 29, 29A, 31	Rue de Genève 88
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	264'784	318'006	477'192	1'172'340
Gestehungskosten (CHF)	6'183'595	6'513'085	12'450'051	28'506'019
Verkehrswert (CHF)	6'190'000	8'440'000	13'870'000	37'170'000
Leerstände ²	4.72%	1.25%	2.08%	11.07%



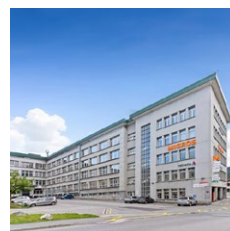
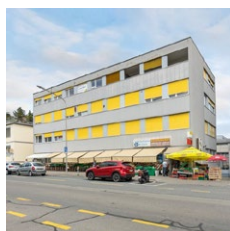
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne	Lonay
Adresse	En Budron E7	En Budron E9	En Budron H7, H9, H11	Route de Denges
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	210'855	189'516	924'547	20'659
Gestehungskosten (CHF)	4'564'284	4'960'034	18'400'541	34'980'958
Verkehrswert (CHF)	5'770'000	5'900'000	31'910'000	33'200'000
Leerstände ²	0.00%	8.18%	1.03%	0.00%



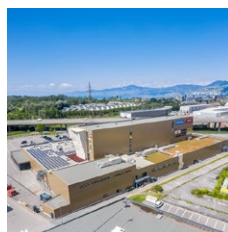
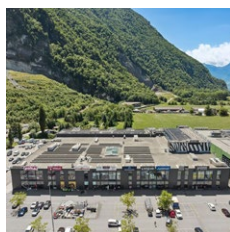
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Morges	Morges	Noville	Nyon
Adresse	Avenue de Riond-Bosson 2	Rue de Lausanne 55-57	Route du Simplon 33	Route de Champ-Colin 12, 16, 18, 20
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	355'208	368'134	191'216	851'079
Gestehungskosten (CHF)	11'866'104	25'564'465	5'025'938	25'123'024
Verkehrswert (CHF)	12'220'000	23'870'000	6'060'000	28'470'000
Leerstände ²	0.60%	38.18%	0.00%	15.69%



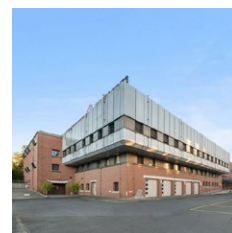
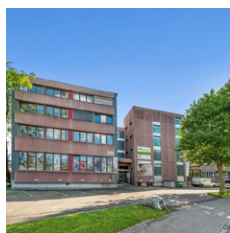
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Onnens	Préverenges	Préverenges	Puidoux
Adresse	Champs-du-Port	Chemin du Vuasset 2, 4, 6, 8	Chemin du Vuasset 5 7	Chemin du Verney 18, 20A, 20B
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	3'011'118	983'317	160'091	725'122
Gestehungskosten (CHF)	75'188'470	50'747'946	7'474'800	21'780'722
Verkehrswert (CHF)	86'950'000	47'880'000	7'630'000	30'770'000
Leerstände ²	15.04%	0.00%	0.00%	17.15%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Puidoux	Renens	Romanel-sur-Morges	Sainte Croix
Adresse	Route de la Z.I. du Verney 4, 6	Avenue de Longemalle 7	Z.I. Moulin-de-Choc	Rue de l'Industrie 21 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	935'084	172'763	490'050	390'543
Gestehungskosten (CHF)	23'670'264	5'218'849	14'513'928	14'591'936
Verkehrswert (CHF)	31'900'000	6'980'000	16'890'000	9'150'000
Leerstände ²	4.40%	13.84%	16.73%	33.34%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Villeneuve	Villeneuve	Villeneuve	Yverdon-les-Bains
Adresse	Chemin du Pré-Neuf ⁵	Chemin de la Confrérie 117	Rocville, Z.I. D107	Avenue des Sports 42
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	1'395'694	1'961'261	371'366
Gestehungskosten (CHF)	10'298'631	52'519'064	55'646'250	17'372'554
Verkehrswert (CHF)	10'200'000	47'440'000	65'400'000	17'800'000
Leerstände ²	0.00%	2.56%	0.00%	27.52%



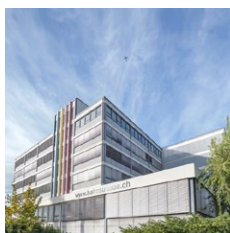
Kanton	Zug	Zug	Zug	Zug
Stadt	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz	Steinhausen
Adresse	Blegistrasse 21 & 23	Alte Steinhäuserstrasse 35	Grundstrasse 6 & 10	Erlenweg 6, 8 & 10
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	425'468	264'845	273'481	676'628
Gestehungskosten (CHF)	13'581'276	6'453'322	9'624'687	31'419'032
Verkehrswert (CHF)	13'570'000	6'700'000	10'100'000	32'090'000
Leerstände ²	10.29%	6.20%	10.63%	9.56%



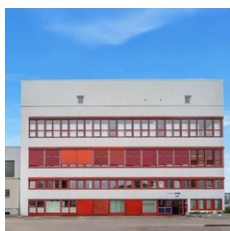
Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Dietikon	Dietikon	Effretikon	Embrach
Adresse	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Im Langhag 2 ⁷	Hardhofstrasse 15/17
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	984'094	1'574'815	185'409	458'784
Gestehungskosten (CHF)	29'409'645	52'894'474	19'080'168	12'056'935
Verkehrswert (CHF)	32'440'000	54'170'000	19'590'000	15'670'000
Leerstände ²	1.95%	26.03%	0.00%	16.22%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Kloten	Neftenbach	Oberglatt	Otelfingen
Adresse	Industriestrasse 30	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6	Lauetstrasse 3 à 35
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	516'371	737'766	315'749	467'517
Gestehungskosten (CHF)	16'416'757	23'433'541	8'994'523	14'920'836
Verkehrswert (CHF)	16'170'000	24'620'000	10'350'000	14'790'000
Leerstände ²	2.34%	3.44%	10.71%	0.00%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Regensdorf	Regensdorf	Rümlang	Thalwil
Adresse	Bahnstrasse 58-60	Bahnstrasse 102	Flughofstrasse 57	Schützenstrasse 1 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	423'556	120'690	0	171'318
Gestehungskosten (CHF)	17'623'149	3'103'939	19'398'452	5'185'085
Verkehrswert (CHF)	16'080'000	4'130'000	17'440'000	5'970'000
Leerstände ²	27.39%	16.77%	0.00%	5.82%



Kanton	Zürich	Zürich	Zürich
Stadt	Winterthur	Winterthur	Winterthur
Adresse	Hegmattenstrasse 24-26	Industriestrasse 24	Steigstrasse 26
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	280'753	342'609	656'663
Gestehungskosten (CHF)	6'789'230	10'254'649	21'039'972
Verkehrswert (CHF)	8'330'000	10'550'000	24'850'000
Leerstände ²	9.29%	4.13%	30.29%

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Kanton	Wallis	Waadt	Zürich
Stadt	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon
Adresse	Site Moderna, parcelle n° 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	0	0
Gestehungskosten (CHF)	612'964	9'083'990	13'557'628
Verkehrswert (CHF)	593'600	8'440'000	9'240'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaft im Baurecht.

⁵ Diese Immobilien sind Gegenstand umfangreicher Entwicklungen mit dem Ziel, die zukünftigen Einnahmen zu erhöhen

⁶ Triple-net Mietvertrag: Sämtliche mit der Immobilie in Zusammenhang stehende Kosten gehen zu Lasten des Mieters. So beispielsweise die Aufwände für Unterhalt, Instandstellung/Instandsetzung, Versicherungen und Abgaben sowie die Liegenschaftssteuern

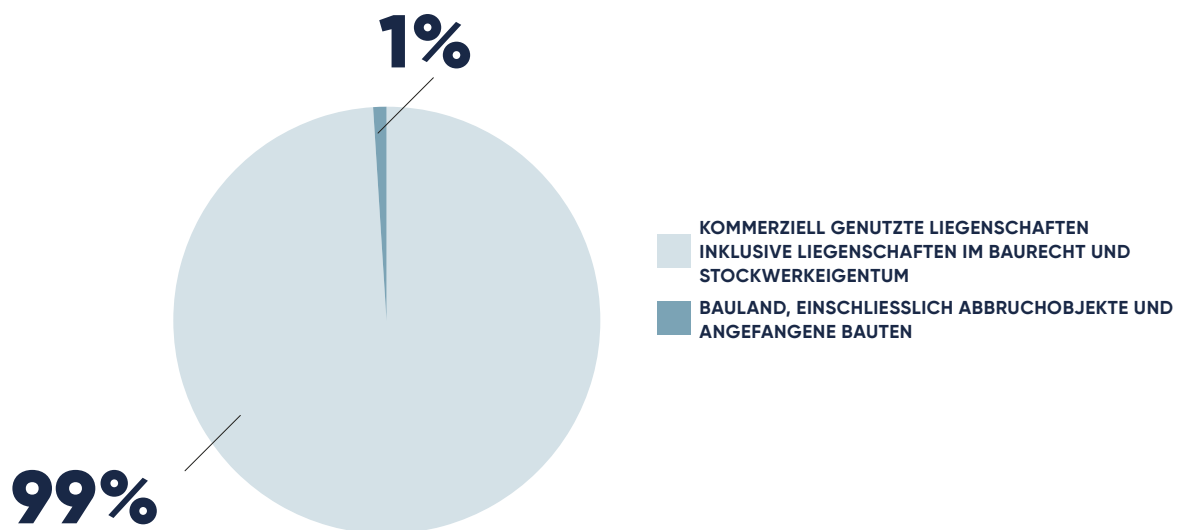
⁷ Während der Berichtsperiode erworbene Liegenschaften, deren Käufer-/Verkäuferabrechnung noch nicht genehmigt ist.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Liegenschaften im Baurecht und Stockwerkeigentum	2'020'080'840	2'161'330'000	59'633'201	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	23'254'582	18'273'600	0	
TOTAL	2'043'335'421	2'179'603'600	59'633'201³	8.72%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: 2'466'761'212.00.

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

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

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Die erzielten Bruttoerträge in Höhe von CHF 59'633'201.39 beinhalten die Liegenschaften «Rue de la Borde 3 a, b, c, d und 5 c, d» in Lausanne sowie «Route des Maréchets» in Bussy nicht, da diese per 31.12.2025 nicht mehr zum Immobilienbestand gehören. Die von diesen Liegenschaften generierten Bruttoerträge belaufen sich auf -CHF 56'273.00. Daraus ergibt sich ein Gesamtbetrag von CHF 59'576'928.39 an generierten Bruttoerträgen (Verweis auf die Erfolgsrechnung).

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
AG	SEON			
	Birren 5	19.11.2025	17.11.2025	22'350'000.00
FR	FREIBURG			
	Avenue de la Gare 22	04.11.2025	04.11.2025	66'000'000.00
LU	WOLHUSEN			
	Entlebuchstrasse 38	27.11.2025	01.12.2025	11'025'000.00
VD	PRÉVERENGES			
	Chemin du Vuasset 5	29.08.2025	29.08.2025	7'000'000.00
ZH	EFFRETIKON			
	Im Langhag 2	17.11.2025	01.11.2025	18'500'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.



IM LANGHAG 2, EFFERETIKON (ZH)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
11'056 m²**



Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	1.30%	10.07.2017	10.07.2025	13'000'000	0	13'000'000	0
	0.30%	09.07.2025	08.08.2025	0	23'000'000	23'000'000	0
	0.30%	08.08.2025	21.08.2025	0	15'000'000	15'000'000	0
	0.30%	21.08.2025	31.08.2025	0	20'000'000	20'000'000	0
	0.70%	30.06.2025	30.09.2025	1'990'500	0	1'990'500	0
	1.00%	30.06.2025	30.09.2025	1'930'000	0	1'930'000	0
	0.85%	31.08.2025	30.09.2025	0	20'000'000	20'000'000	0
	1.20%	02.10.2017	01.10.2025	2'070'000	0	2'070'000	0
	0.85%	01.10.2025	29.10.2025	0	20'000'000	20'000'000	0
	0.65%	29.11.2020	28.11.2025	17'000'000	0	17'000'000	0
	0.85%	17.11.2025	30.11.2025	0	19'435'550	19'435'550	0
	0.70%	01.10.2025	31.12.2025	0	1'972'250	1'972'250	0
	1.00%	01.10.2025	31.12.2025	0	1'930'000	1'930'000	0
	1.05%	18.01.2019	19.01.2026	5'985'000	0	0	5'985'000
	1.28%	22.01.2018	21.01.2026	16'150'000	0	0	16'150'000
	1.25%	31.03.2017	31.03.2026	10'950'000	0	0	10'950'000
	0.85%	30.12.2025	31.03.2026	0	4'100'000	0	4'100'000
	1.24%	23.05.2017	22.05.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.22%	31.03.2020	28.09.2026	3'800'000	0	0	3'800'000
	1.20% ¹			82'875'500	125'437'800	157'328'300	50'985'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	0.70%	31.12.2025	01.01.2027	0	1'954'000	0	1'954'000
	0.80%	18.02.2022	18.02.2027	13'000'000	0	0	13'000'000
	1.00%	31.12.2025	22.04.2027	0	1'930'000	0	1'930'000
	1.29%	23.05.2017	24.05.2027	12'578'000	0	0	12'578'000
	1.41%	10.07.2017	10.07.2027	4'910'000	0	0	4'910'000
	1.41%	13.09.2017	13.09.2027	10'000'000	0	0	10'000'000
	0.70%	11.11.2020	11.11.2027	27'490'000	0	0	27'490'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	495'000	0	0	495'000
	1.80%	17.02.2024	17.02.2028	2'760'000	0	0	2'760'000
	0.60%	07.06.2021	07.06.2028	6'112'000	0	0	6'112'000
	1.37%	31.03.2020	29.06.2028	19'500'000	0	0	19'500'000
	0.60%	04.10.2021	04.10.2028	28'762'000	0	582'000	28'180'000
	1.80%	03.01.2025	03.01.2029	15'200'000	0	0	15'200'000
	1.68%	08.01.2024	08.01.2029	20'000'000	0	0	20'000'000
	1.45%	26.03.2019	26.03.2029	2'500'000	0	0	2'500'000
	1.21%	01.08.2021	31.07.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.68%	01.08.2021	31.07.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.67%	08.10.2024	08.10.2029	14'500'000	0	0	14'500'000
	0.98%	04.11.2019	02.11.2029	6'335'000	0	200'000	6'135'000
	1.00%	10.04.2025	10.04.2030	9'900'000	0	0	9'900'000
	0.85%	29.04.2020	30.04.2030	23'000'000	0	0	23'000'000
	0.95%	27.09.2020	26.09.2030	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.80%	07.10.2020	07.10.2030	27'000'000	0	0	27'000'000
	1.11%¹			270'542'000	3'884'000	782'000	273'644'000

1 Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUFGENOMMEN	ZURÜCKBE-ZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.45%	30.09.2024	31.03.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.99%	20.01.2023	15.12.2032	4'000'000	0	0	4'000'000
	2.10%	20.12.2022	19.12.2032	12'000'000	0	0	12'000'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.09%	27.12.2024	27.12.2032	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.16%	30.06.2023	30.06.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.49%	30.09.2024	30.09.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.13%	27.12.2024	27.12.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.52%	30.09.2024	31.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.20%	10.04.2025	12.04.2034	9'900'000	0	0	9'900'000
	1.12%	12.12.2024	12.12.2034	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.21%	29.11.2025	29.11.2035	0	17'000'000	0	17'000'000
	1.49%¹			149'400'000	17'000'000	0	166'400'000
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.32%	30.06.2025	30.12.2025	10'000'000	0	10'000'000	0
	0.39%	27.11.2025	27.02.2026	0	30'000'000	0	30'000'000
	0.48%	27.10.2025	27.04.2026	0	40'000'000	0	40'000'000
	0.44%¹			10'000'000	70'000'000	10'000'000	70'000'000
	1.14%¹		3.79²	512'817'500	216'321'800	168'110'300	561'029'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.50%	1.02%
Ausgabekommission ¹	5.00%	2.00%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00% ³	2.65%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ⁴

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

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	0.00%
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0425%	0.0372%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF 2'000'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 51'789'789.34

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

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

³ 15% im Falle von Einkaufszentren.

⁴ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Wie jedoch in §19, Ziffer 7, des Anlagereglements festgehalten, kann die Fondsleitung dem Teilvermögen die im Zusammenhang mit Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Keine.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.40% und 5.50%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.00%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash - flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.45% und 4.95%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.21%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Nachhaltigkeit

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 30. Juni 2025 übernommen)

Einleitung

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

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

- 1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m²/Jahr.

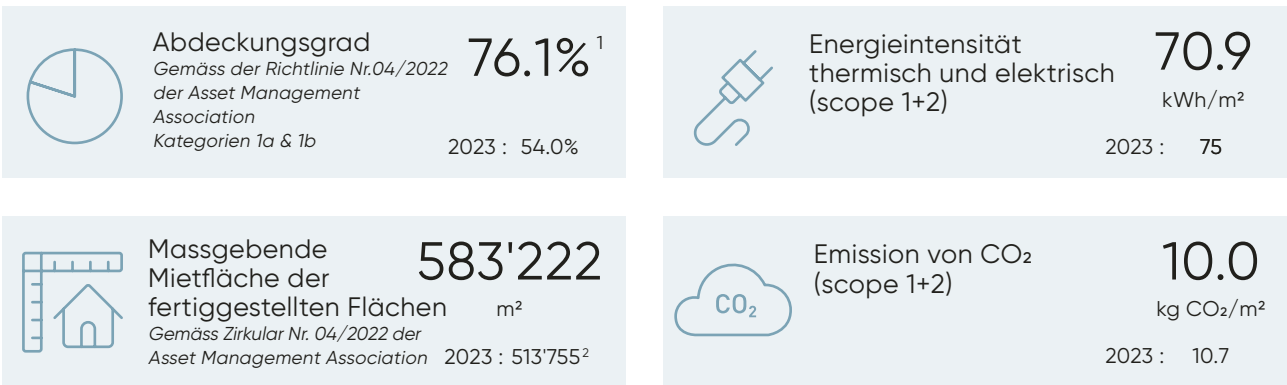
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, welche im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 1, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Grundlage der vermietbaren Innenflächen und nicht auf Basis der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen tatsächlich sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Industrial» der SICAV Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegeln.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energiereporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Industrial» per 31.12.2024

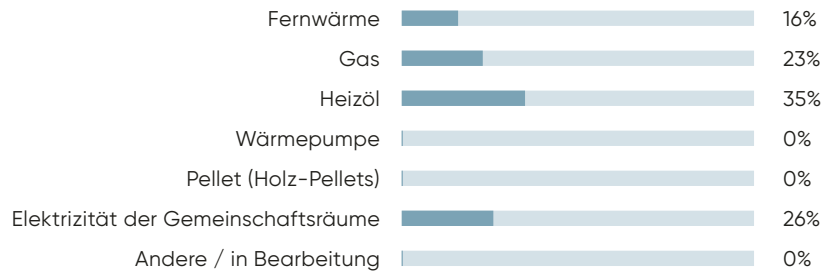
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:



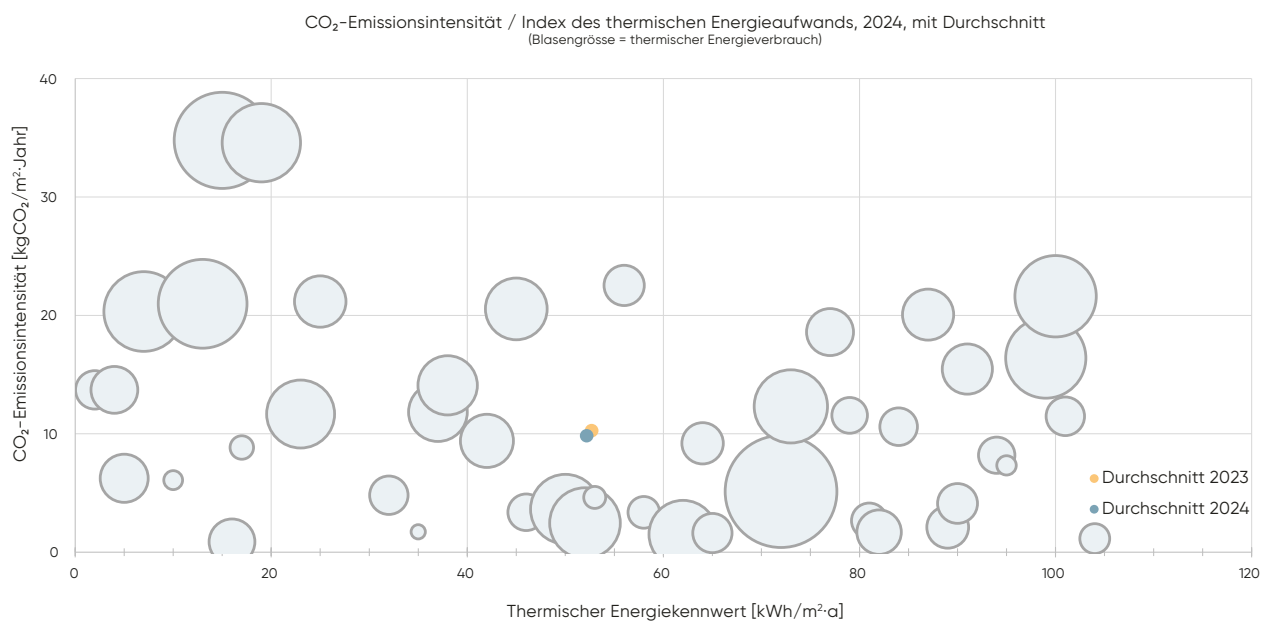
1 Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomietern»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomietern»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.

2 Die Mietfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die massgebende Mietfläche der fertiggestellten Bauten darzustellen.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA



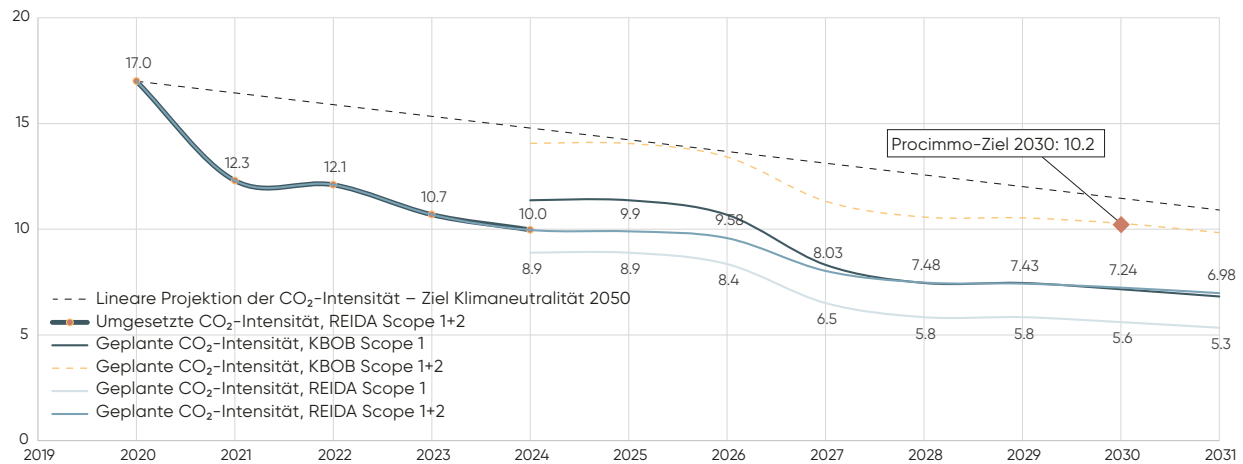
Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung bei bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NNO-Systems, die sich über mehrere Jahre erstreckt.

Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

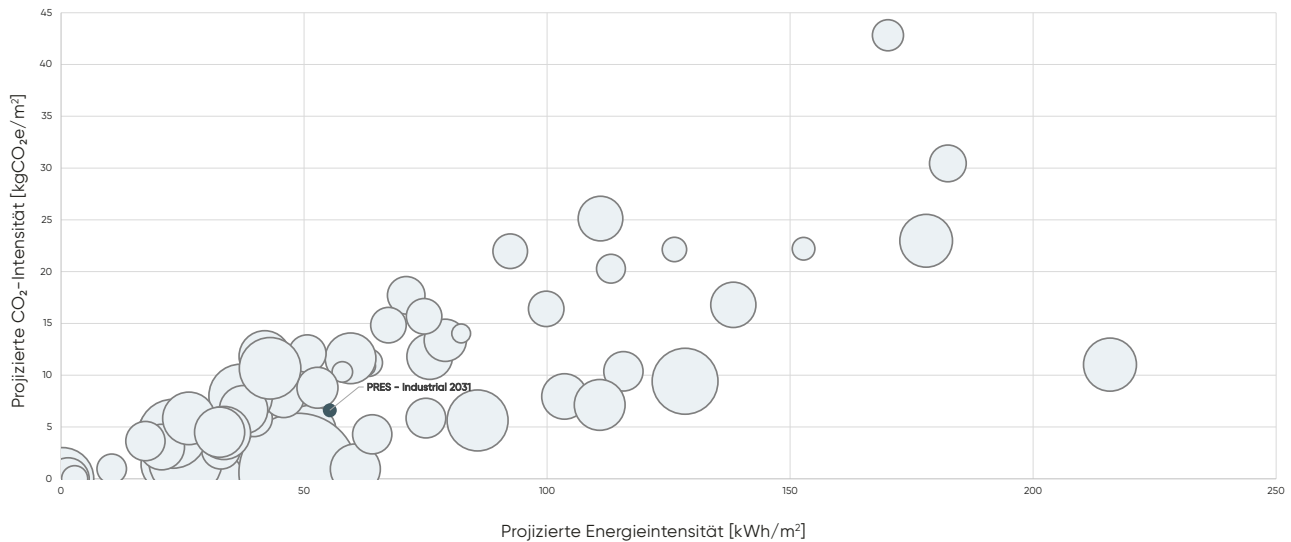
Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energie-reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.

CO₂-Prognose (kg CO₂-Äqu./m²a)
Lineare Klimaneutralität 2050 vs. Geplant vs. Umgesetzt



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2): Quelle Amstein + Walthert Genève SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Industrial in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Industrial» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit ihr kontinuierliches Engagement für die Reduzierung seines CO₂-Ausstosses.

Préverenges, Chemin du Vuasset 4, 6, 8 – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds hat die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden am Chemin du Vuasset 4, 6, 8 im Vuasset Parc in Préverenges realisiert. Das Projekt ermöglicht die Erzeugung von Solarstrom mit einer Leistung von 421 kWp pro Gebäude, verteilt auf rund 1'900 m² Solarpanels. Es wurde entschieden, eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) zu bilden. Die Inbetriebnahme erfolgte im Juni 2025.



Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Anschluss an das Fernwärmenetz

Der Fonds hat einen Wärmeliefervertrag für den Anschluss an das Fernwärmenetz unterzeichnet, um die Ölheizung des Gebäudes an der Rue de l'Industrie 21 in Sainte-Croix zu ersetzen. Die bezogene Leistung wird 750 kW betragen, im Vergleich zu den derzeitigen 1'000 kW, was durch die Dachisolation ermöglicht wurde. Die entsprechende CO₂-Emissionsreduktion für diesen Standort wird auf rund –78% geschätzt.



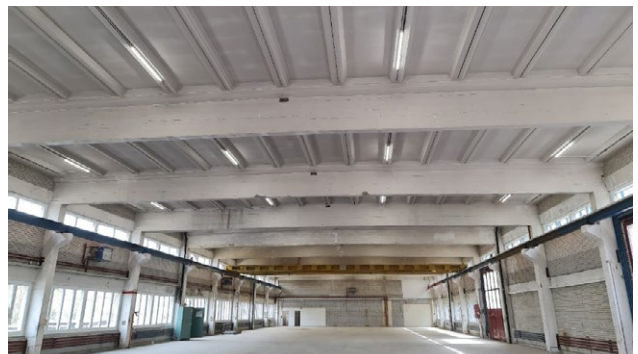
Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 (Outlet Aubonne) – Installation von Photovoltaikanlagen

Der Fonds hat die Installation von Solarpanels auf dem Dach des Outlet-Gebäudes in Aubonne realisiert. Dieses Projekt wurde im Rahmen eines Contracting-Modells mit der Gründung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) umgesetzt. Es ermöglicht die Versorgung mit Photovoltaikstrom mit einer Gesamtleistung von 908 kWp auf einer Fläche von 4'120 m² Solarpanels.



Herisau, Walke 43 – Neue Fenster und LED Ersatz

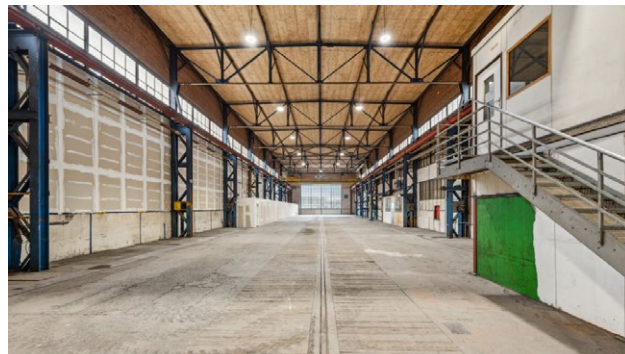
Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurden im Areal Walke in Herisau bedeutende energetische Verbesserungen realisiert. Die rund 50-jährigen, einfach verglasten Fenster der Haupthalle wurden durch moderne Dreifach-Isolierverglasungen ersetzt. Die neue Verglasung sorgt für eine deutlich bessere Wärmedämmung und trägt damit wesentlich zur Optimierung der Gebäudehülle bei. Der reduzierte Wärmeverlust im Winter senkt den Energieverbrauch, während der geringere Wärmeeintrag im Sommer die thermische Behaglichkeit in der Halle spürbar erhöht.



Ebenfalls wurden sämtliche Leuchten durch energieeffiziente LED-Leuchten ersetzt. Dies führt nicht nur zu einer weiteren Reduktion des Stromverbrauchs, sondern verbessert auch die Lichtqualität im gesamten Bereich. Mit diesen Massnahmen wird das Areal Walke nachhaltig aufgewertet und ein weiterer Beitrag zur langfristigen CO₂-Reduktion sowie zur Senkung der Betriebskosten geleistet.

Würenlingen, Industrie Althau 1 – Energieeffiziente Beleuchtung in den Hallen am Althau, Würenlingen

Im Rahmen unserer fortlaufenden Bestrebungen zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Steigerung der ökologischen Effizienz wurde in den Hallen am Althau in Würenlingen die gesamte Beleuchtung auf moderne LED-Technologie umgerüstet. Dabei kam ein intelligentes Lichtsystem zum Einsatz, das gezielt nur jene Bereiche ausleuchtet, in denen aktuell gearbeitet wird. Diese bedarfsgerechte Steuerung in Kombination mit der hohen Energieeffizienz der LED-Leuchten ermöglicht eine Einsparung des Stromverbrauchs von rund 85 % im Vergleich zur bisherigen Beleuchtungslösung. Die Massnahme trägt nicht nur zur Reduktion der Betriebskosten bei, sondern leistet auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

GESAMTFONDSVERMÖGEN **537 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.86%**

ANLAGERENDITE **1.52%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **25.95%**

BRUTTOMIETERTRAG **11.1** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **239.74** CHF

EBIT-MARGE **68.34**%

MIETAUSFALLRATE **1.66**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential schliesst das erste Halbjahr mit guten Ergebnissen ab, getragen vom Wachstum des Fonds: Das Gesamtvermögen ist zwischen dem 30. Juni 2024 und dem 31. Dezember 2025 um 8.5% auf CHF 537 Millionen gestiegen. Gleichzeitig ist das Agio deutlich gestiegen und erreicht 30.8% gegenüber 7.6% per 30.06.2024.

Finanzbericht

Nach dem Abschluss der Portfoliorotation in der vorangegangenen Berichtsperiode konnte die Fondsleitung die Kapitalerhöhung Ende 2024 nutzen, um die Grösse des Portfolios durch Akquisitionen zu erhöhen und Entwicklungsprojekte zu lancieren. Der Verkehrswert des Portfolios erhöht sich um 8.4% auf CHF 526 Millionen gegenüber CHF 486 Millionen per 30. Juni 2024 (letzter Halbjahresabschluss). Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf den Erwerb von drei Vermögenswerten mit einem gesamten Akquisitionswert von CHF 25 Millionen sowie auf eine Wertsteigerung des Portfolios auf vergleichbarer Basis um CHF 13 Millionen (+2.8%) zurückzuführen.

Die Akquisitionen tragen zu einem Anstieg der Erträge um 4.2% gegenüber dem 30. Juni 2024 auf CHF 11.3 Millionen bei (CHF 10.9 Millionen per 30. Juni 2024), während das Kostenniveau trotz einer Zunahme um 2.9% auf CHF 7.1 Millionen unter Kontrolle bleibt. Dieses ist hauptsächlich auf den laufenden Steueraufwand zurückzuführen, der die ausserordentliche Auflösung einer Forderung in Höhe von rund CHF 628'000 aus Vorjahren umfasst. Diese Anpassung erfolgt im Anschluss an die im September 2025 erhaltenen Steuerveranlagungsverfügungen für die Perioden 2019 bis 2021.

Die Kostenkontrolle in Kombination mit dem Anstieg der Erträge ermöglicht somit eine EBIT-

Marge von 68.34%, was einem leichten Anstieg gegenüber dem 30. Juni 2024 (64.16%) entspricht. Die übrigen Finanzkennzahlen bleiben positiv, insbesondere die Mietausfallrate, die sich auf 1.66% beläuft (gegenüber 1.52% per 30. Juni 2024) und damit die strategischen Entscheide der Fondsleitung untermauert. Seit der Umsetzung der Arbitragestrategie liegt die bereinigte Leerstandsquote bei unter 2%, was einem historisch tiefen Niveau für das Teilvermögen entspricht.

Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr

Das Semester war geprägt vom Fortschritt zweier bedeutender Entwicklungsprojekte des Teilvermögens. So wurde der Abbruch der Liegenschaft an der Chemin des Sauges 32–34–36 in Lausanne (VD) im August durchgeführt und die Rohbauarbeiten begannen. Die Fertigstellung ist weiterhin für das erste Halbjahr 2027 vorgesehen, und das Projekt dürfte jährliche Erträge von schätzungsweise CHF 750'000 generieren. Bezüglich des Projekts zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Liegenschaft an der Rue du Roveray 14 in Genf (GE) wurden die Arbeiten für einen Gesamtbetrag von CHF 5.5 Millionen vergeben und werden im Februar 2026 beginnen, bei einer voraussichtlichen Fertigstellung im Januar 2027.

Dieses Projekt wird nach Ablauf der Mietzinskontrollperiode zusätzliche Erträge von CHF 142'000 generieren. Die Renovationsarbeiten werden zudem dazu beitragen, höhere Zielmieten auf den bestehenden Flächen zu realisieren, die sich im Zuge der Mieterwechsel schrittweise erhöhen werden.

Im Rahmen seiner Wachstumsstrategie hat das Teilvermögen im Laufe des Semesters einen befristeten Kaufvertrag über eine Wohnliegenschaft in Lausanne für CHF 11.3 Millionen unterzeichnet. Der 2018 errichtete Vermögenswert weist die Besonderheit auf, im Stockwerkeigentum ausgestaltet zu sein. Die Strategie besteht darin, diese Opportunität sowie die erstklassige Lage zu nutzen, um sämtliche Einheiten innerhalb eines Zeithorizonts von zwei bis drei Jahren zu veräussern. Die temporären Erträge werden die mit den Entwicklungsprojekten verbundenen Mietausfälle teilweise kompensieren. Die aus den Verkäufen erzielten Gewinne werden in die Projektpipeline reinvestiert, die per Ende Dezember 2025 CHF 168 Millionen umfasst und eine erwartete Bruttorendite von rund 4.8% aufweist.

Schliesslich profitiert das Portfolio von einem organischen Mietwachstum, insbesondere im Wohnsegment, wobei der durchschnittliche Mietpreis pro m² auf vergleichbarer Basis von rund CHF 250.-/m² per 30. Juni 2024 auf CHF 258.-/m² per 31. Dezember 2025 gestiegen ist, was einer Zunahme von 3.2 % entspricht. Diese Entwicklung unterstreicht die Relevanz der Standortstrategie des Teilvermögens, dessen Wert zu 75 % in der Region Lausanne und im Kanton Genf konzentriert ist und das weiterhin über erhebliches Steigerungspotenzial verfügt, da die medianen Wohnmieten in diesen Regionen bei rund CHF 320 bis 350.-/m² liegen.

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr werden die Anstrengungen fortgesetzt, um das Entwicklungstempo zu unterstützen, das eine der wesentlichen Wertschöpfungsachsen des Portfolios darstellt. Bis Ende 2026 ist die Einreichung von zwei Baugesuchen vorgesehen: eines für ein Aufstockungs- und energetisches Sanierungsprojekt der Liegenschaft Chemin du Levant 147 in Lausanne (VD) sowie ein weiteres für das Projekt einer umfassenden energetischen Sanierung der Liegenschaft Avenue de Sévery 2 in Lausanne (VD). Diese Initiativen stehen im Einklang mit der Gesamtstrategie des Fonds,

die vorsieht, in den kommenden fünf Jahren fünf umfassende energetische Sanierungen durchzuführen.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin im zweiten Halbjahr eine Repositionierungsstrategie für die Geschäftsliegenschaft Rue Saint-Martin 9–11 in Lausanne (VD) umsetzen und hierfür CHF 2.8 Millionen investieren. Ziel dieser Repositionierung ist es, den Wert sowie die kommerzielle Attraktivität der zentral in Lausanne gelegenen Liegenschaft nachhaltig zu steigern. Geplant sind Umnutzungen von Gemeinschaftsflächen, Aufwertungen der Aussenbereiche sowie die Unterteilung der strategischen Mietfläche. Diese Neuausrichtung soll mittelfristig zu einer Steigerung der Erträge führen, indem risikoarme gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büronutzungen, priorisiert werden, während gleichzeitig langfristig eine attraktive Bruttorendite von rund 6% angestrebt wird.

Im Rahmen der kontinuierlichen ESG-Verbesserungen hat die Fondsleitung mit der Veröffentlichung der PRI Scores (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report) im November 2025 einen bedeutenden Schritt in der Verwaltung ihrer Fonds vollzogen. Die von der Fondsleitung verwalteten Fonds, einschliesslich des Teilvermögens «Residential», erhielten folgende Bewertungen: 4 von 5 für «Policy, Governance and Strategy», 4 von 5 für «Direct – Real Estate» und 5 von 5 für «Confidence-Building Measures». Diese Ergebnisse bestätigen die Solidität des verantwortungsvollen Anlageansatzes sowie die kohärente und ambitionierte Umsetzung von ESG-Praktiken im Einklang mit den besten internationalen Standards.

Schliesslich wird das Teilvermögen seine Wachstumsstrategie mit einer weiteren Kapitalerhöhung fortsetzen, die Ende März 2026 vorgesehen ist. Diese wird die Finanzierung gezielter Akquisitionen sowie eines Teils der laufenden Entwicklungsprojekte ermöglichen.

Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	536'945'289.46	494'889'464.91
Nettofondsvermögen	382'699'336.72	351'897'442.41
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	526'126'461.00	485'522'716.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
30.06.2023	2'610'132	359'446'019.58	137.71	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	2'610'132	351'897'442.41	134.82	N/A	N/A	N/A
31.12.2025	2'827'643	382'699'336.72	135.34	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2025	30.06.2024
Mietausfallrate ¹	1.66%	1.52%
Fremdfinanzierungsquote	25.95%	25.87%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	68.34%	64.16%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.71%	0.77%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV)	0.84%	1.15%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ²	1.46%	1.10%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	2.27%	0.58%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	30.78%	7.55%
Anlagerendite ²	1.52%	1.13%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁴	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 31.12.2025	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Residential	142.65%	15.35%	23.67%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	148.62%	7.21%	10.62%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf den Berichtszeitraum.

³ Berechnet auf 12 Monate.

⁴ Kumulierte Performance seit dem 07.01.2010 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt)

Vermögensrechnung

		31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	650'724.68	1'482'275.44
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	295'774'000.00	284'890'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	117'019'461.00	109'805'716.00
	- Gemischte Bauten	103'566'000.00	90'827'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	9'767'000.00	0.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	526'126'461.00	485'522'716.00
	Sonstige Vermögenswerte	10'168'103.78	7'884'473.47
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	536'945'289.46	494'889'464.91
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23'800'000.00	30'460'000.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	25'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'866'564.74	7'291'317.02
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	87'705'000.00	95'140'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	394'573'724.72	361'998'147.89
	Geschätzte Liquidationssteuern	-11'874'388.00	-10'100'705.48
	NETTOFONDSVERMÖGEN	382'699'336.72	351'897'442.41
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	389'717'871.33	355'823'916.09
	Ausschüttung	-12'724'393.50	-7'830'396.00
	Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	0.00
	Gesamterfolg	5'705'858.89	3'903'922.32
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	382'699'336.72	351'897'442.41
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'827'643	2'610'132
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	2'827'643	2'610'132
	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE	135.34	134.82

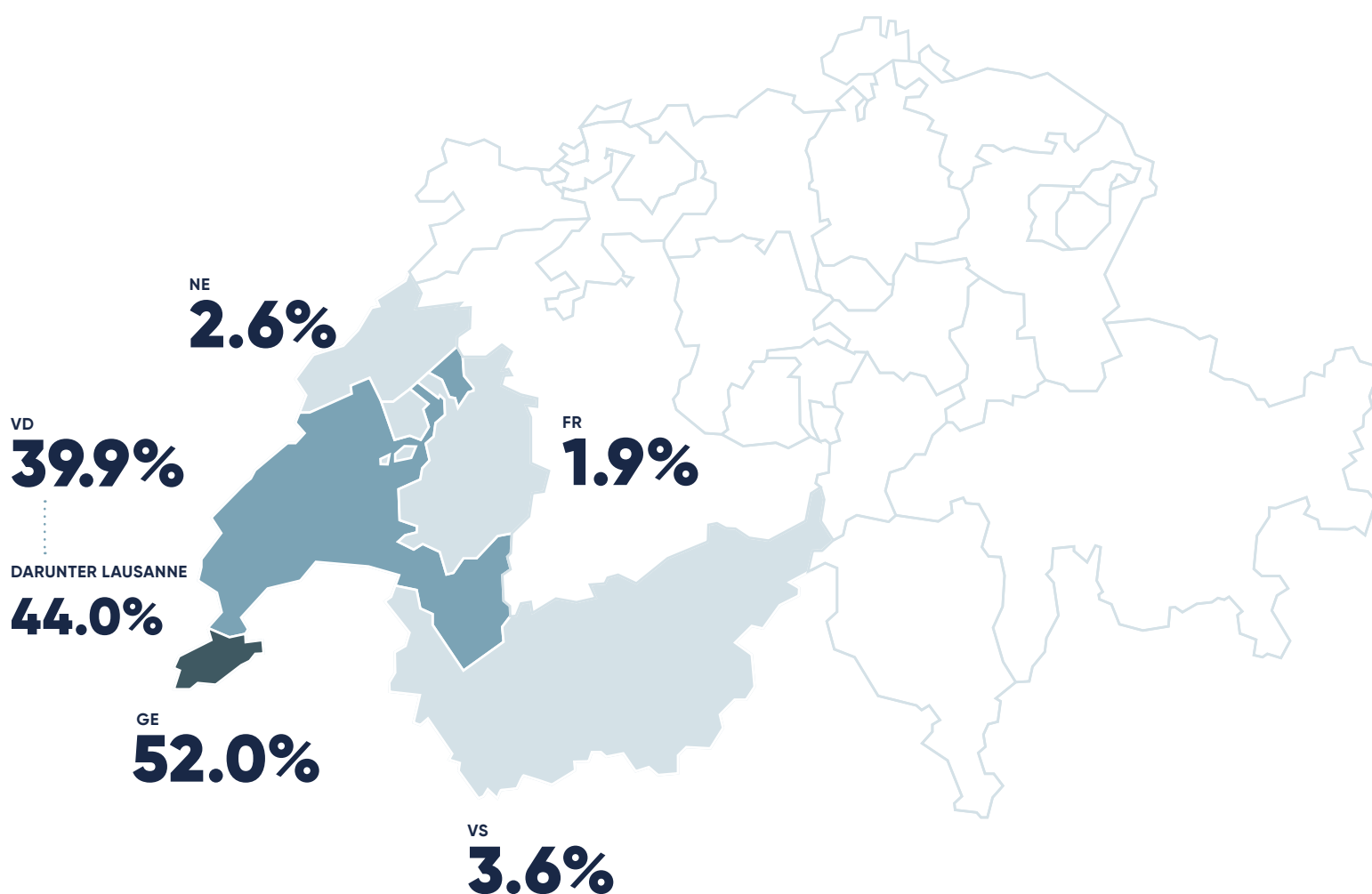
Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	2'524.35
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11'100'037.09	10'555'005.26
	Aktivierte Bauzinsen	37'329.72	46'315.25
	Übrige Erträge	169'835.95	248'552.80
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	11'307'202.76	10'852'397.66
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	1'056'012.53	1'185'433.34
	Andere Zinsaufwendungen	697.46	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	821'022.19	709'264.55
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	1'177'761.14	1'111'088.46
	- Verwaltungsaufwand	426'345.27	403'140.47
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	31'845.67	38'974.49
	Steuern und Abgaben	2'421'851.20	1'813'003.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	73'179.00	73'747.27
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	839'706.85	1'323'277.11
	- An die Depotbank	92'489.52	108'045.87
	Sonstiger Aufwand	138'964.79	112'381.30
	TOTAL AUFWAND	7'079'875.62	6'878'355.86
NETTOERTRAG		4'227'327.14	3'974'041.80
Realisierte Kapitalgewinne nach Steuern auf Grundstücksgewinn		0.00	460'420.92
Realisierte Kapitalverluste		0.00	-583'481.24
REALISierter ERFOLG		4'227'327.14	3'850'981.48
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		2'097'209.75	552'436.32
Liquidationssteuern (Veränderung)		-618'678.00	-499'495.48
GESAMTERFOLG		5'705'858.89	3'903'922.32

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

GE **52.0%**
VD **39.9%**
VS **3.6%**
NE **2.6%**
FR **1.9%**



ROUTE DE LANCY 6, CAROUGE (GE)

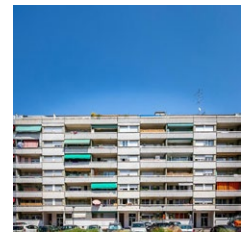
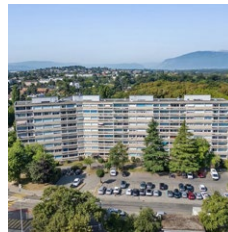
VERMIETBARE FLÄCHE: 1'064 m²



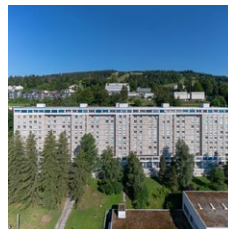
Wohnbauten



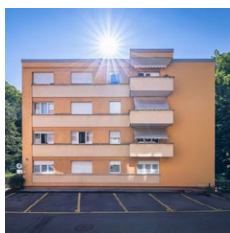
Kanton	Freiburg	Genf	Genf	Genf
Stadt	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genf
Adresse	Chemin des Rosier 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonex 31-33	Rue du Beulet 1A
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	216'022	138'891	681'339	173'264
Gestehungskosten (CHF)	10'867'534	4'491'418	36'919'578	6'815'519
Verkehrswert (CHF)	10'080'000	7'920'000	45'180'000	9'260'000
Leerstände ²	0.52%	0.00%	3.75%	1.91%



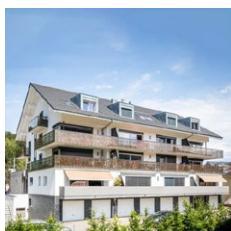
Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Meyrin	Onex	Thônex	Thônex
Adresse	Chemin de la Tour 4-6-8	Rue du Vieux-Moulin 7	Chemin des Deux-Com-munes 15-17	Chemin des Deux-Com-munes 25-27-29
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	280'854	272'666	321'333	618'072
Gestehungskosten (CHF)	9'278'955	10'473'476	13'307'994	25'450'486
Verkehrswert (CHF)	13'600'000	13'720'000	14'980'000	28'710'000
Leerstände ²	0.78%	0.06%	0.55%	1.13%



Kanton	Genf	Neuenburg	Waadt	Waadt
Stadt	Vernier	La Chaux-de-Fonds	Aigle	Crissier
Adresse	Avenue Louis-Pictet 10A-10B	Rue du Bois-Noir 15-17-19-21-23	Pré d'Emoz / Chemin de Bel-Horizon 1	Rue des Alpes 59-63
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	651'975	442'122	282'812	724'218
Gestehungskosten (CHF)	20'956'670	17'754'843	10'263'636	29'893'598
Verkehrswert (CHF)	33'990'000	13'690'000	11'360'000	38'310'000
Leerstände ²	0.00%	14.31%	2.05%	0.68%

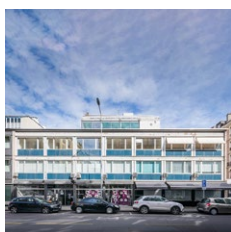


Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Romanel-sur-Lausanne
Adresse	Avenue de Sévery 2	Chemin du Levant 147	Route Aloys-Fauquez 36-38 / Ch. de la Motte 1	Chemin de la Covatan-naz 16
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	194'643	216'705	252'921	164'573
Gestehungskosten (CHF)	7'848'060	6'471'906	10'914'917	7'985'870
Verkehrswert (CHF)	7'912'000	9'551'000	13'230'000	8'390'000
Leerstände ²	0.00%	0.08%	0.00%	0.02%



Kanton	Waadt	Waadt
Stadt	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30-32
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	200'979	176'897
Gestehungskosten (CHF)	9'946'314	6'410'307
Verkehrswert (CHF)	8'431'000	7'460'000
Leerstände ²	0.00%	1.42%

Kommerziell genutzte Liegenschaften



Kanton	Genf	Genf	Wallis	Waadt
Stadt	Genf	Petit-Lancy	Sitten	Gland
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Rue du Scex 2-4 ³	Avenue du Mont-Blanc 31-33
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	142'434	274'036	443'125	629'289
Gestehungskosten (CHF)	6'433'881	11'186'850	19'086'286	20'515'549
Verkehrswert (CHF)	6'910'000	11'210'000	18'699'461	20'880'000
Leerstände ²	0.00%	0.23%	0.00%	2.20%

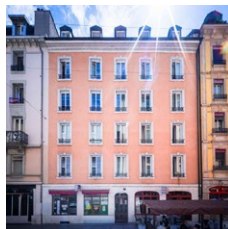


Kanton	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Vevey
Adresse	Chemin du Trabandan 28	Rue Saint-Martin 9-11	Avenue de Gilamont 24-26-28
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	815'066	471'766	200'033
Gestehungskosten (CHF)	25'920'873	20'702'192	7'503'800
Verkehrswert (CHF)	28'200'000	23'590'000	7'530'000
Leerstände ²	1.27%	4.87%	0.00%

Gemischte Bauten



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genf	Genf	Genf
Adresse	Rue de Berne 29-29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	212'064	144'998	110'028	110'712
Gestehungskosten (CHF)	11'655'936	9'040'031	4'520'638	6'852'655
Verkehrswert (CHF)	12'640'000	8'419'000	5'170'000	6'254'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Genf	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	124'710	186'336	229'266	108'191
Gestehungskosten (CHF)	5'062'621	9'661'533	11'655'714	4'573'057
Verkehrswert (CHF)	5'870'000	9'650'000	13'130'000	5'120'000
Leerstände ²	0.00%	1.19%	0.00%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Genf	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 - Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2-4	Rue du Flon 1-3	Rue des Laurelles 6
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	260'336	248'340	236'772	142'253
Gestehungskosten (CHF)	10'134'113	9'924'482	10'501'768	4'861'431
Verkehrswert (CHF)	12'410'000	9'660'000	10'220'000	5'023'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	1.41%	2.12%

**Bauland,
einschliesslich
Abbruchobjekte, und
angefangene Bauten**

Kanton	Waadt
Stadt	Lausanne
Adresse	Chemin des Sauges 32-34-36
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0
Gestehungskosten (CHF)	9'714'842
Verkehrswert (CHF)	9'767'000
Leerstände ²	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

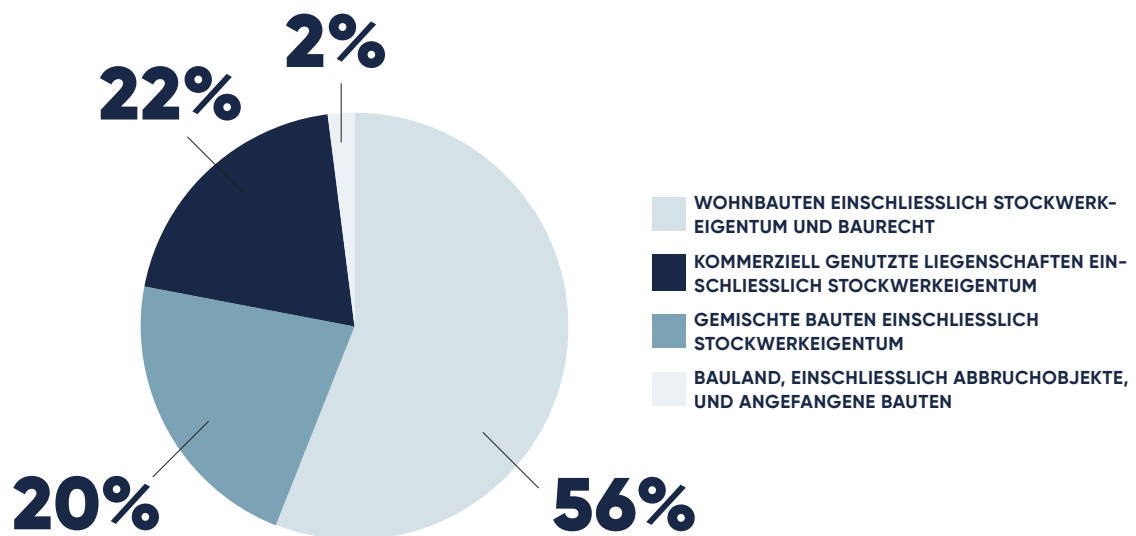
³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	246'051'080	295'774'000	6'010'383	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	98'443'979	103'566'000	2'114'004	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	111'349'430	117'019'461	2'975'749	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	9'714'842	9'767'000	0	
TOTAL	465'559'332	526'126'461	11'100'037	1.66%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 361'548'700.00

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

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

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftskäufe statt.

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.30%	30.06.2025	11.08.2025	21'700'000	0	21'700'000	0
	0.30%	12.08.2025	31.08.2025	0	20'900'000	20'900'000	0
	0.85%	01.09.2025	30.09.2025	0	20'900'000	20'900'000	0
	0.85%	29.09.2025	30.09.2025	0	850'000	850'000	0
	0.85%	30.10.2025	17.11.2025	0	21'650'000	21'650'000	0
	0.85%	30.10.2025	31.12.2025	0	11'250'000	11'250'000	0
	0.85%	22.12.2025	31.12.2025	0	2'000'000	2'000'000	0
	3.20%	31.03.2011	30.03.2026	12'000'000	0	0	12'000'000
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	550'000	0	550'000
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	11'250'000	0	11'250'000
	2.03%¹			33'700'000	89'350'000	99'250'000	23'800'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	2.53%	29.06.2012	30.06.2027	675'000	0	0	675'000
	2.52%	29.06.2012	30.06.2027	2'775'000	0	0	2'775'000
	1.82%	10.11.2023	31.10.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.28%	28.06.2018	28.06.2028	9'800'000	0	0	9'800'000
	0.63%	02.11.2021	02.11.2028	1'800'000	0	0	1'800'000
	1.65%	09.09.2015	29.06.2029	9'040'000	0	80'000	8'960'000
	1.72%	29.11.2023	29.11.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.62%	01.12.2023	29.11.2030	5'500'000	0	0	5'500'000
	1.61%¹			39'590'000	0	80'000	39'510'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	1'770'000	0	0	1'770'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	800'000	0	50'000	750'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	4'500'000	0	0	4'500'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	7'175'000	0	0	7'175'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	4'725'000	0	0	4'725'000
	1.73%	01.08.2021	31.07.2031	1'775'000	0	0	1'775'000
	2.15%	16.03.2023	15.06.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.10%	17.03.2023	17.03.2033	5'000'000	0	0	5'000'000
	2.16%	01.07.2023	29.06.2033	7'500'000	0	0	7'500'000
	1.10%	08.05.2025	31.07.2034	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.86%¹			48'245'000	0	50'000	48'195'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.34%	14.11.2025	13.03.2026	0	25'000'000	0	25'000'000
	0.34%¹			0	25'000'000	0	25'000'000
	1.54%¹		3.28²	121'535'000	114'350'000	99'380'000	136'505'000

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.20%	0.61%
Ausgabekommission ¹	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	N/A
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	3.84%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

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

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

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0525%	0.0400%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF	10'582'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	13'895'080.38

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

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

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

RUE DE LA GARE 8, SAINT-CERGUE (VD)

VERMIETBARE FLÄCHE: 1'461 m²



Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Keine.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.60% und 3.70%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.14%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash-flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.40% und 3.25%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.61%.

Schatzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Nachhaltigkeit

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 30. Juni 2025 übernommen)

Einleitung

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

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

- 1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m²/Jahr.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, die im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energiereporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Residential» per 31.12.2024

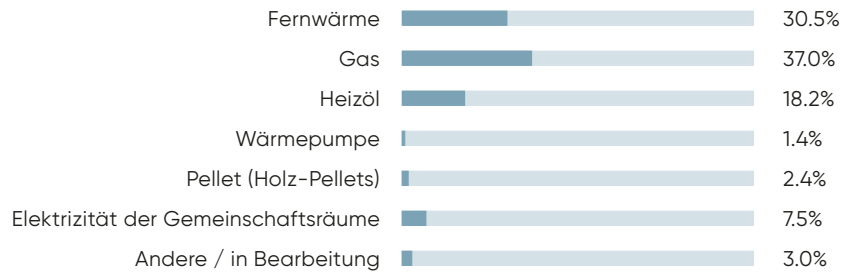
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:

 Abdeckungsgrad <i>Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b</i> 99.5% 2023 : 95.2%	 Energieintensität thermisch und elektrisch (scope 1+2) 126.2 kWh/m² 2023 : 132*
 Massgebende Mietfläche der fertiggestellten Flächen <i>Gemäss Zirkular Nr. 04/2022 der Asset Management Association</i> 108'942 m² 2023 : 109'510¹	 Emission von CO₂ (scope 1+2) 17.8 kg CO₂/m² 2023 : 28.4²

1 Die Energiebezugsfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die für die fertiggestellten Bauten relevante Energiebezugsfläche darzustellen.

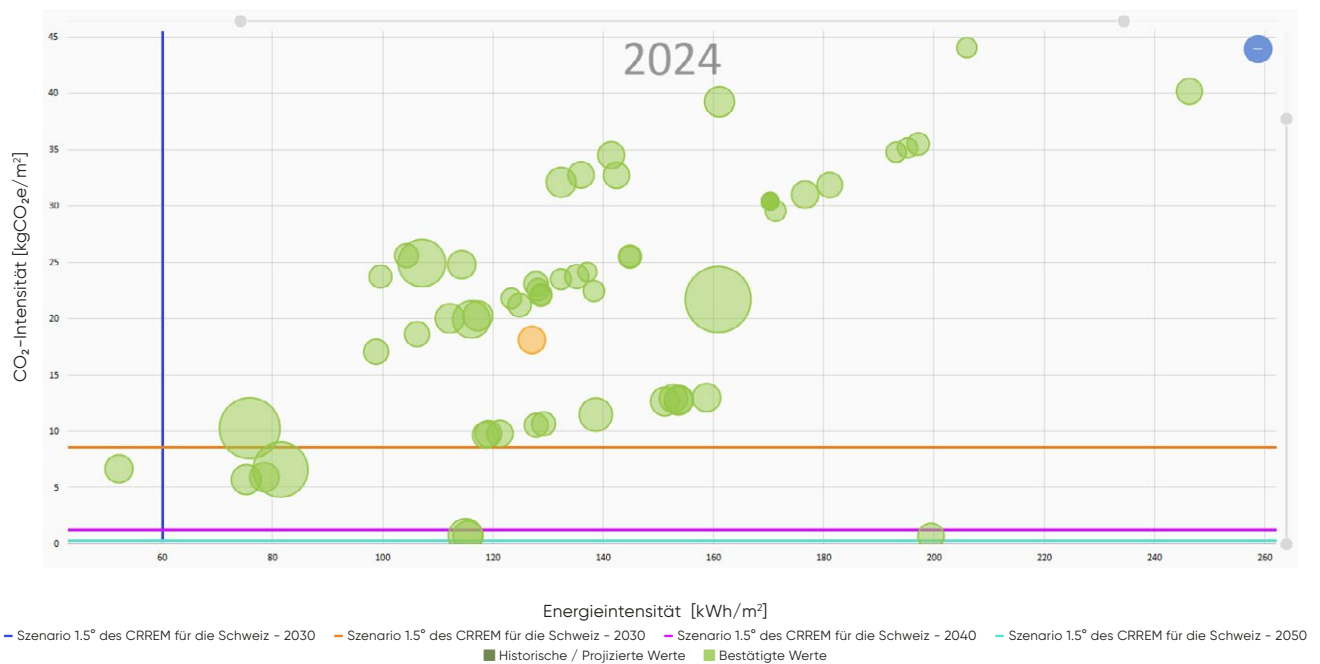
2 Die im Jahr 2023 veröffentlichten Indikatoren wurden auf der Grundlage der Umrechnungsfaktoren der KBOB 2022 berechnet. Um eine vollständige Korrelation mit der CO₂-Emissionsintensität zu gewährleisten, wurde die Energieintensität nicht mittels der Heizgradtag-Methode korrigiert.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)

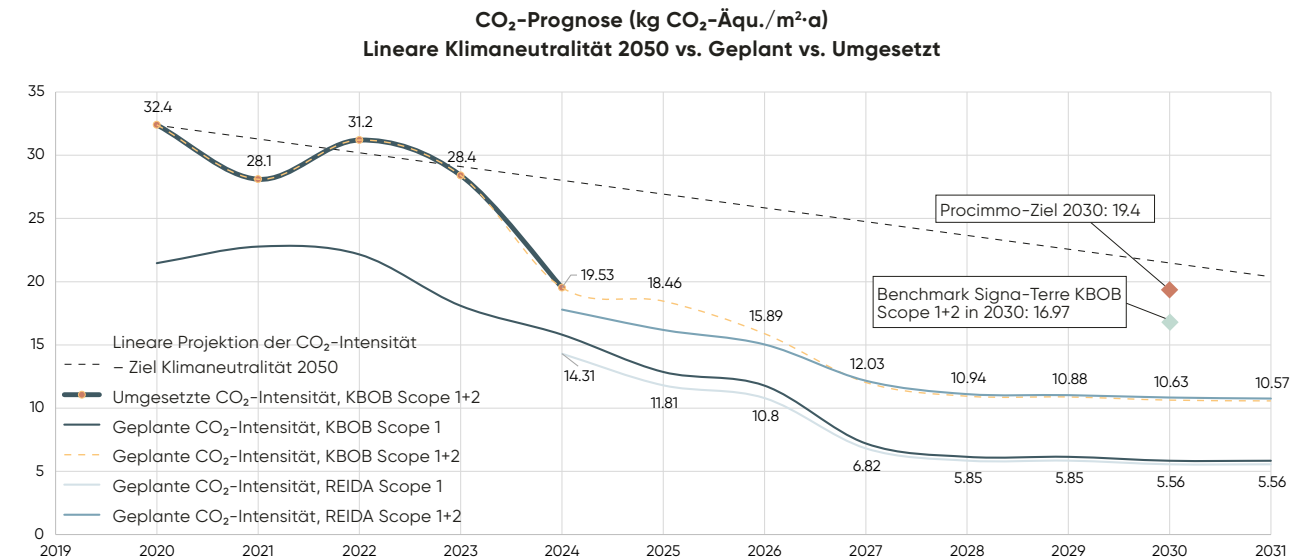


Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NN-Systems, die sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2022–2023 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen;
- Der Wechsel des Dienstleisters sowie die methodischen Anpassungen für die Berechnung der Umweltindizes.

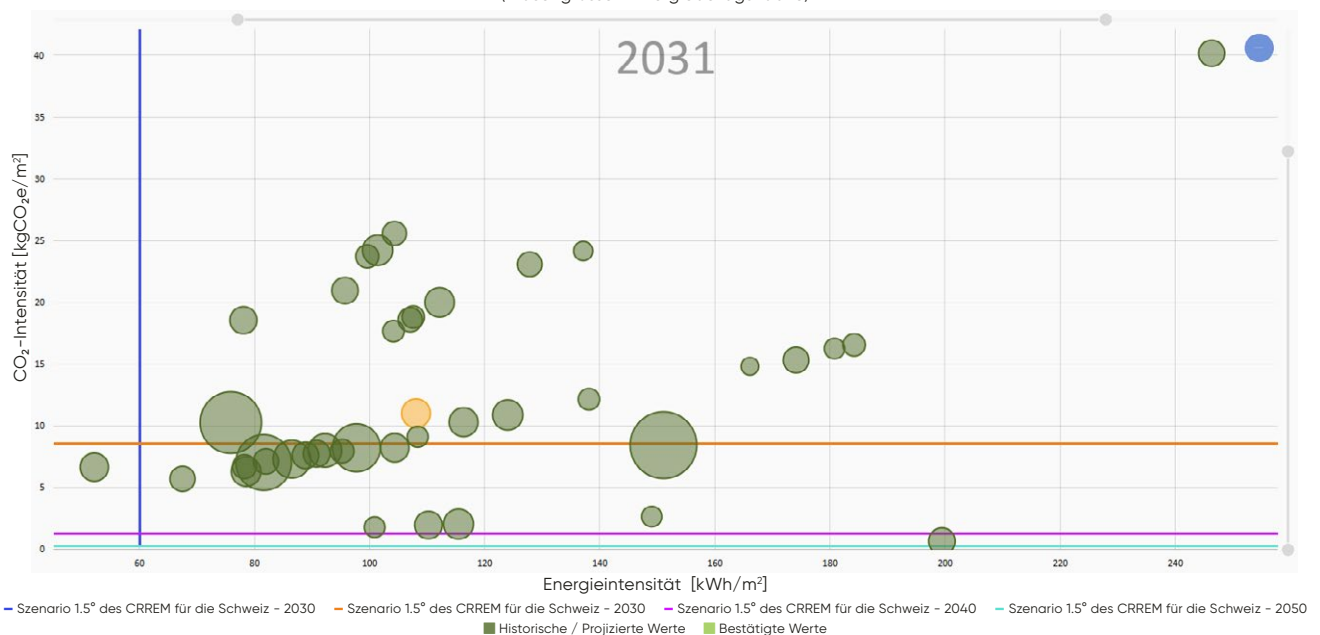
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energie-reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = Energiebezugsfläche)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Residential in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Residential» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit sein kontinuierliches Engagement für die Reduzierung seines CO₂-Ausstosses.

Gland, Avenue du Mont-Blanc 31-33 - Installation einer Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudes wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 2'000 m² installiert, bestehend aus insgesamt 968 Solarpanels. Die Anlage verfügt über eine Spitzenleistung von 411 kWp und erzeugt jährlich rund 446'000 kWh Strom. Diese Installation fördert den Eigenverbrauch: Der lokal und CO₂-frei erzeugte Strom wird den Mietparteien vor Ort zu einem Preis angeboten, der unter dem marktüblichen Niveau liegt.



Vevey, Avenue de Gilamont 30-32 - Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das Gebäude an der Gilamont 30-32, das bisher mit Gas beheizt wurde, wurde an eine neue Fernwärmequelle mit einer Leistung von 120 kW angeschlossen, die sowohl die Raumheizung als auch die Warmwasseraufbereitung abdeckt. Durch diese Massnahme wird der Ausstieg aus fossilen Energien zugunsten eines ökologischen und nachhaltigen Energieverbrauchs vollzogen. Die daraus resultierende CO₂-Reduktion für diesen Standort wird auf etwa -71 % geschätzt.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **626 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **5.43%**

ANLAGERENDITE **2.36%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **28.12%**

BRUTTOMIETERTRAG **15.6** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **149.58** CHF

EBIT-MARGE **76.13**%

MIETAUSFALLRATE **15.05**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK verzeichnet eine Steigerung der Erträge um 11% gegenüber dem vorherigen Halbjahresabschluss per 30. Juni 2024 (letzter Halbjahresabschluss), getragen von die getätigten Akquisitionen sowie eine anhaltend starke Vermarktungsdynamik. Im zweiten Halbjahr 2025 wurden über 26'500 m² vermarktet, wovon nahezu die Hälfte auf die Wiedervermietung der ehemaligen Fun Planet-Flächen in Bulle und Rennaz entfällt. Diese Wiedervermietungen werden sich im zweiten Halbjahr auf die Erträge auswirken.

Finanzbericht

Die finanziellen Ergebnisse des Semesters waren durch die vorübergehend negativen Auswirkungen des Konkurses der Fun Planet Jeux SA auf die Liegenschaften in Rennaz (VD), Bulle (FR) und Brig (VS) geprägt. Entsprechend beläuft sich die Mietausfallrate auf 15.05% (gegenüber 5.73% im Juni 2024), wobei nahezu 40% auf die Abschreibung offener Forderungen des Mieters entfallen.

Trotz dieser punktuellen Auswirkungen bleibt das Portfolio widerstandsfähig, mit einem Anstieg der Erträge um 11%, getragen durch die Vermarktung sowie durch Akquisitionen im Gesamtumfang von CHF 46.6 Millionen, die zur Diversifikation und zur Steigerung der künftigen Erträge beitragen werden. Auch die Kosten bleiben unter Kontrolle und steigen um 15.25%, hauptsächlich aufgrund von Renovationsinvestitionen, die im Berichtszeitraum um CHF 887'699 angestiegen sind. Diese Investitionen werden dazu beitragen, die laufende Vermarktungsdynamik aufrechtzuerhalten. Mit einer verbesserten EBIT-Marge von 76.13% (gegenüber 70.79% per 30. Juni 2024), einer Anlagerendite von 2.36% sowie einem auf sechs Monate abgegrenzten Ergebnis von CHF 2.50 pro Aktie erzielt das Teilvermögen weiterhin gute Ergebnisse, die sich dank des bestehenden Potenzials schrittweise verbessern dürften.

Rückblick auf das vergangene Jahr

Das Semester war geprägt von einer dynamischen Vermarktung, insbesondere durch den Abschluss eines Mietvertrags innerhalb einer besonders kurzen Frist über die vollständige Übernahme der ehemaligen Fun Planet-Flächen in Rennaz. Der Vertrag sieht einen jährlichen Mietzins von CHF 1.5 Millionen für eine Fläche von über 10'000 m² vor. Das Gebäude in Bulle konnte ebenfalls wieder vermietet werden, mit einem jährlichen Mietzins von CHF 450'000.

Darüber hinaus wurde ausserhalb der oben genannten Liegenschaften die Vermarktung des übrigen Portfolios aktiv fortgesetzt. So konnten über 11'000 m² vermietet werden, was einem annualisierten Jahresmietzins von rund CHF 1.8 Millionen entspricht und zur Reduktion des Leerstandsrisikos beiträgt.

Die Leerstandsquote beläuft sich derzeit auf 8.82%, was einem Gesamtbetrag von CHF 1.5 Millionen entspricht. Sie konzentriert sich hauptsächlich auf die folgenden Liegenschaften:

- Route des Avouillons 17A – Gland (VD) : Seit der Fertigstellung des Gebäudes konnten mehr als 50% der Flächen vermietet werden;

- Route des Dragons 7 – Cheseaux (VD) : Ein Teil der leerstehenden Haupthalle wurde per 1. Januar 2026 für eine Dauer von 50 Jahren wiedervermietet;
- Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Satigny (GE): Die Vermarktung dieser Liegenschaft macht weiterhin Fortschritte. Die leerstehenden Flächen dieser Liegenschaft machen inzwischen weniger als 10% des Mietzinssolls der Liegenschaft aus;
- Bernstrasse 41-43 – Flamatt (FR) : Die Flächen befinden sich derzeit in der Repositionierung und Renovation;
- Chemin de Verney 2 – Ecublens (VD) : Von den freigewordenen Flächen konnten bereits 50% wiedervermietet werden.

Das Teilvermögen «Commercial PK» setzt seine Nachhaltigkeitsmassnahmen fort. Das Dach der Liegenschaft an der Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 in Satigny (GE) befindet sich derzeit in Renovation; die Installation einer Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die Fassadensanierung der Liegenschaft an der Route de Vergnolet 8a-8e in Puidoux (VD) wird ebenfalls bis zum Frühjahr 2026 aufgenommen, mit dem Ziel, die Wärmedämmung des Gebäudes wesentlich zu verbessern. Zudem wird die Heizungsanlage des Gebäudes am Chemin de La Veyre d'en Haut B6 in Saint-Légier (VD) durch eine Wärmepumpe ersetzt. Dies ermöglicht die Einhaltung der aktuellen Energiestandards sowie eine nachhaltige Reduktion der Emissionen.

Im Rahmen der kontinuierlichen ESG-Verbesserungen hat die Fondsleitung mit der Veröffentlichung der PRI Scores (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report) im November 2025 einen bedeutenden Schritt in der Verwaltung ihrer Fonds vollzogen. Die von der Fondsleitung verwalteten Fonds, einschliesslich des Teilvermögens «Commercial PK», erhielten folgende Bewertungen: 4 von 5 für «Policy, Governance and Strategy», 4 von 5 für «Direct – Real Estate» und 5 von 5 für «Confidence-Building Measures». Diese Ergebnisse bestätigen die Solidität des verantwortungsvollen Anlageansatzes sowie die kohärente und ambitionierte Umsetzung von ESG-Praktiken im Einklang mit den besten internationalen Standards.

Schliesslich konnte die Fondsleitung im Laufe des Semesters attraktive Opportunitäten nutzen und drei Liegenschaften für einen Gesamtbetrag von CHF 46.6 Millionen erwerben, die eine durchschnittliche Bruttorendite von 5.8% aufweisen. Die Liegenschaften an der Worblentalstrasse 32 in It-

tigen (BE) sowie am Chemin Grenet 25 in Vernier (GE) sind industrieller Typologie und mehrmieterfähig, während die Liegenschaft am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 in Bussigny (VD) ein erhebliches Entwicklungspotenzial aufweist.

Ausblick

Das zweite Semester des Geschäftsjahres wird auf die Weiterverfolgung der Vermarktung der genannten Leerflächen sowie auf die Neupositionierung des Standorts Brig (VS) ausgerichtet, die die zentrale kommerzielle Herausforderung der kommenden Monate darstellt.

Die Projektstudien zu den Liegenschaften an der Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 und 19 in Satigny (GE) werden weitergeführt, das Baugesuch für das Projekt Fontaine 8 wurde Anfang 2026 eingereicht. Zum jetzigen Zeitpunkt weisen beide Projekte eine erwartete Bruttorendite von über 6% auf. Der Standort am Chemin de Verney 2 in Ecublens (VD), der sich derzeit in Renovation befindet, wird seine neuen Mieter bis zum Sommer 2026 aufnehmen können. Schliesslich wird auch der Standort am Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 in Bussigny (VD), der im Verlauf des abgelaufenen Semesters in das Portfolio integriert wurde, vertieft analysiert. Ein neuer Nutzungsplan dürfte mittelfristig verabschiedet werden und die Realisierung des Projekts innerhalb eines geschätzten Zeithorizonts von rund drei Jahren ermöglichen.

Abschliessend kann sich das Teilvermögen, nachdem die ausserordentlichen Rückstellungsaufwendungen in diesem Semester erfasst wurden und die wesentlichen Mietrisiken abgebaut sind, auf den Fortschritt der Entwicklungsprojekte sowie auf die Wiedervermietung der leerstehenden Flächen konzentrieren. Diese Initiativen werden es ermöglichen, die Rentabilität des Teilvermögens schrittweise zu stärken und mittelfristig das festgelegte Ziel eines jährlichen abgegrenzten Ergebnisses pro Aktie von CHF 5.50 zu erreichen.

Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	625'835'500.31	548'276'806.41
Nettofondsvermögen	449'184'451.58	403'422'552.37
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	601'125'000.00	533'294'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
30.06.2023	3'480'727	407'457'305.72	117.06	N/A	N/A	N/A
30.06.2024	3'480'727	403'422'552.37	115.90	N/A	N/A	N/A
31.12.2025	3'915'817	449'184'451.58	114.71	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2025	30.06.2024
Mietausfallrate ¹	15.05%	5.73%
Fremdfinanzierungsquote	28.12%	25.97%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	76.13%	70.79%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.78%	0.80%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ³	1.04%	1.10%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ²	2.21%	2.20%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{3,4}	3.01%	3.08%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite ²	2.36%	2.30%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁵	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 31.12.2025	VOM 01.01.2025 BIS ZUM 31.12.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK ³	80.37%	2.36%	5.73%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	81.05%	7.21%	10.62%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf den Berichtszeitraum.

³ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

⁴ Berechnet auf 12 Monate.

⁵ Kumulierte Performance seit dem 23.11.2015 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt)

Vermögensrechnung

		31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'556'232.36	1'328'010.26
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	601'125'000.00	533'294'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	601'125'000.00	533'294'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	23'154'267.95	13'654'796.15
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	625'835'500.31	548'276'806.41
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	20'540'000.00	30'385'000.00
	- Verzinsliche kurzfristige Darlehen und Kredite	40'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10'128'825.73	8'295'085.52
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	108'507'500.00	108'137'500.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	446'659'174.58	401'459'220.89
	Geschätzte Liquidationssteuern	2'525'277.00 ¹	1'963'331.48 ¹
	NETTOFONDSVERMÖGEN	449'184'451.58	403'422'552.37
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	468'799'536.69	413'465'756.26
	Ausschüttung	-29'956'000.05	-19'143'998.50
	Saldo der Bewegungen von Aktien	0.00	0.00
	Gesamterfolg	10'340'914.94	9'100'794.61
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	449'184'451.58	403'422'552.37
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	3'915'817	3'480'727
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'915'817	3'480'727
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE		114.71	115.90

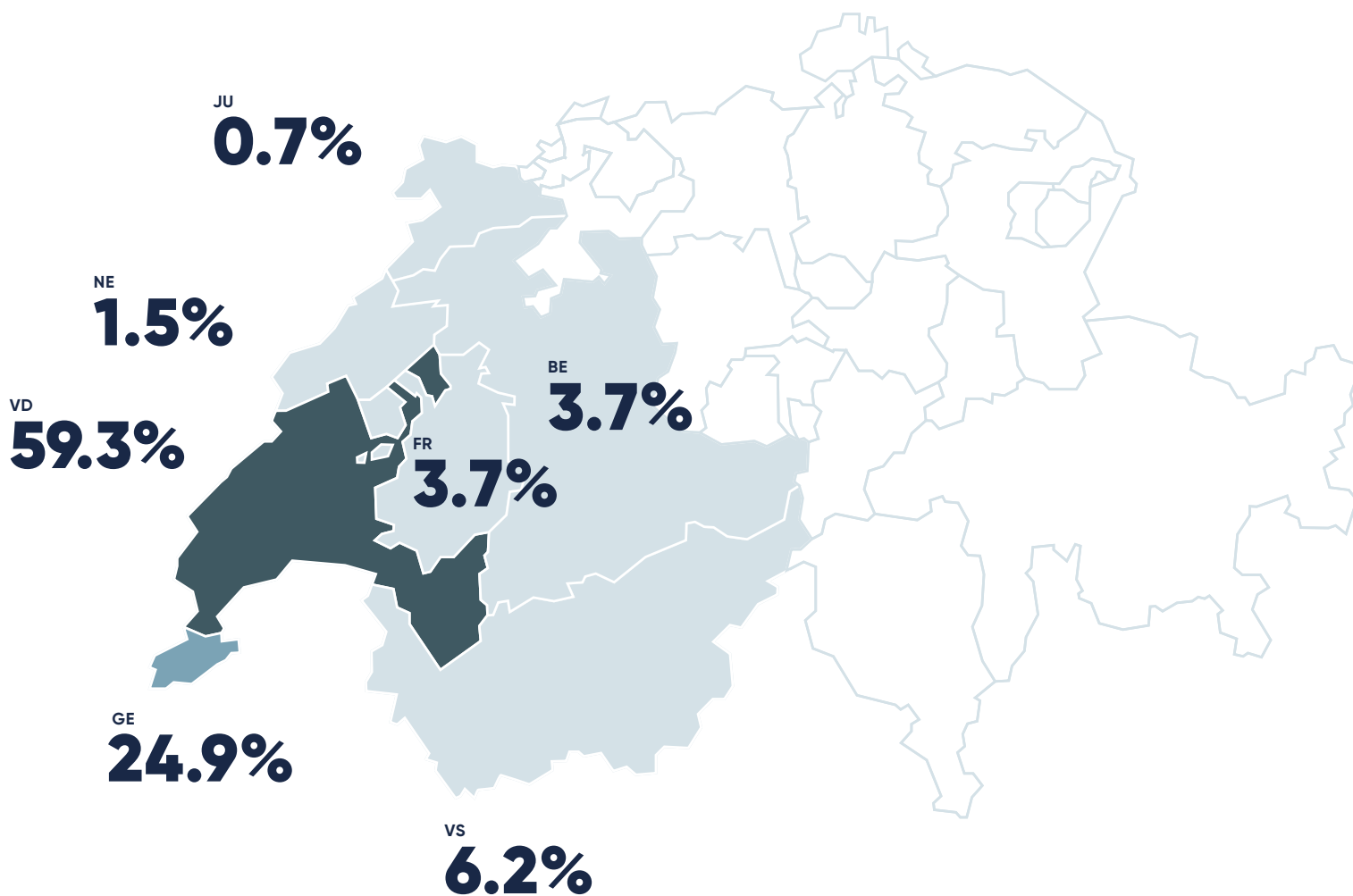
Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	14'788.00	1'723.77
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	15'566'081.66	14'610'492.99
	Aktivierte Bauzinsen	0.00	150'604.37
	Übrige Erträge	1'132'476.64	293'828.83
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	16'713'346.30	15'056'649.96
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	927'154.62	1'087'818.15
	Baurechtszinsen	265'685.50	259'784.05
	Übriger Zinsaufwand	747.69	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	1'342'649.95	454'950.72
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	898'871.84	966'120.82
	- Verwaltungsaufwand	438'759.48	388'263.20
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	755'008.98	433'227.08
	Steuern und Abgaben	381'785.00	544'710.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	36'872.39	51'364.89
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	1'725'541.43	1'646'281.90
	- An die Depotbank	134'283.78	150'661.60
	Sonstiger Aufwand	35'629.65	40'943.06
	TOTAL AUFWAND	6'942'990.31	6'024'125.47
NETTOERTRAG		9'770'355.99	9'032'524.49
Realisierte Kapitalgewinne abzüglich Steuern auf den realisierten Gewinn		0.00	786'334.08
REALISierter ERFOLG		9'770'355.99	9'818'858.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		379'818.95	-798'388.44
Liquidationssteuern (Veränderung)		190'740.00	80'324.48
GESAMTERFOLG		10'340'914.94	9'100'794.61

Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD **59.3%**
GE **24.9%**
VS **6.2%**
BE **3.7%**
FR **3.7%**
NE **1.5%**
JU **0.7%**



CHEMIN GRENET 25, VERNIER (GE)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
3'340 m²**



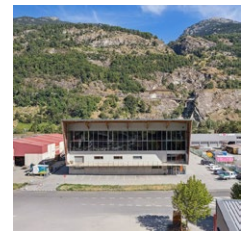
Kommerziell genutzte Liegenschaften



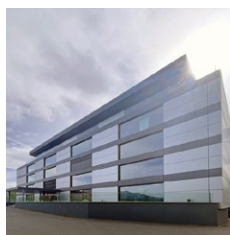
Kanton	Bern	Freiburg	Freiburg	Freiburg
Stadt	Ittigen	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt
Adresse	Worbentalstrasse 32 ⁶	Route de la Pâla 126 ⁵	Route de la Pra de Plan 3	Bernstrasse 41-43
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	570'275	295'426	130'944	212'758
Gestehungskosten (CHF)	22'305'735	10'684'297	4'048'839	11'389'014
Verkehrswert (CHF)	22'500'000	9'232'000	3'570'000	9'678'000
Leerstände ²	0.16%	0.00%	15.73%	40.97%



Kanton	Genf	Genf	Genf	Genf
Stadt	Les Acacias	Satigny	Satigny	Vernier
Adresse	Rue des Mouettes 13 ⁵	Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 ⁴	Chemin des Insurgées 17 ⁴
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	179'422	652'503	1'671'315	956'099
Gestehungskosten (CHF)	5'976'194	28'446'557	59'844'766	30'547'442
Verkehrswert (CHF)	7'898'000	27'480'000	58'160'000	35'180'000
Leerstände ²	1.06%	10.26%	8.66%	0.00%



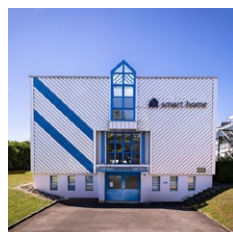
Kanton	Genf	Jura	Neuenburg	Wallis
Stadt	Vernier	Delsberg	La Chaux-de-Fonds	Brig-Glis
Adresse	Chemin Grenet 25 ^{4,6}	Rue Saint-Maurice 1-3	Boulevard des Eplatures 38 ⁴	Kantonsstrasse 408 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	236'455	133'728	300'405	269'200
Gestehungskosten (CHF)	20'880'921	3'662'701	8'811'684	8'193'385
Verkehrswert (CHF)	20'740'000	3'934'000	8'802'000	6'902'000
Leerstände ²	15.88%	0.00%	0.00%	0.00%



Kanton	Wallis	Wallis	Wallis	Waadt
Stadt	Le Bouveret	Martigny	Monthey	Bussigny
Adresse	Route de la Plage 122 ⁵	Rue de l'Ancienne Pointe 1	Route des Iles 1 ³	Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 ^{5,6}
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	570'762	141'012	190'230	64'026
Gestehungskosten (CHF)	17'035'524	4'764'954	7'623'320	6'098'230
Verkehrswert (CHF)	17'567'000	4'834'000	8'052'000	6'132'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	19.89%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Crissier	Denges
Adresse	Chemin du Vallon 30 ⁵	Route des Dragons 7	Chemin du Closalet 14-16	Route de la Pâle 20
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	682'223	591'216	277'037	266'041
Gestehungskosten (CHF)	25'363'964	24'759'236	9'792'395	11'182'389
Verkehrswert (CHF)	25'840'000	24'890'000	9'280'000	11'547'000
Leerstände ²	0.02%	26.70%	0.26%	6.85%



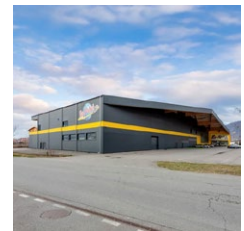
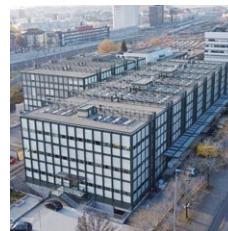
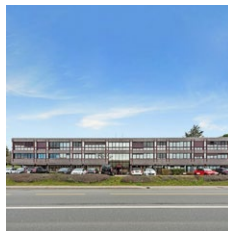
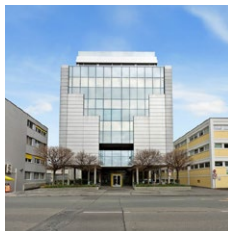
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Ecublens	Etagnières	Etoy	Gland
Adresse	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5 ^{4,5}	Route de Pallatex 5	Avenue de Mont-Blanc 30
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	688'073	199'362	442'304	338'862
Gestehungskosten (CHF)	26'284'617	6'207'836	15'256'510	11'648'458
Verkehrswert (CHF)	27'197'000	6'271'000	15'250'000	12'600'000
Leerstände ²	2.57%	0.00%	2.79%	0.56%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Gland	Gland	Le Mont-sur-Lausanne	Le Mont-sur-Lausanne
Adresse	Route des Avouillons 17A	Rue des Tuillières 1	Chemin de Budron A10	Chemin de Maillefer 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	417'772	276'665	97'840	399'257
Gestehungskosten (CHF)	24'418'871	11'574'859	3'041'378	10'101'660
Verkehrswert (CHF)	29'483'000	12'318'000	3'210'000	13'420'000
Leerstände ²	49.27%	15.70%	3.61%	0.92%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lonay	Orbe	Puidoux	Puidoux
Adresse	Route de Denges 6-8	Chemin de l'Etraz 18	Route de la Z.I du Verney 1	Route du Vergnolet 8a-8e
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	327'540	266'524	275'580	157'364
Gestehungskosten (CHF)	10'804'384	8'607'548	8'517'389	3'979'380
Verkehrswert (CHF)	10'290'000	8'683'000	10'114'000	4'029'000
Leerstände ²	0.98%	1.75%	1.56%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Renens	Renens	Renens	Rennaz
Adresse	Avenue de Longemalle 11	Chemin de la Rueyre 116-118 ³	Rue de Lausanne 64	Route des Deux-Chênes 11 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	283'843	372'564	613'158	572'917
Gestehungskosten (CHF)	11'962'874	13'432'241	23'353'021	26'775'961
Verkehrswert (CHF)	11'770'000	12'380'000	26'120'000	25'669'000
Leerstände ²	17.61%	21.34%	2.34%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Roche	St-Légier	Villeneuve	Yverdon-les-Bains
Adresse	ZI La Coche 1	Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	Chemin des Roses 90A	Chemin du Pré-Neuf 3
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	429'429	551'568	191'563	272'820
Gestehungskosten (CHF)	18'466'237	17'823'255	12'064'333	8'821'558
Verkehrswert (CHF)	16'042'000	16'627'000	8'521'000	8'913'000
Leerstände ²	9.10%	0.15%	17.48%	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaft im Baurecht.

⁵ Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen

⁶ Während der Berichtsperiode erworbene Liegenschaften, deren Käufer-/Verkäuferabrechnung noch nicht genehmigt ist.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Kommerziell genutzte Liegenschaften inklusive Stockwerkeigentum	594'553'913	601'125'000	15'566'082	
TOTAL	594'553'913	601'125'000	15'566'082	8.82%

Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 636'554'270.00.

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

Transgourmet Schweiz AG

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN		DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
BE	ITTIGEN			
	Worblentalstrasse 32	04.08.2025	01.08.2025	21'250'000.00
GE	VERNIER			
	Chemin Grenet 25	20.10.2025	20.10.2025	19'600'000.00
VD	BUSSIGNY			
	Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22	15.10.2025	15.10.2025	5'700'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.80%	17.10.2025	17.11.2025	0	10'000'000	10'000'000	0
	1.75%	20.12.2017	19.12.2025	3'870'000	0	3'870'000	0
	0.80%	17.10.2025	29.12.2025	0	1'860'000	1'860'000	0
	0.80%	17.10.2025	31.12.2025	0	4'140'000	4'140'000	0
	0.80%	19.12.2025	31.12.2025	0	3'700'000	3'700'000	0
	0.80%	31.12.2025	31.12.2025	0	3'200'000	3'200'000	0
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'840'000	0	1'840'000	0
	1.00%	31.12.2021	31.12.2025	1'325'000	0	1'325'000	0
	0.80%	31.12.2025	31.03.2026	0	4'140'000	0	4'140'000
	0.80%	31.12.2025	31.03.2026	0	3'700'000	0	3'700'000
	0.80%	31.12.2025	31.03.2026	0	3'200'000	0	3'200'000
	1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	0	9'500'000
	0.94%¹			16'535'000	33'940'000	29'935'000	20'540'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	0.80%	28.02.2022	28.02.2027	4'587'500	0	0	4'587'500
	1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.80%	03.04.2024	03.04.2028	440'000	0	80'000	360'000
	1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.00%	14.06.2021	28.06.2028	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.80%	16.05.2025	21.12.2028	3'465'000	0	0	3'465'000
	1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	0	12'500'000
	1.47%	08.01.2024	08.01.2030	7'000'000	0	0	7'000'000
	0.90%	29.06.2020	28.06.2030	1'800'000	0	0	1'800'000
	0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'295'000	0	0	5'295'000
	1.17%¹			61'087'500	0	80'000	61'007'500
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.77%	29.11.2023	29.11.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.99%	18.01.2023	15.12.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	1.90%	28.03.2023	28.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.15%	10.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.35%	07.11.2024	13.01.2034	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.19%	27.12.2024	27.01.2034	9'500'000	0	0	9'500'000
	1.71%¹			47'500'000	0	0	47'500'000

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.40%	27.10.2025	27.01.2026	0	30'000'000	0	30'000'000
	0.35%	14.11.2025	15.05.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.39%¹			0	40'000'000	0	40'000'000
	1.11%¹		3.13²	125'122'500	73'940'000	30'015'000	169'047'500

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.77%
Ausgabekommission ¹	5.00%	N/A
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	2.82%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

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

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

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.0500%	0.0385%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	N/A

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

Kauf von Gebäuden	CHF 6'890'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF 3'778'051.62

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

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

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



ROUTE DES AVOUILLONS 17A, GLAND (VD)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
8'615 m²**

Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Keine.

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

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

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

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

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.20% und 4.30%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.82%.

Methode von Jones Lang LaSalle AG

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der «Discounted-Cash-flow»-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation sowie einem immobilien-spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungsszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.50% und 4.75%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.93%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow »-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 3.89% und 5.65%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.48%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Nachhaltigkeit

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 30. Juni 2025 übernommen)

Einleitung

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

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

- 1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m²/Jahr.

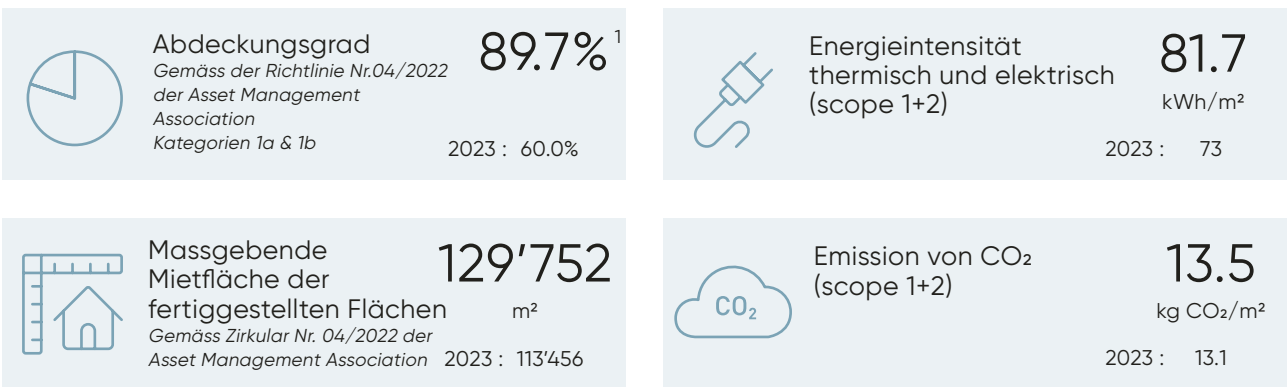
Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, die im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2023 die Firma Amstein + Walthert Genève SA. Die Firma Amstein + Walthert Genève SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 1, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf der Basis der vermietbaren Flächen der Kategorie 1a und nicht auf der Grundlage der Energiebezugsflächen (EBF) berechnet. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen ist die Verwendung der vermietbaren Flächen tatsächlich sinnvoller, da sie die Besonderheiten des Teilvermögens «Commercial PK» der SICAV Procimmo Real Estate SICAV besser widerspiegeln.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energiereporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

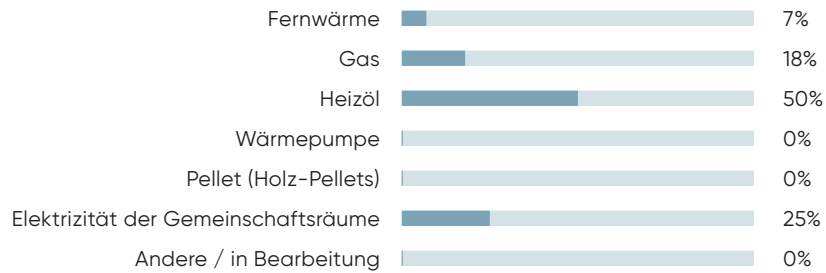
AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Commercial PK» per 31.12.2024

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

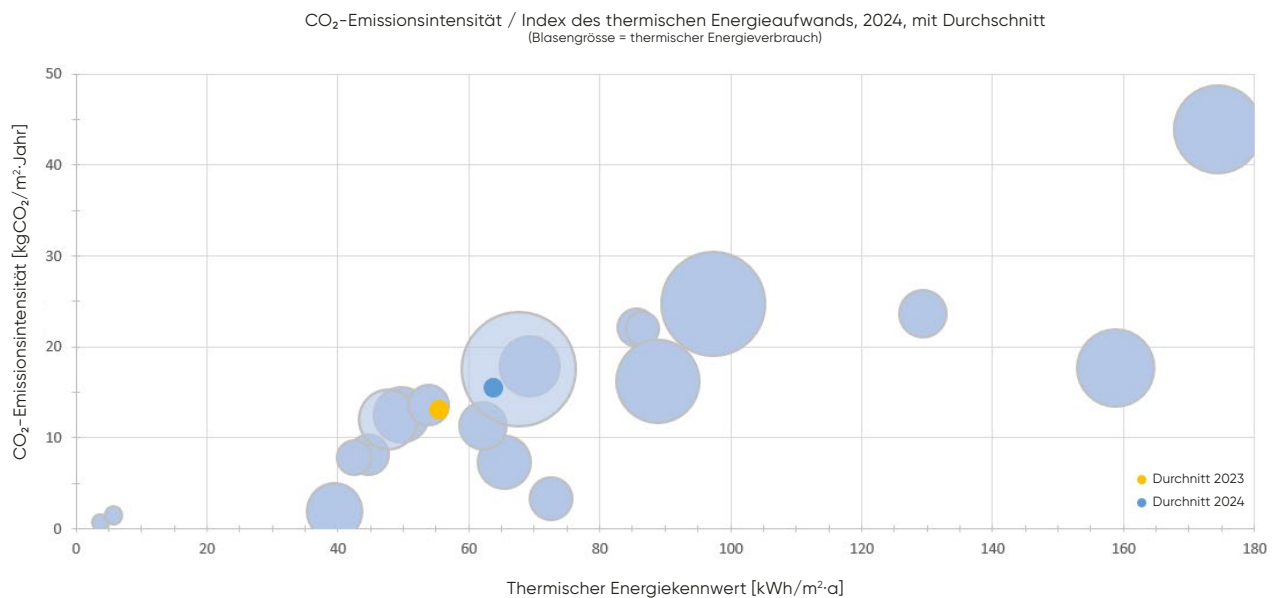


¹ Seit 2024 sind die Mietflächen der «Monomieten»-Gebäude von diesen Flächen ausgeschlossen (ausserhalb des AMAS-Perimeters). Die Abdeckungsquote gemäss AMAS wird berechnet, indem die Fläche der Gebäude 1a durch die Summe der Flächen der Gebäude 1a und 1b dividiert wird. Die Abdeckungsquote wurde berechnet, um die «Monomieten»-Gebäude aus dem Perimeter auszuschliessen: Gemäss dem GHG Protocol hat das Teilvermögen keine operative Kontrolle über diese Gebäude, weshalb sie nicht in den AMAS-Perimeter einbezogen sind.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Amstein + Walthert Genève SA

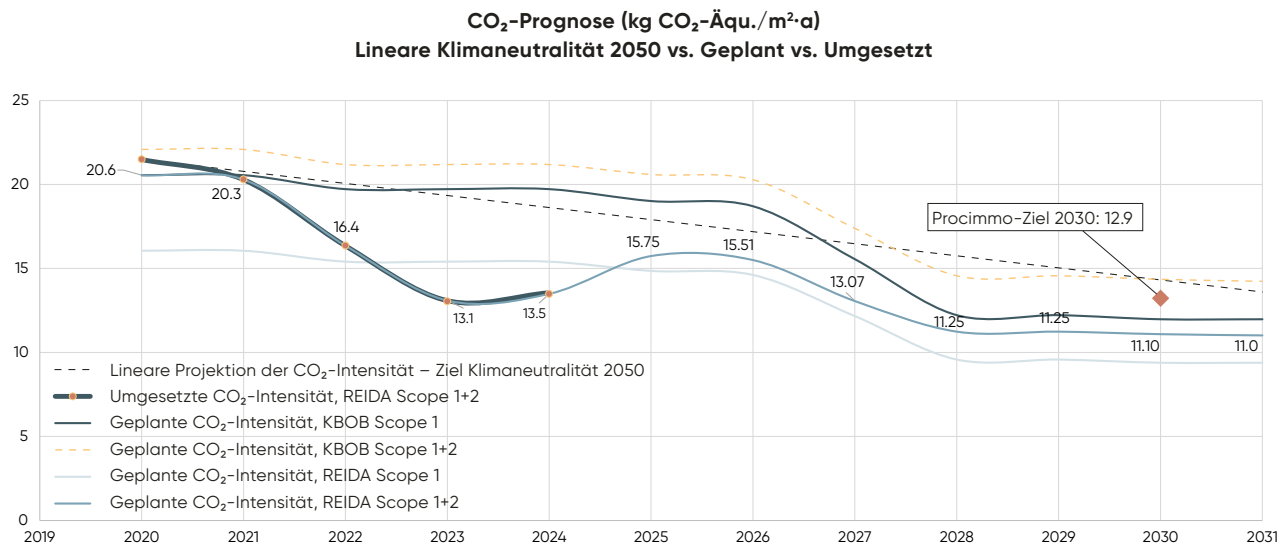


Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der signifikante Anstieg der Abdeckungsquote umfasst vermehrt Gebäude mit schlechter Energieeffizienz (im Vergleich zu 2023).
- Dieser negative Effekt wurde teilweise durch den Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) kompensiert.

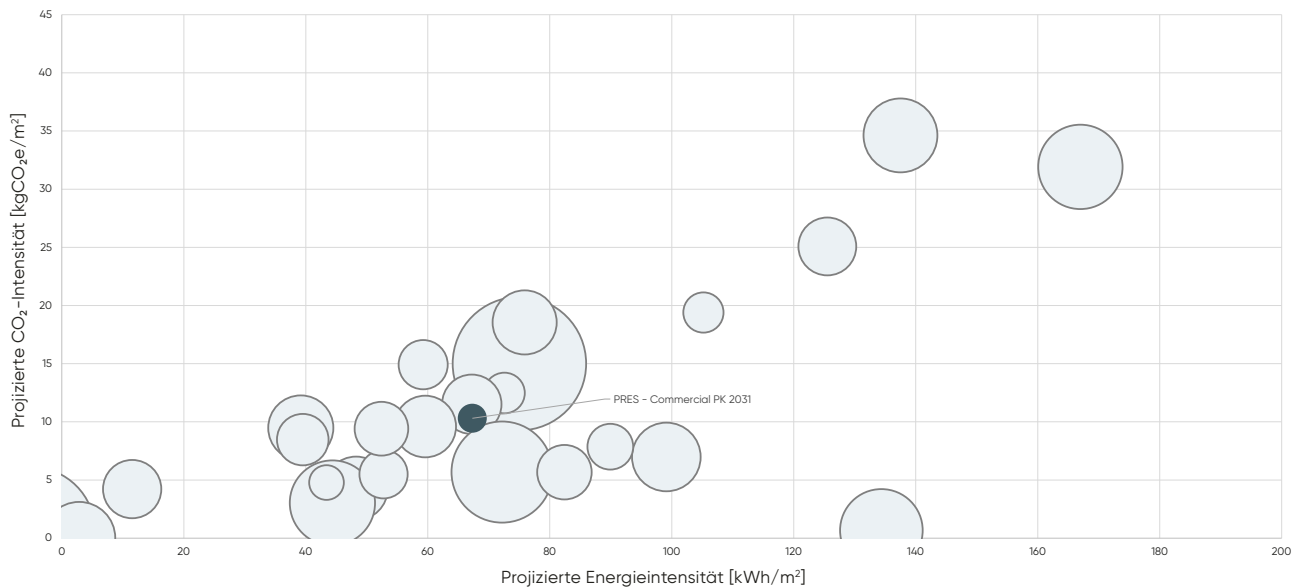
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energie-reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2): Quelle Amstein + Walthert Genève SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Commercial PK» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit sein kontinuierliches Engagement für die Reduzierung seines CO₂-Ausstosses.

La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 38 – Installation einer Pelletheizung

Das Gebäude an der Boulevard des Eplatures 38 wurde mit einer Pelletheizung ausgestattet. Zuvor wurde es mit Heizöl beheizt. Diese Umsetzung ermöglicht den Ausstieg aus fossiler Energie und die Umstellung auf einen ökologischen und nachhaltigen Verbrauch. Die entsprechende CO₂-Reduktion an diesem Standort wird auf rund –89% geschätzt.



St-Légier-La Chiésaz, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 – Gesamtprojekt zur Sanierung der Wärmeerzeugung am Standort

Die Arbeiten zum Ersatz des bestehenden Ölheizungssystems durch leistungsfähigere und nachhaltigere Luft/Wasser-Wärmepumpen sind im Gange. Diese neue Anlage wird durch eine Photovoltaikanlage ergänzt, die eine lokale Produktion sauberer Energie ermöglicht. Die Inbetriebnahme ist für das Frühjahr 2026 geplant. Diese Initiative markiert einen strategischen Wendepunkt hin zu einer grösseren Energieautonomie und einer deutlichen Reduktion des CO₂-Fussabdrucks dieses Standorts.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

GESAMTFONDSVERMÖGEN **692 Mio**

BRUTTORENDITE DER FERTIGEN BAUTEN **4.86%**

ANLAGERENDITE **2.93%**

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE **29.41%**

BRUTTOMIETERTRAG **12.1** MIO

MIETPREIS PRO M²/JAHR **218.78** CHF

EBIT-MARGE **66.38**%

MIETAUSFALLRATE **2.80**%

Geschäftsbericht

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK schliesst das Halbjahr per 31. Dezember 2025 mit starkem Wachstum ab. Das Bruttovermögen beläuft sich auf CHF 692 Millionen. Haupttreiber dieses Wachstums war der Erwerb von neun Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von CHF 150 Millionen, die eine Bruttorendite von nahezu 5% aufweisen. Die Akquisitionen tragen zu einer signifikanten Steigerung der künftigen Erträge bei und verbessern die Mieterdiversifikation des Fonds.

Finanzbericht

Infolge der Kapitalerhöhungen von CHF 66 Millionen im Juni 2025 sowie von CHF 43 Millionen im November 2025 hat der Fonds den Erwerb von neun Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von CHF 150 Millionen abgeschlossen. Diese Investitionen stehen im Einklang mit der gezielten Wachstumsstrategie und stärken sowohl die geografische als auch die Mieterdiversifikation. Per Abschlussstichtag beträgt der Verkehrswert des Portfolios CHF 683 Millionen, was einer Zunahme von 34.2% gegenüber dem 30. September 2024 (Datum des letzten Halbjahresabschlusses) entspricht.

Die Mieterträge belaufen sich auf CHF 12.1 Millionen. Dies entspricht einer Zunahme von 3.4% gegenüber dem 30. September 2024. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die im Berichtszeitraum getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Die Erträge aus den gegen Ende des Jahres 2025 (vorwiegend im Dezember) erworbenen Liegenschaften sind per 31. Dezember 2025 jedoch nur teilweise berücksichtigt. Die Mieterträge werden somit zum Jahresabschluss deutlich höher ausfallen.

Darüber hinaus sinken die Aufwendungen im Vergleich zum 30. September 2024 um 7.7%, hauptsächlich infolge zweier Faktoren: der Verringerung der Hypothekarzinsaufwendungen (gewichteter Durchschnittszinssatz von 1.04%) sowie des deutlichen Rückgangs der Position «Unterhalt und Reparaturen», die sich auf CHF 1.1 Millionen beläuft, gegenüber CHF 1.4 Millionen per 30. September 2024. Diese Abnahme ist auf ein verstärktes Monitoring und eine erhöhte Ausgabenkontrolle zurückzuführen, nachdem die entsprechenden Aufwendungen im vorangegangenen Geschäftsjahr ein höheres Niveau erreicht hatten, und dies bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Qualität und Nachhaltigkeit des Portfolios. Dank der konsequenten Kostenkontrolle steigt die EBIT-Marge auf 66.38% (63.50% per 30. September 2024).

Schliesslich erreicht der NAV CHF 153.21 pro Aktie, was einer Zunahme von 1.77% gegenüber dem Vorjahr entspricht, während sich die Anlagerendite nahezu verdoppelt hat und 2.93% erreicht (gegenüber 1.52%).

Ausblick

Der Fonds verbessert die Umweltperformance seines Portfolios kontinuierlich und verbindet ESG-Anforderungen konsequent mit der Wertschaffung für die Anleger. Die Renovationsarbeiten an der Avenue de Recordon 3 in Lausanne (VD) werden im Frühjahr 2026 abgeschlossen, bevor die Renovation der Liegenschaft an der Rue Numa-Droz 196–208 in La Chaux-de-Fonds (NE) beginnt, für welche die Vermögensverwalterin die Baubewilligung erhalten hat. Bezüglich der Renovation der Liegenschaft an der Place du Tunnel 19–21 in Lausanne (VD) erwartet die Vermögensverwalterin den Erhalt der Baubewilligung im Laufe des zweiten Semesters 2026. Parallel dazu sind mehrere Studienmandate betreffend Renovations-, Aufstockungs- oder Verdichtungsprojekte auf Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial in Bearbeitung oder werden in Kürze lanciert, namentlich Rue de Richemont 7–9 in Genf (GE), Avenue des Figuiers 1 in Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 in Bex (VD), Route de Corsy 5 in Lutry (VD), Chemin des Sauges 1 in Lausanne (VD) sowie Rue de la Combette 12–14 und 16–18–20 in Prilly (VD). Diese Projekte weisen erwartete Bruttorenditen von über 5% auf.

Schliesslich hat die Fondsleitung im Rahmen der kontinuierlichen ESG-Verbesserungen mit der Veröffentlichung der PRI-Scores (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report) im November 2025 einen bedeutenden Schritt in der Verwaltung ihrer Fonds vollzogen. Die von der Fondsleitung verwalteten Fonds, einschliesslich des Teilvermögens «Residential PK», erhielten folgende Bewertungen: 4 von 5 für «Policy, Governance and Strategy», 4 von 5 für «Direktanlagen – Immobilien» und 5 von 5 für «Massnahmen zur Stärkung des Vertrauens». Diese Ergebnisse bestätigen die Qualität des verantwortungsvollen Anlageansatzes sowie die konsequente und ambitionierte Umsetzung von ESG-Praktiken im Einklang mit den besten internationalen Standards.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Westschweiz bleibt weiterhin sehr attraktiv, da die Nachfrage nach Wohnraum bei weitem das Angebot übersteigt. Die tiefe Leerstandsquote des Fonds (2.2%) gewährleistet stabile Mieterträge, zu denen

jährlich zusätzliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 7.5 Millionen aus den in diesem Semester getätigten Akquisitionen hinzukommen werden.

Diese positive Wachstumsdynamik des Fonds wird sich mit einer weiteren Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 43 Millionen im März 2026 fortsetzen. Diese dient der Finanzierung des Erwerbs von zwei bereits identifizierten Wohnliegenschaften aus der Pipeline des Fonds, die attraktive Renditen bieten.

Abschliessend setzt die Vermögensverwalterin die Optimierung des Portfolios aktiv fort, indem sie nicht strategische Liegenschaften oder solche mit begrenztem Renditepotenzial veräussert und gleichzeitig ein Wachstum durch Akquisitionen bevorzugt, die nachhaltige Erträge generieren und langfristige Wertschaffung ermöglichen. Ziel ist es, mittelfristig ein Fondsvolumen von CHF 1 Milliarde zu erreichen und gleichzeitig eine attraktive und steigende Dividende beizubehalten.

Kennzahlen

Vermögenswerte

	31.12.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Gesamtfondsvermögen	691'979'222.34	519'261'014.43
Nettofondsvermögen	478'746'553.46	363'518'926.31
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	683'029'000.00	509'147'000.00

	AKTIEN IM UMLAUF	NETTOVERMÖGEN DES TEILVERMÖGENS CHF	NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES KAPITALGEWINNS PRO AKTIE CHF	AUSSCHÜTTUNG DES REINGEWINNS PRO AKTIE CHF	GESAMTAUS- SCHÜTTUNG CHF
30.09.2023	2'414'678	370'223'359.24	153.32	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	2'414'678	363'518'926.31	150.55	N/A	N/A	N/A
31.12.2025	3'124'874	478'746'553.46	153.21	N/A	N/A	N/A

Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31.12.2025	30.09.2024
Mietausfallrate ¹	2.80%	1.73%
Fremdfinanzierungsquote	29.41%	28.84%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	66.38%	63.50%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF GAV)	0.76% ³	0.87%
Betriebsaufwandquote des Teilvermögens (TER REF MV) ⁴	1.01% ³	1.23%
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) ²	2.76%	1.47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁴	3.46% ³	1.53% ⁵
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Anlagerendite ²	2.93%	1.52%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	SEIT BESTEHEN DES TEILVERMÖGENS ⁶	VOM 01.07.2025 BIS ZUM 31.12.2025	VOM 01.04.2024 BIS ZUM 30.06.2025
Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK ⁴	140.71%	3.18%	4.29%
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return	148.62%	7.21%	14.54%

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

¹ Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten.

² Berechnet auf den Berichtszeitraum.

³ Dieser Index entspricht der Annualisierung der 6 Monate des betrachteten Zeitraums.

⁴ Berechnet auf der Grundlage des Nettoinventarwerts.

⁵ Berechnet auf 12 Monate.

⁶ Kumulierte Performance seit dem 07.01.2010 (vertraglicher Fonds bis zum 08.01.2025, dann in ein Teilvermögen der SICAV umgewandelt)

Vermögensrechnung

		31.12.2025 CHF	30.09.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'058'602.76	1'642'307.49
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Wohnbauten	439'432'000.00	364'193'000.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	92'528'000.00	74'548'000.00
	- Gemischte Bauten	151'069'000.00	70'406'000.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	683'029'000.00	509'147'000.00
	Sonstige Vermögenswerte	7'891'619.58	8'471'706.94
GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH		691'979'222.34	519'261'014.43
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	61'900'000.00	58'917'700.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	50'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	12'142'565.88	8'959'175.39
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	88'976'551.00	87'914'841.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	478'960'105.46	363'469'298.04
Geschätzte Liquidationssteuern		-213'552.00	49'628.27
NETTOFONDSVERMÖGEN		478'746'553.46	363'518'926.31
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDS- VERMÖGENS	Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	441'307'707.51	370'639'979.05
	Ausschüttung	-18'465'167.50	-12'556'325.60
	Saldo der Bewegungen von Aktien	42'528'056.45	0.00
	Gesamterfolg	13'375'957.00	5'435'272.86
	NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	478'746'553.46	363'518'926.31
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2'840'795	2'414'678
	Anzahl ausgegebene Aktien	284'079	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	3'124'874	2'414'678
NETTOINVENTARWERT PRO AKTIE		153.21	150.55

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	0.00	1'557.86
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	12'136'271.25	11'733'480.01
	Übrige Erträge	33'741.75	30'543.50
	Beteiligung der Zeichner an den aufgelaufenen Nettoerträgen	532'638.37	0.00
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	12'702'651.37	11'765'581.37
AUFWAND	Hypothekarzinsen sowie Zinsen auf kurzfristigen Darlehen und Krediten	806'948.91	1'046'475.09
	Sonstige Passivzinsen	2'733.50	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	1'079'023.44	1'359'157.15
	Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	617'756.41	621'992.69
	- Verwaltungsaufwand	413'028.05	405'580.25
	- Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	127'017.83	77'988.66
	Steuern und Abgaben	442'952.00	456'586.00
	Schätzungs- und Prüfaufwand	100'707.00	88'467.60
	Reglementarische Vergütungen :		
	- An die Fondsleitung	1'639'045.98	1'618'599.89
	- An die Depotbank	107'651.80	124'050.81
	Sonstiger Aufwand	79'350.15	66'513.10
	TOTAL AUFWAND	5'416'215.07	5'865'411.24
NETTOERTRAG		7'286'436.30	5'900'170.13
REALISierter ERFOLG		7'286'436.30	5'900'170.13
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		6'286'203.70	-811'939.54
Liquidationssteuern (Veränderung)		-196'683.00	347'042.27
GESAMTERFOLG		13'375'957.00	5'435'272.86



AVENUE DE FLORIMONT 1, MONTREUX (VD)

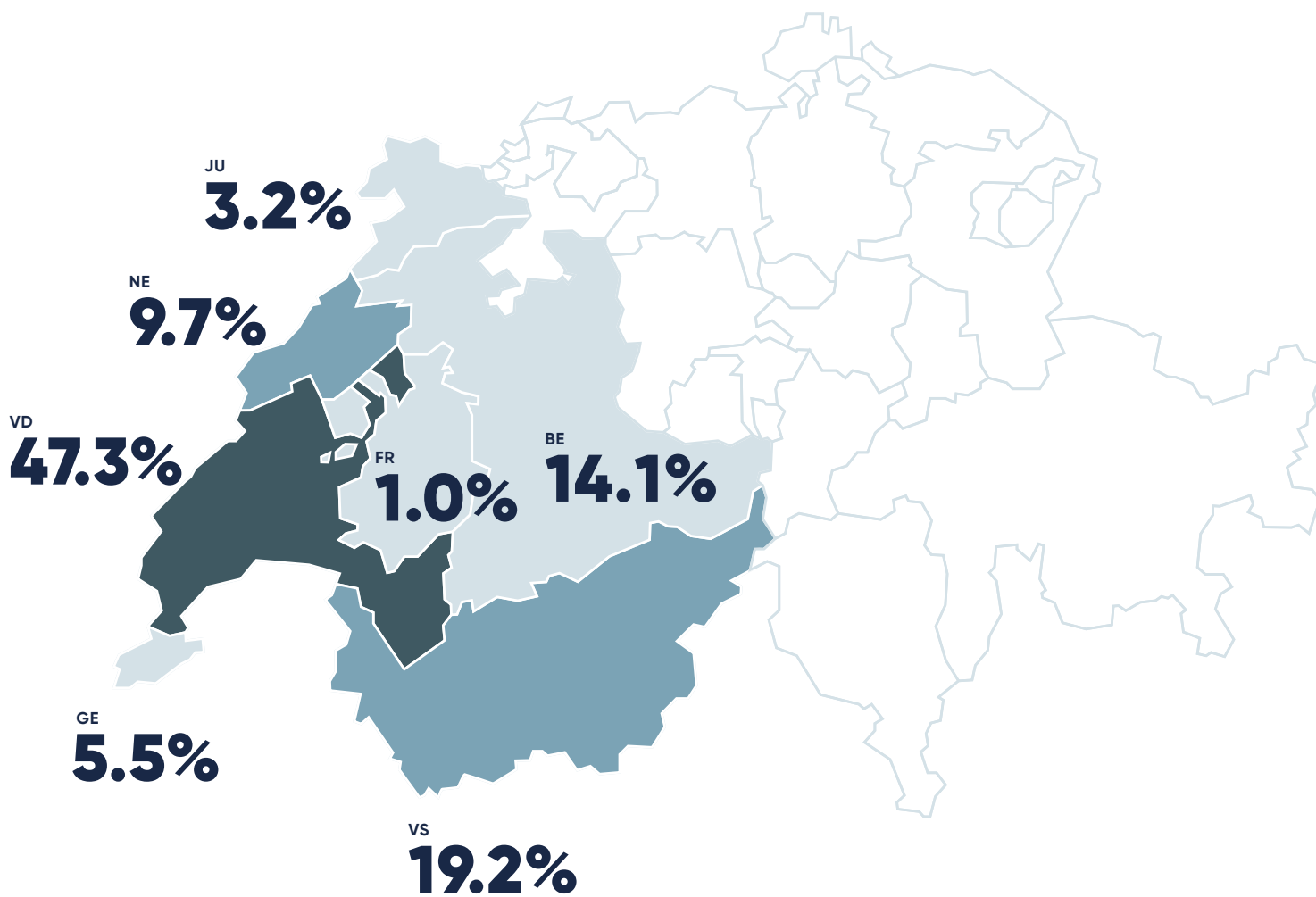
VERMIETBARE FLÄCHE: 630 m²



Immobilieninventar

Geografische Verteilung (in % der Marktwerte)

VD **47.3%**
VS **19.2%**
BE **14.1%**
NE **9.7%**
GE **5.5%**
JU **3.2%**
FR **1.0%**



Wohnbauten



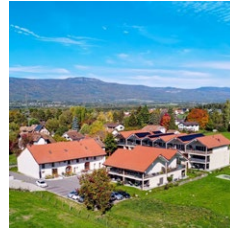
Kanton	Genf	Genf	Jura	Neuenburg
Stadt	Lancy	Meyrin	Delsberg	La Chaux de Fonds
Adresse	Chemin des Semailles 47	Chemin du Grand-Puits 68-70	Rue de Kirlou 24-25-26-27-29 ⁵	Rue Numa-Droz 196-208 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	217'708	185'260	0	435'860
Gestehungskosten (CHF)	8'040'766	6'211'823	21'263'370	19'452'211
Verkehrswert (CHF)	11'500'000	9'317'000	21'505'000	16'020'000
Leerstände ²	0.00%	1.29%	0.00%	13.97%



Kanton	Neuenburg	Neuenburg	Neuenburg	Wallis
Stadt	Neuenburg	Peseux	Peseux	Collombey-Muraz
Adresse	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36 ⁴	Rue de Corcelles 9-11	Rue de la Gare 8	Chemin du Verger 5-7
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	532'905	68'070	27'768	791'590
Gestehungskosten (CHF)	21'992'203	2'700'008	1'188'368	31'267'401
Verkehrswert (CHF)	20'960'000	3'045'000	1'288'000	33'200'000
Leerstände ²	2.58%	6.97%	0.00%	0.00%



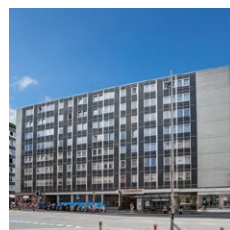
Kanton	Wallis	Wallis	Wallis	Wallis
Stadt	Martigny	Monthey	Monthey	Monthey
Adresse	Rue des Follaterres 52-58 / 62-66	Avenue de l'Europe 2	Avenue de l'Europe 4a-d ⁵	Avenue de l'Industrie 27A ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	644'663	225'076	0	0
Gestehungskosten (CHF)	27'646'240	9'615'680	16'718'503	8'598'669
Verkehrswert (CHF)	25'367'000	9'535'000	16'750'000	8'655'000
Leerstände ²	2.55%	0.96%	0.00%	0.00%



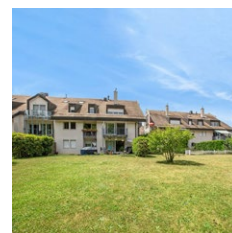
Kanton	Wallis	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Sitten	Bex	Chavannes de Bogis	Crissier
Adresse	Rue des Vergers 1 ⁵	Chemin de Barmottes 2 - 12	Chemin de la Repentance 9 à 16	Route de Bussigny 26
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	0	190'283	391'759	290'406
Gestehungskosten (CHF)	11'612'125	8'638'787	15'877'202	10'339'327
Verkehrswert (CHF)	11'891'000	8'892'000	19'695'000	12'252'000
Leerstände ²	0.00%	0.38%	0.00%	0.17%



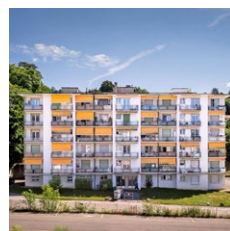
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Gilly	Gilly	Lausanne	Lausanne
Adresse	Chemin Le Châtelard 9 ³	Route de Tartegnin 21-27 / Chemin du Clos 10 ³	Avenue de l'Avant-Poste 9	Avenue des Figuiers 1
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	81'405	322'332	225'323	99'950
Gestehungskosten (CHF)	4'255'485	19'884'222	7'968'076	3'743'477
Verkehrswert (CHF)	3'945'000	17'070'000	11'310'000	4'923'000
Leerstände ²	2.75%	4.24%	0.00%	0.00%



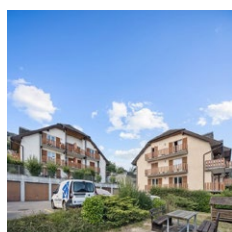
Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Lausanne	Lausanne
Adresse	Avenue Louis-Vulliemin 26	Avenue Recordon 3 / Chemin de Renens 2	Rue de Genève 87-89-91	Rue de la Borde 37
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	84'135	363'932	680'612	176'874
Gestehungskosten (CHF)	4'121'262	15'700'777	24'105'050	6'605'646
Verkehrswert (CHF)	4'623'000	18'855'000	24'580'000	8'442'000
Leerstände ²	0.00%	1.99%	0.53%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lutry	Montreux	Morges	Perroy
Adresse	Route de Corsy 5	Avenue de Florimont 1	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21-23 ³
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	115'566	96'537	178'195	175'458
Gestehungskosten (CHF)	7'087'757	9'603'000	7'996'958	8'250'599
Verkehrswert (CHF)	6'892'000	10'170'000	9'146'000	9'046'000
Leerstände ²	1.19%	0.00%	0.31%	0.00%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Prilly	Prilly	Prilly	Renens
Adresse	Chemin d'Ombrevail 3	Rue de la Combette 12-14	Rue de la Combette 16-18-20	Rue de Lausanne 61
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	236'296	338'881	281'065	199'662
Gestehungskosten (CHF)	10'663'618	12'543'297	10'271'835	6'933'610
Verkehrswert (CHF)	11'941'000	16'860'000	12'320'000	9'136'000
Leerstände ²	0.74%	0.23%	0.05%	0.06%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Tévenon-Villars Burquin	Valbroye	Veytaux	Villeneuve
Adresse	Chemin de la Planche 6-8	Avenue de la Gare 13-15	Ruelle du Petit-Veytaux 2-4	Route de Champfleuri 2
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	113'309	206'562	150'444	126'725
Gestehungskosten (CHF)	5'133'297	9'033'822	5'269'095	4'361'264
Verkehrswert (CHF)	5'027'000	9'208'000	6'282'000	4'914'000
Leerstände ²	2.34%	0.00%	0.00%	0.08%

Wohnbauten

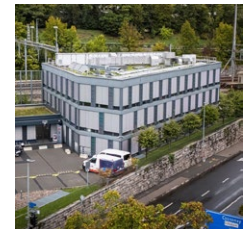
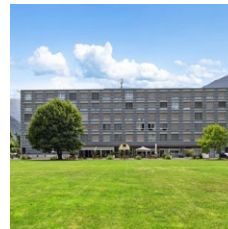
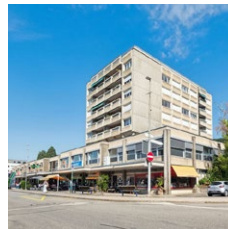


Kommerziell genutzte Liegenschaften



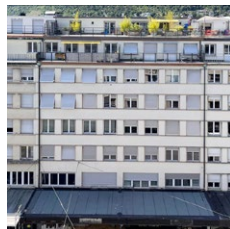
Kanton	Waadt	Bern	Bern
Stadt	Villeneuve	Biel	Biel
Adresse	Route de Praz-Bérard 28-30	Bahnhofstrasse 6-8-10	Gurzelenstrasse 31-31b
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	106'436	357'314	151'185
Gestehungskosten (CHF)	5'121'822	16'119'032	5'362'035
Verkehrswert (CHF)	4'870'000	16'310'000	5'173'000
Leerstände ²	0.00%	6.37%	14.65%

Kommerziell genutzte Liegenschaften

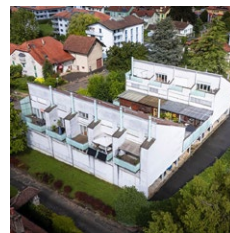


Kanton	Bern	Neuenburg	Wallis	Waadt
Stadt	Biel	Peseux	Martigny	Morges
Adresse	Schulhausstrasse 17	Place de la Fontaine 4	Rue Marconi 19 ³	Avenue des Pâquis 31 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	145'933	650'705	668'202	151'184
Gestehungskosten (CHF)	5'375'948	21'988'036	27'517'362	14'897'622
Verkehrswert (CHF)	5'231'000	24'880'000	25'990'000	14'944'000
Leerstände ²	0.00%	5.97%	0.00%	0.00%

Gemischte Bauten



Kanton	Bern	Bern	Bern	Freiburg
Stadt	Biel	Biel	Studen	Freiburg
Adresse	Bahnhofstrasse 3	Gurzelenstrasse 37 / Dufourstrasse 147	Wydenpark 1-7 / Haupt- strasse 70 ⁵	Metzgergasse 5
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	153'832	86'460	0	129'987
Gestehungskosten (CHF)	6'453'922	3'754'325	58'671'000	6'018'501
Verkehrswert (CHF)	6'718'000	3'467'000	59'500'000	6'952'000
Leerstände ²	0.00%	4.32%	0.00%	0.00%



Kanton	Genf	Genf	Waadt	Waadt
Stadt	Genf	Genf	Bex	Chavornay
Adresse	Rue de Richemont 7-9 ³	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Grand Rue 76 ^{3,5}
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	193'389	136'184	165'796	72'390
Gestehungskosten (CHF)	7'249'662	5'397'381	5'458'926	7'465'500
Verkehrswert (CHF)	9'738'000	7'216'000	6'212'000	8'531'000
Leerstände ²	0.00%	0.23%	0.36%	18.62%



Kanton	Waadt	Waadt	Waadt	Waadt
Stadt	Lausanne	Lausanne	Morges	Payerne
Adresse	Chemin des Sauges 1	Place du Tunnel 19-21	Avenue des Pâquis 29	Grand-Rue 60
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	131'132	156'655	228'719	51'558
Gestehungskosten (CHF)	5'241'425	9'804'187	11'007'881	3'392'800
Verkehrswert (CHF)	5'626'000	11'300'000	10'872'000	3'376'000
Leerstände ²	0.00%	0.00%	0.00%	23.51%



Kanton	Waadt
Stadt	Vevey
Adresse	Rue de l'Hôtel de Ville 19-21 ⁵
Erzielte Bruttoerträge (CHF) ¹	144'600
Gestehungskosten (CHF)	10'675'000
Verkehrswert (CHF)	11'561'000
Leerstände ²	0.00%

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

³ Liegenschaften in Stockwerkeigentum.

⁴ Liegenschaft im Baurecht.

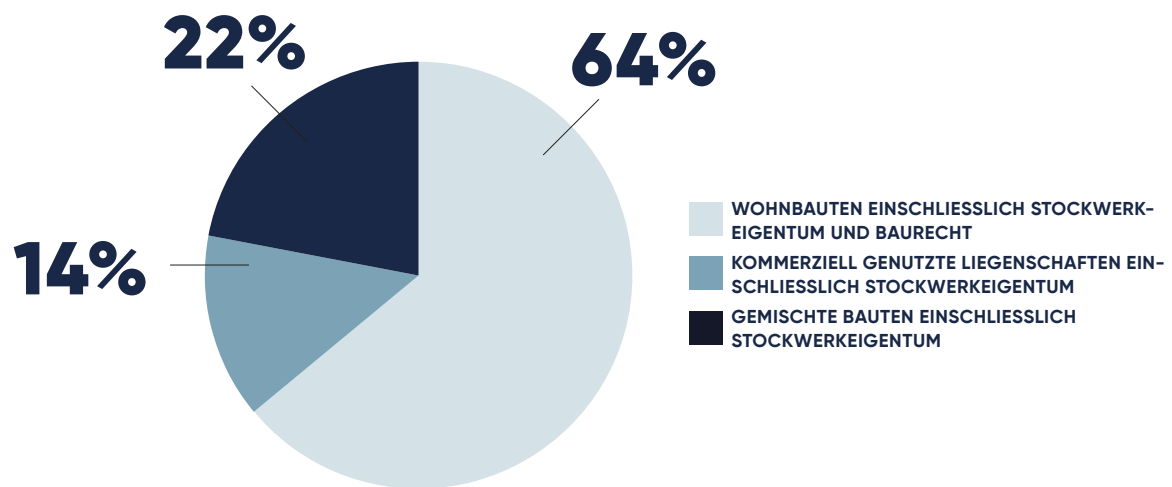
⁵ Während der Berichtsperiode erworbene Liegenschaften, deren Käufer-/Verkäuferabrechnung noch nicht genehmigt ist.

Immobilieninventar

Auflistung nach Gebäudetypen

	GESTEHUNGS- KOSTEN CHF	VERKEHRSWERT CHF	ERZIELTE BRUTTO- MIETEINNAHMEN ¹ CHF	LEERSTÄNDE ²
Wohnbauten einschliesslich Stockwerkeigentum und Baurecht	409'816'652	439'432'000	8'361'045	
Gemischte Bauten (inklusive Eigentumswohnungen)	140'590'510	151'069'000	1'650'703	
Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	91'260'035	92'528'000	2'124'523	
TOTAL	641'667'197	683'029'000	12'136'271	2.20%

Geschätzter Verkehrswert



Total Brandversicherungswert der Liegenschaften: CHF 613'394'807.

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

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

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

¹ Vom 01.07.2025 bis 31.12.2025.

² Per 31.12.2025 sind die renovationsbedingten Leerstände nicht enthalten.

Käufe und Verkäufe

Käufe

GEKAUFTE IMMOBILIEN	DATUM ¹	NUTZUNGSBEGINN	KAUFPREIS (CHF)
BE STUDEN			
Wydenpark 1-7 / Hauptstrasse 70	23.12.2025	31.12.2025	55'000'000.00
JU DELSBERG			
Rue de Kirlou 24-25-26-27-29	16.12.2025	16.12.2025	20'000'000.00
VD CHAVORNAY			
Grand Rue 76	06.08.2025	06.08.2025	7'000'000.00
MONTREUX			
Avenue de Florimont 1	30.09.2025	30.09.2025	9'000'000.00
MORGES			
Avenue des Pâquis 31	15.09.2025	15.09.2025	14'000'000.00
VEVEY			
Rue de l'Hôtel de Ville 19-21	30.09.2025	30.09.2025	10'000'000.00
VS MONTHÉY			
Avenue de l'Europe 4a-d	11.12.2025	11.12.2025	15'850'000.00
MONTHÉY			
Avenue de l'Industrie 27A	11.12.2025	11.12.2025	8'150'000.00
SITTEN			
Rue des Vergers 1	04.12.2025	01.12.2025	11'000'000.00

Verkäufe

Im Berichtszeitraum fanden keine Liegenschaftsverkäufe statt.

¹ Datum der Eigentumsübertragung im Grundbuch.

Detail der Hypothekarschulden sowie der verzinslichen kurzfristigen Darlehen und Kredite

	ZINSSATZ	AUFNAHME-DATUM	VERFALLS-DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF-GENOMMEN	ZURÜCK-BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (<1 JAHR)	0.78%	30.06.2025	09.07.2025	7'262'600	0	7'262'600	0
	0.80%	29.09.2025	30.09.2025	0	17'000'000	17'000'000	0
	0.80%	30.09.2025	06.10.2025	0	17'000'000	17'000'000	0
	0.80%	06.10.2025	10.10.2025	0	2'800'000	2'800'000	0
	0.80%	06.10.2025	30.10.2025	0	17'700'000	17'700'000	0
	0.85%	30.10.2025	24.11.2025	0	26'200'000	26'200'000	0
	0.85%	09.12.2025	31.12.2025	0	18'500'000	18'500'000	0
	0.85%	22.12.2025	31.12.2025	0	39'000'000	39'000'000	0
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	36'000'000	0	36'000'000
	0.85%	31.12.2025	31.03.2026	0	18'500'000	0	18'500'000
	0.85%	06.05.2019	06.05.2026	7'400'000	0	0	7'400'000
	0.85%¹			14'662'600	192'700'000	145'462'600	61'900'000
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (VON 1 BIS 5 JAHREN)	1.35%	11.07.2024	11.07.2027	5'000'000	0	0	5'000'000
	1.52%	07.08.2024	07.08.2027	4'000'000	0	0	4'000'000
	1.55%	01.07.2022	15.06.2028	767'328	0	0	767'328
	1.34%	16.07.2024	11.07.2028	8'000'000	0	0	8'000'000
	1.55%	01.07.2022	17.08.2028	915'039	0	8'316	906'723
	2.74%	01.01.2024	30.09.2028	2'587'500	0	50'000	2'537'500
	1.05%	31.03.2020	30.03.2029	7'500'000	0	0	7'500'000
	1.03%	01.10.2021	28.09.2029	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.03%	01.10.2021	28.09.2029	220'000	0	0	220'000
	0.93%	01.10.2021	28.09.2029	3'762'500	0	50'000	3'712'500
	0.70%	25.03.2020	25.03.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
	1.30%	22.06.2020	24.06.2030	2'550'000	0	0	2'550'000
	1.74%	29.11.2023	29.11.2030	6'000'000	0	0	6'000'000
	1.35%¹			48'302'367	0	108'316	48'194'051
LANGFRISTIGE VERZINSLICHE HYPOTHEKEN UND ANDERE HYPOTHEKARISCH SICHERGESTELLTE VERBINDLICHKEITEN (>5 JAHREN)	1.68%	01.10.2021	30.09.2031	4'562'500	0	25'000	4'537'500
	1.63%	01.10.2021	30.09.2031	1'850'000	0	20'000	1'830'000
	1.83%	01.10.2021	30.09.2031	2'465'000	0	50'000	2'415'000
	1.99%	19.01.2023	15.09.2032	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.22%	16.03.2023	16.03.2033	10'000'000	0	0	10'000'000
	2.15%	10.07.2023	10.07.2033	3'000'000	0	0	3'000'000
	1.10%	10.12.2024	09.12.2034	9'000'000	0	0	9'000'000
	1.80%¹			40'877'500	0	95'000	40'782'500

	ZINSSATZ	AUFNAHME- DATUM	VERFALLS- DATUM	KAPITAL PER 30.06.2025	AUF- GENOMMEN	ZURÜCK- BEZAHLT	KAPITAL PER 31.12.2025
KURZFRISTIGE ZINSTRAGENDE DARLEHEN UND KREDITE	0.35%	15.12.2025	15.04.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
	0.35%	19.12.2025	20.04.2026	0	20'000'000	0	20'000'000
	0.35%	27.10.2025	27.04.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
	0.35%¹			0	50'000'000	0	50'000'000
	1.04%¹		2.37²	103'842'467	242'700'000	145'665'916	200'876'551

¹ Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz.

² Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren).

Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Entschädigung der Fondsleitung

	MAXIMALSATZ	EFFEKTIVER SATZ
Verwaltungskommission	1.00%	0.75%
Ausgabekommission ¹	5.00%	1.85%
Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	2.98%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften ²	6.00%	3.40%
Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	0.00% ³

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

Zuschlag zum Nettoinventarwert	3.50%	0.00%
Abzug vom Nettoinventarwert	3.50%	N/A

Entschädigung der Depotbank

Kommission für die Erhaltung des Fondsvermögens, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung	0.500%	0.0378%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.500%	0.375%
Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe (pro Schuldbrief)	CHF 125.-	CHF 125.-

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

Kauf von Gebäuden, Parzellen und Ergänzungen zum Kaufpreis	CHF	600'000.00
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	CHF	8'248'249.91

¹ Inklusive der Gebühren der Depotbank.

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

³ Die Fondsleitung erhebt keine Kommission, die als Prozentsatz der Bau-, Renovations- oder Umwandlungskosten berechnet wird. Gemäss Kapitel 16 des Anlagereglements kann die Fondsleitung dem Teilvermögen jedoch die für Architektur- oder Bauherrenleistungen erbrachten Dienste zu marktüblichen Konditionen belasten.

RUE DU KIRLOU 24-25-26-27-29, DELÉMONT (JU)

**VERMIETBARE
FLÄCHE:
7'877 m²**



Anhang

Betrag Amortisationskonto

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

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

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

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Aktien

Es wurden keine Aktien gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Das Teilvermögen hält keine Derivate.

Ereignisse nach dem Halbjahresabschluss

Keine.

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

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

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

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den unter normalen Geschäftsabläufen realisierbaren Preis dar, unter der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufern und Verkäufern. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und

Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse der Teilvermögen ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Methode von Wüest Partner AG

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

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

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 2.75% und 4.05%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.15%.

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die «Discounted Cash Flow»-Methode angewendet. Der geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Diskontsätze lagen zwischen 2.71% und 5.04%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 3.55%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

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

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

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

Nachhaltigkeit

(Die Zahlen wurden aus dem nicht-geprüften Teil des Jahresberichts per 30. Juni 2025 übernommen)

Einleitung

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

Bis 2030 soll folgende Umweltmassnahme realisiert werden:

1. Die Senkung der CO₂-Emissionen um 40% im Vergleich zu 2020. Der gewählte Indikator wird in Kilogramm CO₂ pro Jahr und Quadratmeter ausgedrückt: kgCO₂/m²/Jahr.

Angewandte Methodik

Aspekte «Umwelt»

- Die Umweltstrategie bleibt unverändert gegenüber derjenigen, die im ESG-Bericht von PROCIMMO SA vorgestellt wurde.
- Der externe Dienstleister für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsdaten ist seit 2024 (zuvor Eco-Perf) die Firma Signa-Terre SA. Die Firma Signa-Terre SA ist von der PricewaterhouseCoopers SA nach ISAE 3000, Typ 2, zertifiziert.
- Zusätzlich dazu wurden die Empfehlungen der Asset Management Association (AMAS), die im Zirkular Nr. 4 (Mai 2022) und Nr. 6 (September 2023) veröffentlicht wurden, bei der Berechnung der Umweltkennzahlen angewendet.
- Wie von der AMAS vorgeschlagen, werden die dargestellten Kennzahlen auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF) berechnet.
- Die neue Norm SIA 390/1, Ausgabe 2025, wird derzeit vom externen Anbieter für das Energiereporting geprüft. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 basieren nicht auf der Anwendung dieser Norm.
- Die neue Selbstregulierung 2.1, die im Juni 2025 von der AMAS veröffentlicht wurde, befindet sich derzeit in interner Analyse. Die nachfolgenden Ergebnisse für 2024 spiegeln die Anwendung dieses neuen Standards nicht wider.

AMAS Umweltindizes des Teilvermögens «Residential PK» per 31.12.2024

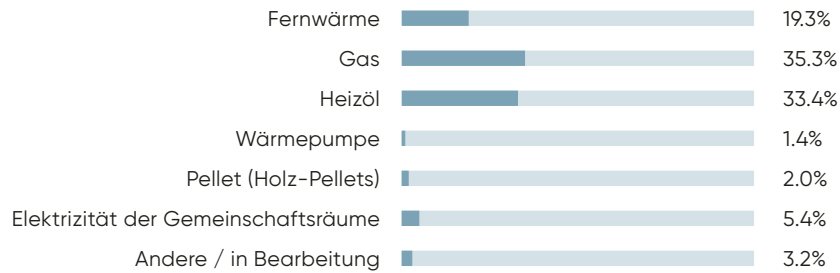
Um den Vergleich der Energiedaten zwischen den Fonds zu verbessern, hat die AMAS im September 2023 (Zirkular Nr. 6) Empfehlungen für die Berichterstattung veröffentlicht, deren Kennzahlen nachfolgend aufgeführt sind:

	Abdeckungsgrad <i>Gemäss der Richtlinie Nr.04/2022 der Asset Management Association Kategorien 1a & 1b</i>	97.3% 2023 : 99.2%
	Energieintensität thermisch und elektrisch (scope 1+2)	130.9 kWh/m ² 2023 : 128
	Massgebende Mietfläche der fertiggestellten Flächen <i>Gemäss Zirkular Nr. 04/2022 der Asset Management Association</i>	134'399 m ² 2023 : 135'524 ¹
	Emission von CO₂ (scope 1+2)	21.7 kg CO ₂ /m ² 2023 : 27.9 ²

1 Die Energiebezugsfläche 2023 wurde gegenüber dem vorherigen Bericht angepasst, um die für die fertiggestellten Bauten relevante Energiebezugsfläche darzustellen.

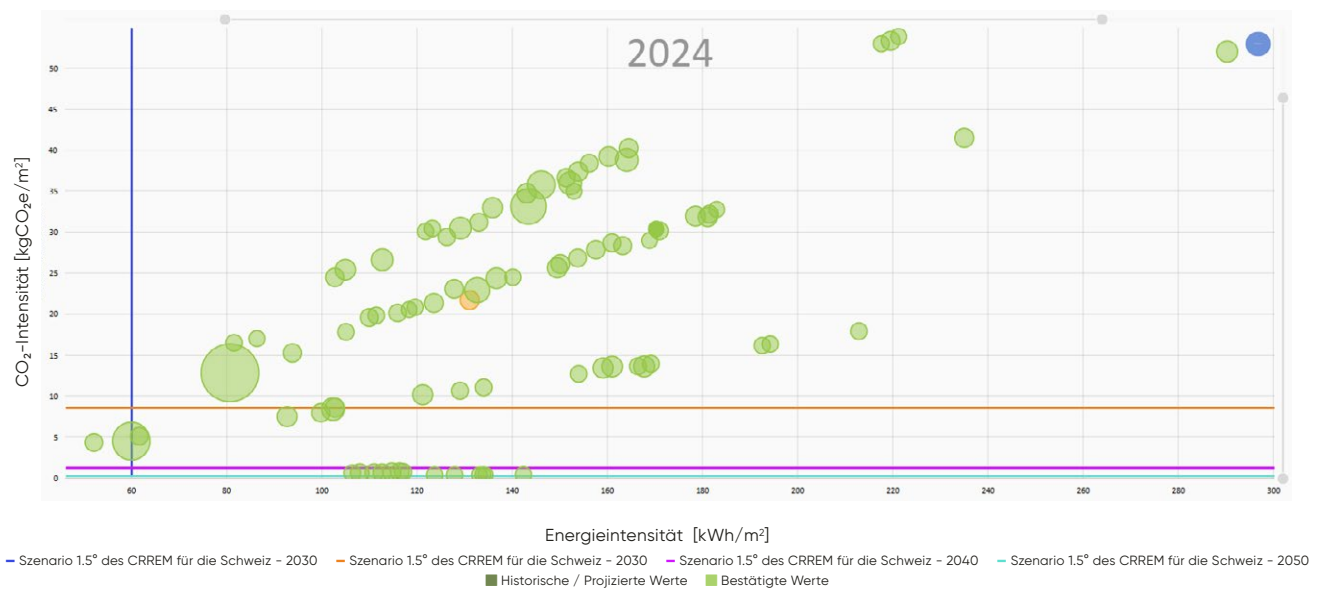
2 Die im Jahr 2023 veröffentlichten Indikatoren wurden auf der Grundlage der Umrechnungsfaktoren der KBOB 2022 berechnet. Um eine vollständige Korrelation mit der CO₂-Emissionsintensität zu gewährleisten, wurde die Energieintensität nicht mittels der Heizgradtag-Methode korrigiert.

Energiemix 2024



Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2024 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)

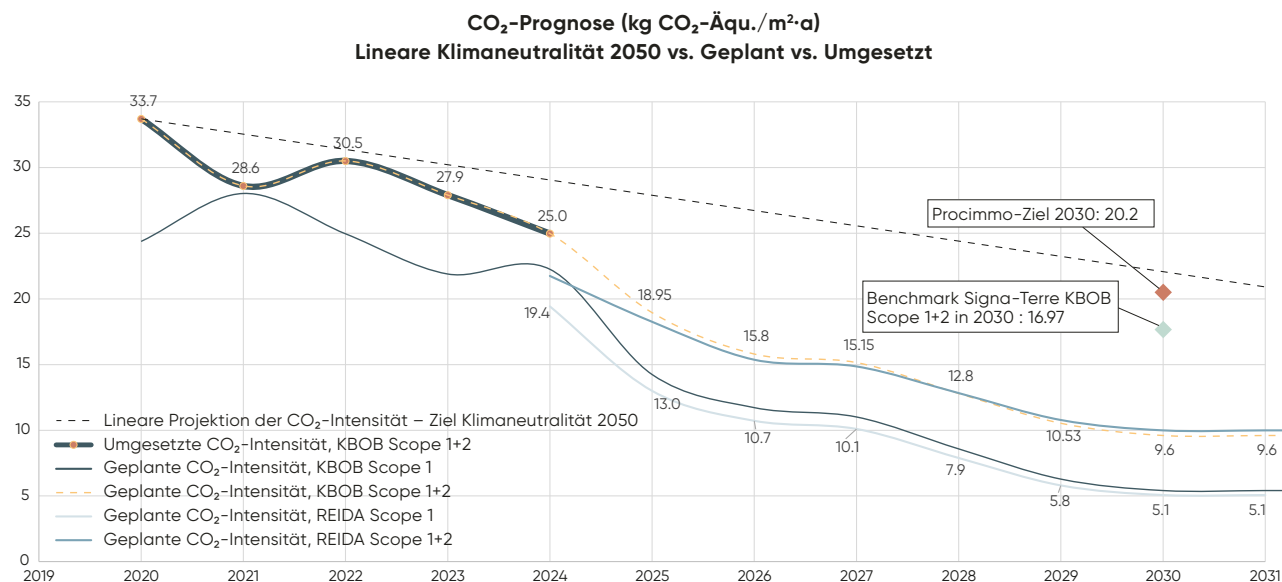


Es ist festzuhalten, dass der CO₂-Emissionsindikator zwischen 2023 und 2024 zurückgegangen ist. Die entsprechenden Gründe wurden fachlich analysiert und lassen sich wie folgt erklären:

- Der Ersatz fossiler Wärmeerzeugung an bestimmten Standorten durch Fernwärme (FW) und Pelletheizungen;
- Der Übergang in die Optimierungsphase des E-NNO-Systems, die sich über mehrere Jahre erstreckt;
- Die in den Jahren 2022–2023 durchgeführten Sanierungsprojekte an Dächern und Gebäudehüllen;
- Der Wechsel des Dienstleisters sowie die methodischen Anpassungen für die Berechnung der Umweltindizes.

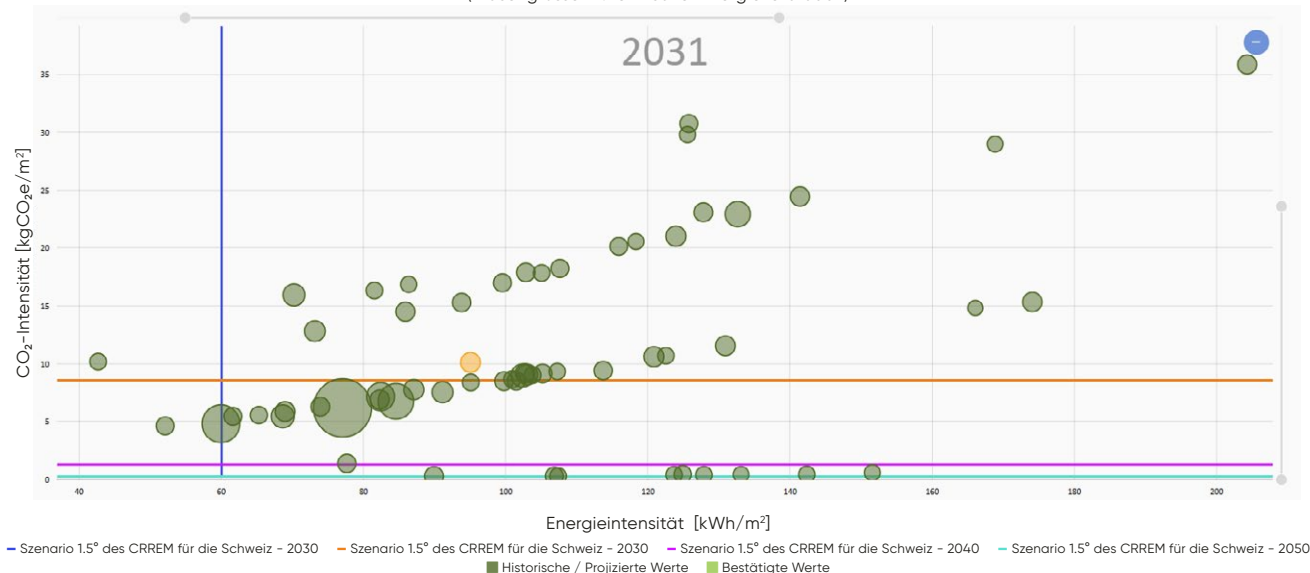
Entwicklung und Ausblick der Indikatoren für Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Für jedes Gebäude der jeweiligen Teilvermögen der Procimmo Real Estate SICAV wurde ein Nachhaltigkeitsaktionsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 ausgearbeitet. Die Ausarbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Asset Managern, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Budgets im Rahmen der finanziellen Machbarkeit, insbesondere unter Berücksichtigung der angestrebten Dividendenziele, realisierbar sind. Der Aktionsplan wurde anschliessend an externe Fachpersonen für das Energie-reporting übermittelt, um die nachfolgenden Dekarbonisierungskurven gemäss den KBOB- und REIDA-Indizes (Scope 1 sowie Scope 1+2) zu erstellen.



Geschätzte Positionierung des Immobilienportfolios im Jahr 2031 (REIDA-Index – Scope 1+2) – Quelle: Signa-Terre SA

(Blasengrösse = thermischer Energieverbrauch)



Diese ersten Ergebnisse zeigen, dass die Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK in der Lage ist:

- die Massnahmen von PROCIMMO SA (vertragliche Verpflichtung) bis 2030 zu erreichen;
- den bundesweiten Verpflichtungen zur Klimaneutralität bis 2050 zu entsprechen

Eine bewusste Differenz besteht zwischen den angestrebten Ergebnissen und den kommunizierten Massnahmen, um folgende Unwägbarkeiten abzufedern:

- Die Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis, insbesondere in Abhängigkeit vom tatsächlichen Verhalten der Mieter nach den Renovierungsarbeiten.
- Der Erwerb neuer Liegenschaften mit schlechten energetischen Eigenschaften.
- Die Entwicklung der CO₂-Emissionsfaktoren, die von REIDA und KBOB verwendet werden und sensibel auf nationale und internationale geopolitische Veränderungen reagieren.

Energetische Massnahmen 2024–2025

Das Teilvermögen «Residential PK» hat mehrere umweltbezogene Massnahmen umgesetzt und zeigt damit sein kontinuierliches Engagement für die Reduzierung seines CO₂-Ausstosses.

Peseux, Rue de la Gare 8 - Pelletheizung

Das vormals mit Erdgas beheizte Gebäude an der Rue de la Gare 8 wurde im Berichtsjahr an eine neue Holzpellettheizanlage angeschlossen. Durch diese Umstellung konnte der Einsatz fossiler Energieträger vollständig beendet und eine nachhaltigere, ökologisch ausgerichtete Energieversorgung eingeführt werden. Die daraus resultierende standortspezifische Reduktion der CO₂-Emissionen wird auf rund -85% geschätzt.



Villeneuve, Route de Champfleuri 2 - Anschluss an die Fernwärme (FW)

Das zuvor mit Erdgas beheizte Gebäude wurde im Berichtsjahr an eine neue Fernwärmequelle mit einer Leistung von 65 kW angeschlossen, die den Bedarf an Raumwärme und Warmwasser deckt. Durch diese Massnahme konnte der Einsatz fossiler Energieträger beendet und ein ökologisch sowie langfristig nachhaltiger Energieverbrauch realisiert werden. Die daraus resultierende standortspezifische CO₂-Emissionsreduktion wird auf rund -71% geschätzt.



Ausblick

- Die Realisierbarkeit der von der Fondsleitung definierten Hauptumweltmassnahmen bis 2030 bleibt gewährleistet und wird durch die auf der vorherigen Seite dargestellten Dekarbonisierungskurven untermauert.
- Zu diesem Zweck werden umfassende Sanierungen sorgfältig geplant und auf die Dividendenerwartungen des Teilvermögens abgestimmt. Immobilienentwicklungen dienen dabei ebenfalls als finanzieller Hebel, um die Renovation des Portfolios zu beschleunigen. Zugehörige Subventionen, Zertifizierungen sowie zulässige Mietzinserhöhungen sind integraler Bestandteil dieses Vorgehens.
- Es ist vorgesehen, bestimmte im Nachhaltigkeitsabschnitt des Jahresberichts dargestellte Kennzahlen im Jahresbericht 2026 einer Limited Assurance zu unterziehen.
- Schliesslich läuft derzeit eine interne Prüfung zur möglichen Gesamtzertifizierung der Procimmo Real Estate SICAV gemäss bestimmten Labels wie z. B. GRESB.

TEILVERMÖGEN UNTERNEHMER

Bilanz

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	250'542.13	250'542.13
	Sonstige Vermögenswerte	262.76	262.76
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	250'804.89	250'804.89

PASSIVEN	EIGENKAPITAL		
	Aktienkapital	250'000.00	250'000.00
	Vortrag aus dem Vorjahr	804.89	554.48
	Nettoertrag	0.00	250.41
	TOTAL PASSIVEN	250'804.89	250'804.89

		01.07.2025 31.12.2025	01.07.2024 31.12.2024
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	Anzahl ausgegebene Aktien	0	0
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Aktionäre, die mehr als 5% der Aktien halten. Procimmo Group SA mit 100%

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
ERTRÄGE	Bankzinsen	0.00	250.41
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	0.00	250.41
AUFWAND	Sonstiger Aufwand	0.00	0.00
	TOTAL AUFWAND	0.00	0.00
NETTOERTRAG		0.00	250.41
REALISierter ERFOLG		0.00	250.41
GESAMTERFOLG		0.00	250.41

VERMÖGENSRECHNUNG IMMOBILIEN SICAV

Vermögensrechnung

		31.12.2025 ¹ CHF	31.12.2024 CHF
AKTIVEN	Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'818'208.41	1'905'894.36
	Grundstücke, aufgeteilt in :		
	- Immeubles d'habitation	735'206'000.00	0.00
	- Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'972'002'461.00	1'936'663'000.00
	- Gemischte Bauten	254'635'000.00	47'000'000.00
	- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	28'040'600.00	57'612'100.00
	TOTAL GRUNDSTÜCKE	3'989'884'061.00	2'041'275'100.00
	Sonstige Vermögenswerte	94'560'172.28	49'135'423.81
	GESAMTFONDSVERMÖGEN ABZÜGLICH	4'090'262'441.69	2'092'316'418.17
PASSIVEN	Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	157'225'000.00	128'739'265.00
	- Kurzfristige zinstragende Darlehen und Kredite	185'000'000.00	0.00
	- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	72'891'918.60	41'840'379.11
	Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in :		
	- Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	725'233'051.00	432'609'000.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	2'949'912'472.09	1'489'127'774.06
	Geschätzte Liquidationssteuern	-36'298'272.00	-23'627'675.00
	NETTOFONDSVERMÖGEN	2'913'614'200.09	1'465'500'099.06
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	TEILVERMÖGEN ANLEGERAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	20'055'262	9'772'940
	Anzahl ausgegebene Aktien	1'331'179	698'067
	Anzahl der zurückgekauften Aktien	0	0
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	21'386'441	10'471'007
	UNTERNEHMENSAKTIONÄRE		
	Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	250	250
	STAND AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	250	250

Erfolgsrechnung

		01.07.2025 31.12.2025 ¹ CHF	01.07.2024 30.12.2024 CHF
ERTRÄGE	Einnahmen aus Bank-Sichteinlagen	17'713.10	5'372.19
	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	98'379'318.39	55'468'654.93
	Aktivierte Bauzinsen	213'127.16	0.00
	Übrige Erträge	1'919'764.91	782'065.62
	Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Aktien	2'562'761.79	2'024'394.30
	TOTAL ERTRÄGE ABZÜGLICH	103'092'685.35	58'280'487.04
AUFWAND	Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5'972'758.21	3'442'696.26
	Baurechtszins	800'370.99	170'316.70
	Übriger Zinsaufwand	11'061.75	0.00
	Unterhalt und Reparaturen	7'586'444.59	3'191'325.77
	Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in :		
	- Liegenschaftsaufwand	6'039'557.81	3'859'122.79
	- Verwaltungsaufwand	2'854'098.10	1'295'979.16
	Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	1'790'949.40	350'811.27
	Steuern und Abgaben	9'045'433.65	5'317'460.37
	Schätzungs- und Prüfaufwand	439'350.89	159'367.49
	Reglementarische Vergütungen :		
	- an die Fondsleitung	11'522'530.03	6'413'997.47
	- an die Depotbank	717'659.63	447'952.74
	Sonstiger Aufwand	371'888.16	176'337.05
	TOTAL AUFWAND	47'152'103.21	24'825'367.07
NETTOERTRAG		55'940'582.14	33'455'119.97
Realisierte Kapitalverluste		0.00	6'856'979.26
REALISierter ERFOLG		55'940'582.14	26'598'140.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)		10'552'393.85	4'161'037.00
Liquidationssteuern (Veränderung)		-1'429'751.00	-1'552'987.00
GESAMTERFOLG		65'063'224.99	29'206'190.71

¹ Die Daten per 30. Dezember 2025 beinhalten die Daten der Teilvermögen Industrial, Commercial PK, Residential PK und Residential.

procimmo

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

Rue du Marché 20
1204 Genève
+41 22 317 10 19

Löwenstrasse 20
8001 Zürich
+41 43 817 70 40

invest@procimmo.ch
procimmo.ch

BUILDING INVESTMENTS