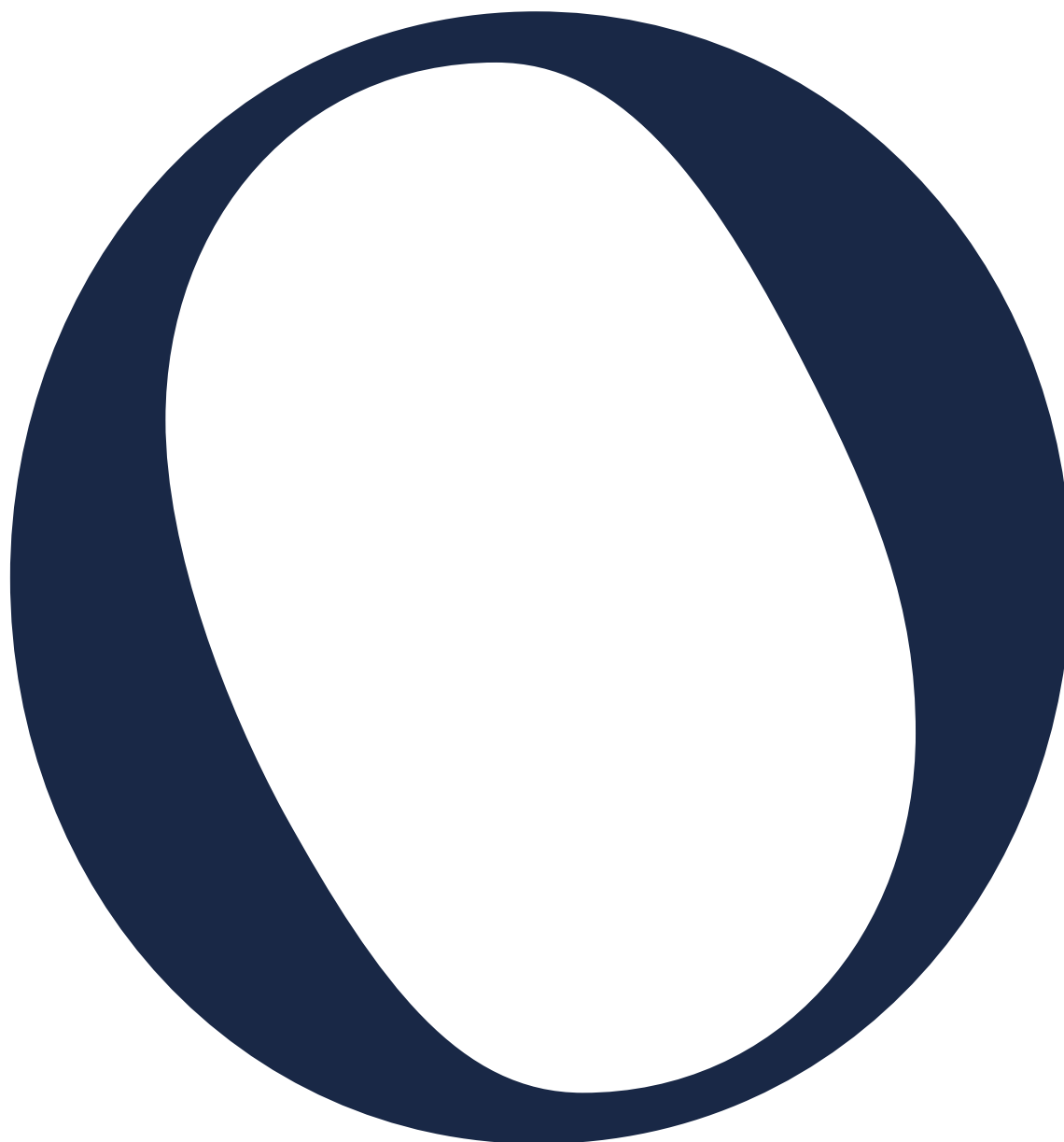


2025 PROCIMMO REAL ESTATE SICAV

RAPPORT SEMESTRIEL NON-AUDITÉ AU 31 DÉCEMBRE 2025



procimmo



Table des matières

4	Portrait Procimmo Real Estate SICAV	103 COMPARTIMENT RESIDENTIAL PK
5	Gestion et organes	106 Rapport de gestion
7	Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière	108 Chiffres clés
		110 Compte de fortune
		111 Compte de résultat
		114 Inventaire des immeubles
		121 Achats et ventes
		122 Dettes hypothécaires, prêts et crédits
		124 Taux effectif des rémunérations
		126 Annexe
		128 Développement durable
9	COMPARTIMENT INDUSTRIAL	133 COMPARTIMENT ENTREPRENEURS
12	Rapport de gestion	134 Bilan
14	Chiffres clés	135 Compte de résultat
16	Compte de fortune	
17	Compte de résultat	137 COMPTE GLOBAL DE LA SICAV
20	Inventaire des immeubles	138 Compte de fortune
31	Achats et ventes	139 Compte de résultat
34	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
37	Taux effectif des rémunérations	
38	Annexe	
40	Développement durable	
47	COMPARTIMENT RESIDENTIAL	
50	Rapport de gestion	
52	Chiffres clés	
54	Compte de fortune	
55	Compte de résultat	
56	Inventaire des immeubles	
63	Achats et ventes	
64	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
66	Taux effectif des rémunérations	
68	Annexe	
70	Développement durable	
75	COMPARTIMENT COMMERCIAL PK	
78	Rapport de gestion	
80	Chiffres clés	
82	Compte de fortune	
83	Compte de résultat	
84	Inventaire des immeubles	
91	Achats et ventes	
92	Dettes hypothécaires, prêts et crédits	
94	Taux effectif des rémunérations	
96	Annexe	
98	Développement durable	

Portrait Procimmo Real Estate SICAV

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

Fondée le 9 novembre 2020 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-446.577.045, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiments investisseurs :
 - Industrial
 - Residential
 - Commercial PK
 - Residential PK

Avec une fortune brute de plus de CHF 2 milliards, le compartiment investisseurs « Industrial » de Procimmo Real Estate SICAV est le plus grand fonds de placement immobilier suisse, spécialisé dans les secteurs de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique, coté à la SIX Swiss Exchange.

Le compartiment « Commercial PK », investit principalement dans des biens immobiliers industriels, artisanaux et logistiques en Suisse. Il s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Le compartiment « Residential PK » investit principalement en Suisse romande dans des immeubles résidentiels. Il s'adresse exclusivement aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Coté à la SIX Swiss Exchange, le compartiment « Residential », de Procimmo Real Estate SICAV est un fonds de placement immobilier spécialisé dans les biens immobiliers résidentiels en Suisse romande principalement en villes de Genève et Lausanne.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 15 janvier 2025 et comprend notamment les modifications relatives au changement de direction de fonds en faveur de PROCIMMO SA.

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. En tant que SICAV, la SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements. La SICAV immobilière répond sur le compartiment entrepreneurs de l'ensemble de ses engagements ainsi que, de manière subsidiaire, de ceux de tous les compartiments. La responsabilité de l'intégralité du capital de la SICAV immobilière au sens des articles 55 et 100 CO demeure réservée dans tous les cas.

Les compartiments ne sont pas subdivisés en classes d'actions.

Gestion et organes

Conseil d'administration	Dr. Stefan Fahrländer Président Patrick Fritz Vice-président Bruno Férolles Administrateur Terence Kast Administrateur Arno Kneubühler Administrateur Michael Steiner Administrateur
Direction de fonds	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire de la SICAV	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens VD
Fund Manager	Richard Dahdah
Experts chargés des estimations Compartiment « Industrial »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Zurich et Genève Daniel Schneider et Daniel Macht
Experts chargés des estimations Compartiment « Residential »	Wüest Partner SA , Genève Vincent Clapasson et Julien Tobler Jones Lang LaSalle (Geneva) SA , Genève Daniel Schneider et Olivia Siger
Experts chargés des estimations Compartiment « Commercial PK »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Nicolas Othmar Mueller et Vincent Clapasson Jones Lang LaSalle SA , Genève Daniel Schneider et Olivia Siger CBRE (Geneva) SA , Genève Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann
Experts chargés des estimations Compartiment « Residential PK »	Wüest Partner SA , Zurich et Genève Vincent Clapasson et Julien Tobler CBRE (Geneva) SA , Genève Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann

Gérance des immeubles
Compartiment « Industrial »

ADVANTAIL SAS, France, Paris
Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
Lambert & Forte fiduciaire SA, Lavigny
Naef Immobilier Genève SA, Petit-Lancy
PRIVERA AG, Gümligen
Régie de Fribourg S.A., Fribourg
Société Privée de Gérance SA, Genève
Vimova Gérance SA, Lausanne
Wincasa AG, Winterthour

Gérance des immeubles
Compartiment « Residential »

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

Gérance des immeubles
Compartiment « Commercial PK »

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

Gérance des immeubles
Compartiment « Residential PK »

Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimmobil, Neuchâtel
PRIVERA AG, Gümligen (dès le 31.12.2025)
Régie Duboux SA, Lausanne

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1211 Genève 2

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

Le compartiment « Residential PK » de Procimmo Real Estate SICAV a conclu le 6 juin 2025 une transaction avec une personne proche.

Les transactions avec des personnes proches sont généralement interdites par la loi, mais la FINMA peut accorder des dérogations à cette interdiction dans des cas spécifiques justifiés, conformément à l'art. 63 al. 4 LPCC. C'est le cas si les critères suivants de l'art. 32a OPCC sont remplis :

- Le règlement de placement prévoit cette possibilité ;
- La dérogation est dans l'intérêt des investisseurs ;
- En sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert indépendant des experts du fonds, selon l'art. 64 al. 1 LPCC, confirme que le prix d'achat et les frais de transaction sont conformes au marché.

Tous les critères mentionnés ci-dessus ont été remplis.

Compartiment « Residential PK »

Dans la commune de Morges (VD), le compartiment a acheté la parcelle 4150 à une personne proche. Cet achat stratégique a été opéré dans l'intérêt des investisseurs. Le prix d'achat de la parcelle a été de CHF 14'000'000. L'expert permanent a estimé la valeur de la parcelle à un montant plus élevé que le prix d'achat négocié et l'expert en évaluation indépendant a confirmé que le prix d'achat convenu ainsi que les frais de transaction correspondent aux prix du marché.

Une dérogation a été soumise, par la direction de fonds, à la FINMA le 5 juin 2025. La FINMA a approuvé la dérogation par courrier le 28 août 2025. Le transfert de propriété a été effectué le 15 septembre 2025.

Compartiment « Commercial PK »

La faillite du locataire Fun Planet Jeux SA, qui occupait l'immeuble sis « Route des Deux-Chênes 11 » à Rennaz, appartenant au compartiment « Commercial PK », a été prononcée le 25 août 2025. La direction de fonds a toutefois trouvé un nouveau locataire reprenant la totalité des plus de 10'000 m² de surfaces situées à Rennaz avec un bail de 10 ans.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV INDUSTRIAL

TOTAL DES ACTIFS **2.23** MRD

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **6.25%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **2.27%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **25.74%**

REVENUS LOCATIFS **59.6** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **125.70** CHF

MARGE EBIT **72.11**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **9.04**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Industrial clôture le semestre au 31 décembre 2025 en forte croissance avec une fortune brute atteignant CHF 2.2 milliards, principalement portée par des acquisitions à hauteur de CHF 124.9 millions. Le rendement brut moyen des immeubles dépasse les 7%. Le taux de vacance recule nettement à 8.7%, contre 10.8% un an auparavant, grâce à la forte performance locative ainsi qu'à la rotation du portefeuille.

Retour sur l'exercice écoulé

La stratégie de rotation du portefeuille ayant été finalisée avec succès lors de l'exercice précédent, le gestionnaire a pu concentrer ses efforts sur des acquisitions stratégiques qui renforceront la diversification et la rentabilité du compartiment.

Ainsi, à la suite de la levée de capitaux de CHF 144.5 millions réalisée en octobre 2025, cinq bâtiments ont été acquis pour un montant total de CHF 124.9 millions. Ces acquisitions offrent d'excellents rendements et sont en ligne avec la stratégie globale du compartiment :

- Avenue de la Gare 22 à Fribourg (FR), un centre commercial et un parking situés au centre de Fribourg, acquis pour CHF 66 millions avec un rendement brut de 7.5% ;
- Birren 5 à Seon (AG), l'immeuble industriel de la société Mammüt Sports Group AG, acquis pour CHF 22.4 millions avec un rendement brut de 7.2% ;
- Im Langhag 2 à Effretikon (ZH), un bâtiment industriel acquis pour CHF 18.5 millions avec un rendement brut de 5.8%, mais avec un potentiel d'atteindre 6.2% ;
- Entlebuchstrasse 38 à Wolhusen (LU), un bâtiment industriel vacant acquis pour CHF 11 mil-

lions et offrant un potentiel de redéveloppement ;

- Vuasset 5 à Préverenges (VD), un bâtiment industriel au sein du parc d'activité « Vuasset Parc » qui appartient déjà en majorité au compartiment. Cet immeuble a été acquis pour CHF 7 millions et offre un rendement brut de 6.3%.

Par ailleurs, les chiffres clés liés à la gestion du portefeuille demeurent positifs, avec un taux de perte sur loyer en baisse significative à 9.04% contre 11.13% l'année précédente, porté par une commercialisation dynamique et la réalisation de l'impact des ventes des bâtiments non stratégiques, qui font diminuer le taux de vacance à 8.7% contre 10.8% au 31 décembre 2024. De plus, la hausse des revenus de 7.41% sur la période, combinée à la maîtrise des charges, permet au fonds d'atteindre une marge EBIT de 72.11%, en hausse par rapport à l'exercice précédent (71.91%), confirmant la gestion rigoureuse du portefeuille.

Enfin, en maintenant un taux d'endettement relativement bas à 25.74% (contre 27.50% au 31 décembre 2024), le fonds préserve une marge de manœuvre financière pour les acquisitions en cours de finalisation.

Perspectives

Les projets de développements restent l'un des moteurs de la croissance à long terme du fonds. Au cours de l'année 2025, environ CHF 59 millions ont été investis dans des travaux de capex et de rénovation. Les projets majeurs en cours d'avancement sont : Chemin des Conrardes 12 à Boudry (NE), livré au locataire en janvier 2026 ; Flughofsstrasse 57 à Rümlang (ZH) dont les premières surfaces ont été livrées au locataire au 4^{ème} trimestre 2025 et qui sera terminé en février 2026 ; ainsi que la finalisation des projets situés Route de Denges à Lonay (VD) et Rheinstrasse 74 à Wallbach (AG).

De plus, les travaux de démolition et reconstruction de Neue Winterthurerstrasse 20 à Dietlikon (ZH), ainsi que le repositionnement de Riedstrasse 10-12-14 à Dietikon (ZH) progressent conformément au planning prévu. Ces projets seront complétés par le lancement, en février 2026, de la construction des halles de type Streetbox à Lauetstrasse 3 à 35 à Otelfingen (ZH). Ces trois projets représentant environ CHF 50 millions d'investissements pour un rendement supérieur à 6%.

En outre, la demande de permis de construire pour le développement du projet situé En Reculan 1-3 à Ecublens (VD) a été déposée en janvier 2026 et un permis de construire pour une surélévation et une rénovation de Steigstrasse 26 à Winterthur (ZH) est en cours de finalisation.

Ainsi, à la suite de la réception de plusieurs projets au cours de l'année 2025, le potentiel total de développement du compartiment est désormais évalué à environ CHF 270 millions, pour un rendement brut attendu supérieur à 6%.

Par ailleurs, les efforts et les investissements liés à la commercialisation se poursuivent afin de maintenir durablement le taux de vacance en dessous de 10%. Le gestionnaire se concentre ainsi sur les immeubles à commercialiser de manière prioritaire notamment : Route de Denges à Lonay (VD), Riedstrasse 10-12-14 à Dietikon (ZH), Avenue de Savoie 56 à Vouvry (VS), Burgunderstrasse 13 à Biberist (SO) ainsi que la récente acquisition située à Entlebuchstrasse 38, à Wolhusen (LU).

S'agissant des améliorations et des investissements environnementaux, l'installation de compteurs d'énergie intelligents dans tous les immeubles est en phase de finalisation et per-

mettra un meilleur suivi et une amélioration des consommations énergétiques des immeubles. Les résultats sont déjà visibles dans les courbes de décarbonation, qui sont en phase avec les mesures annoncées. Enfin, dans la continuité des améliorations ESG, le gestionnaire a franchi une étape significative dans la gestion de ses fonds, avec la publication, en novembre 2025, des scores PRI (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report). Les fonds gérés par le gestionnaire, dont le compartiment « Industrial » ont obtenu les notations suivantes : 4 sur 5 pour la « Gouvernance des politiques et stratégies », 4 sur 5 pour « Placement direct – immobilier » et 5 sur 5 pour les « Mesures visant à rehausser la confiance ». Ces résultats confirment ainsi la solidité de l'approche d'investissement responsable ainsi que la mise en œuvre cohérente et ambitieuse de pratiques ESG alignées sur les meilleures normes internationales.

En conclusion, le compartiment « Industrial » poursuit sa trajectoire de croissance en tirant parti de sa taille et de sa diversification pour saisir des opportunités d'acquisition attractives à travers la Suisse, tout en poursuivant le développement de son portefeuille de projets existants. Il maintient ainsi pour objectif prioritaire l'augmentation du résultat net par action à moyen terme.

Chiffres clés

Actifs

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Fortune totale	2'235'251'624.69	2'092'065'613.28
Fortune nette	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
Valeur vénale des immeubles terminés	2'161'330'000.00	1'983'663'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. terrains)	18'273'600.00	57'612'100.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2025	31.12.2024
Taux de perte sur loyer ¹	9.04%	11.13%
Coefficient d'endettement	25.74%	27.50%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	72.11%	71.91%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.92%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	1.13%	1.20%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	2.19%	1.95%
Rendement du capital investi (ROIC) ³	2.89%	1.41%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	22.03%	17.20%
Rendement de placement ²	2.27%	2.00%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Industrial

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.07.2025 AU 31.12.2025	DU 01.01.2025 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculé sur la période sous revue.

³ Calculé sur 12 mois.

⁴ Performance cumulative depuis le 08.11.2007 (fonds contractuel jusqu'au 21.04.2021, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2'302'106.48	1'655'352.23
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	2'161'330'000.00	1'936'663'000.00
	- Immeubles à usage mixte	0.00	47'000'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	18'273'600.00	57'612'100.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	2'179'603'600.00	2'041'275'100.00
	Autres actifs	53'345'918.21	49'135'161.05
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	2'235'251'624.69	2'092'065'613.28
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	50'985'000.00	128'739'265.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	70'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	44'753'962.25	41'840'379.11
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	440'044'000.00	432'609'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	1'629'468'662.44	1'488'876'969.17
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-26'735'609.00	-23'627'675.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du compartiment au début de l'exercice	1'487'469'866.70	1'399'262'215.64
	Distribution	-62'826'042.00	-58'637'640.00
	Solde des mouvements d'actions	142'448'734.58	95'418'778.23
	Résultat total	35'640'494.16	29'205'940.30
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	1'602'733'053.44	1'465'249'294.17
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	10'471'007	9'772'940
	Nombre d'actions émises	1'047'100	698'067
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	11'518'107	10'471'007
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	139.15	139.93

Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	2'925.10	5'121.78
	Loyers (rendements bruts)	59'576'928.39	55'468'654.93
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	175'797.44	0.00
	Autres revenus	583'710.57	782'065.62
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'030'123.42	2'024'394.30
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	62'369'484.92	58'280'236.63
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	3'182'642.15	3'442'696.26
	Rentes de droits de superficie	534'685.49	170'316.70
	Autres intérêts passifs	6'883.10	0.00
	Entretien et réparations	4'343'749.01	3'191'325.77
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	3'345'168.42	3'859'122.79
	- Frais d'administration	1'575'965.30	1'295'979.16
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	877'076.92	350'811.27
	Impôts et taxes	5'798'845.45	5'317'460.37
	Frais d'estimation et d'audit	228'592.50	159'367.49
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	7'318'235.77	6'413'997.47
	- A la banque dépositaire	383'234.53	447'952.74
	Autres charges	117'943.57	176'337.05
	TOTAL DES CHARGES	27'713'022.21	24'825'367.07
RÉSULTAT NET		34'656'462.71	33'454'869.56
Pertes en capitaux réalisées		0.00	-6'856'979.26
RÉSULTAT RÉALISÉ		34'656'462.71	26'597'890.30
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		1'789'161.45	4'161'037.00
Impôts en cas de liquidation (variation)		-805'130.00	-1'552'987.00
RÉSULTAT TOTAL		35'640'494.16	29'205'940.30



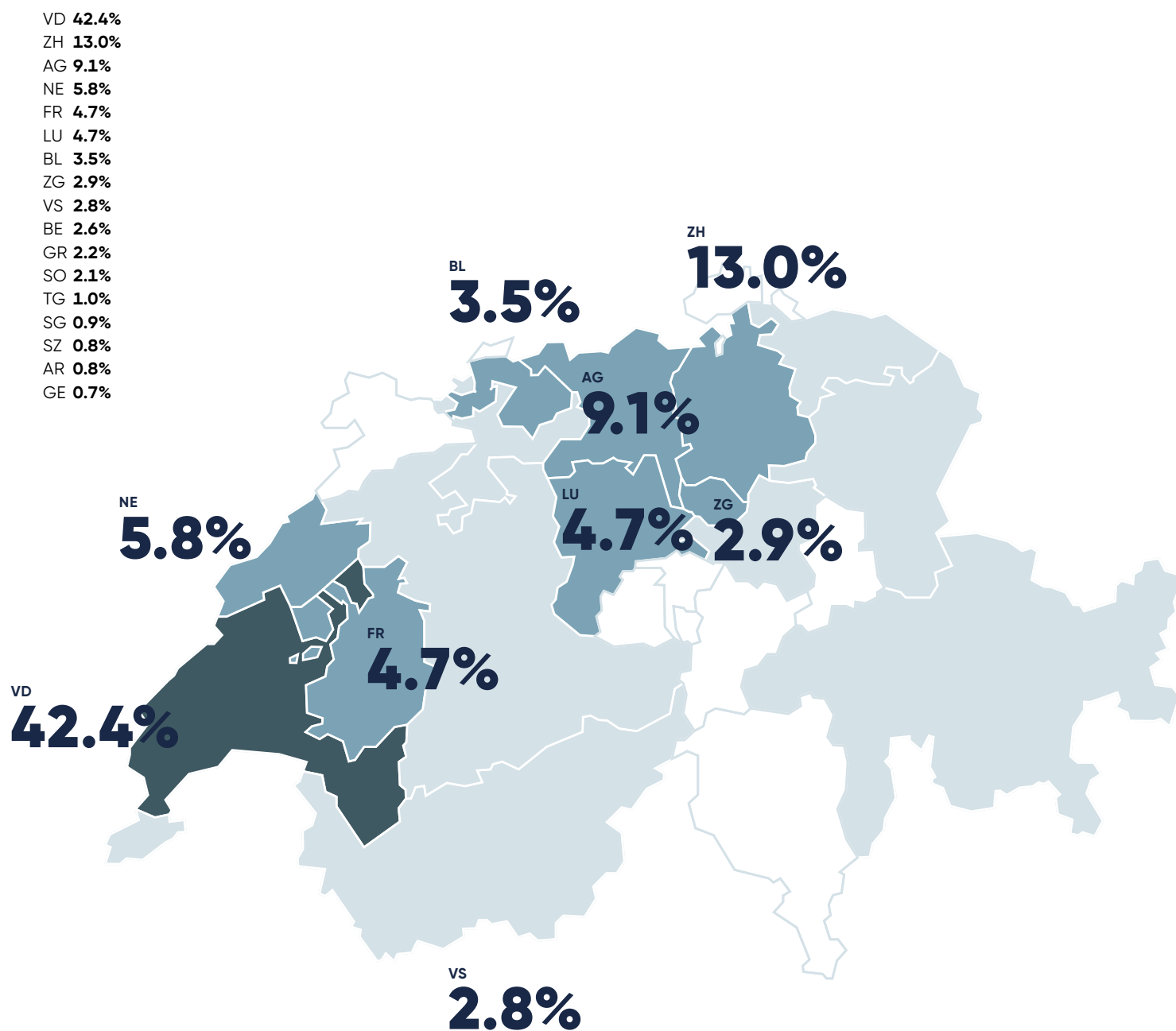
AVENUE DE LA GARE 22, FRIBOURG (FR)

**SURFACE
LOUABLE :
9'376 m²**



Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie


Canton	Appenzell Rhodes-Intérieures	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Herisau	Hägglingen	Muri	Muri
Adresse	Walke 43	Sonnhalde-Areal 5	Pilatusring 2	Pilatusstrasse 19 & 21
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	571'366	1'165'421	332'316	496'888
Prix de revient (PR) (CHF)	12'331'352	37'658'519	7'528'977	13'139'320
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'920'000	38'290'000	9'920'000	12'980'000
Taux de vacance ²	2.78%	0.00%	6.33%	6.47%



Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Oberentfelden	Schafisheim	Seon	Spreitenbach
Adresse	Industriestrasse 8	Dutschmis 10 ⁶	Birren 5 ⁷	Härdlistrasse 17 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	240'952	808'577	138'333	308'303
Prix de revient (PR) (CHF)	8'810'208	25'591'601	23'081'949	10'134'060
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'560'000	29'930'000	23'390'000	9'400'000
Taux de vacance ²	24.70%	0.00%	0.00%	15.72%



Canton	Argovie	Argovie	Argovie	Argovie
Ville	Villmergen	Wallbach	Wohlen	Würenlingen
Adresse	Durisolstrasse 8 ⁶	Rheinstrasse 74 ⁵	Zentralstrasse 54A	Industrie Althau 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	236'283	371'657	3'600	872'527
Prix de revient (PR) (CHF)	7'682'295	23'133'326	4'475'716	25'266'584
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'910'000	19'350'000	3'690'000	25'960'000
Taux de vacance ²	0.00%	29.40%	97.70%	13.71%



Canton	Argovie	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne	Bâle-Campagne
Ville	Würenlos	Biel-Benken	Münchenstein	Pratteln
Adresse	Grosszelgstrasse 21, 21a	Gewerbstrasse 2 & 6	Venedig-Strasse 31 ⁴	Rütiweg 5-13 & Krumme- neichstrasse 39 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	219'770	456'066	245'108	2'300'498
Prix de revient (PR) (CHF)	5'943'112	13'450'910	5'822'566	56'101'764
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'390'000	13'780'000	6'010'000	57'550'000
Taux de vacance ²	0.00%	8.92%	6.54%	6.54%



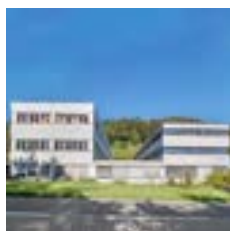
Canton	Berne	Berne	Berne	Berne
Ville	Berne	Bienne	Frauenkappelen	Interlaken
Adresse	Bümplizstrasse 35 ⁴	Mattenstrasse 133	Murtenstrasse 110, 112	Kammistrasse 11, 15
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	238'188	1'700	209'426	746'928
Prix de revient (PR) (CHF)	5'093'371	2'511'369	7'570'582	24'886'564
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'420'000	2'510'000	6'590'000	25'030'000
Taux de vacance ²	0.00%	98.11%	1.22%	9.88%



Canton	Berne	Berne	Fribourg	Fribourg
Ville	Münsingen	Urtenen-Schönbühl	Fribourg	Rossens
Adresse	Südstrasse 4, 4a, 6	Moosstrasse 11 ⁴	Avenue de la Gare 22 ^{4,7}	Route de Montena 63, 65A, 65B
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	371'327	234'882	95'657	749'290
Prix de revient (PR) (CHF)	11'596'072	5'493'476	69'966'200	24'208'131
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'530'000	5'660'000	71'150'000	26'210'000
Taux de vacance ²	20.02%	0.15%	0.00%	0.00%



Canton	Fribourg	Genève	Grison	Lucerne
Ville	Vuisternens-en-Ogoz	Perly-Certoux	Landquart	Dierikon
Adresse	Route de Rueyres 12	Route de Saint-Julien 273, 275, 277	Kantonsstrasse 16 ⁶	Industriestrasse 1
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	224'490	484'256	1'422'663	1'002'918
Prix de revient (PR) (CHF)	6'401'876	12'852'496	45'921'791	38'350'150
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'330'000	15'340'000	48'810'000	36'820'000
Taux de vacance ²	0.29%	0.00%	4.90%	12.68%



Canton	Lucerne	Lucerne	Lucerne	Lucerne
Ville	Kriens	Kriens	Nebikon	Root
Adresse	Rengglochstrasse 19/21	Rengglochstrasse 38-40	Bahnhofstrasse 33	Oberfeld 2, 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	329'962	281'905	588'225	247'102
Prix de revient (PR) (CHF)	9'007'074	10'391'000	20'703'161	13'520'615
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'250'000	9'730'000	18'120'000	13'690'000
Taux de vacance ²	10.43%	2.74%	15.53%	39.18%



Canton	Lucerne	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel
Ville	Wolhusen	Boudry	La Chaux-de-Fonds	Neuchâtel
Adresse	Entlebuchstrasse 38 ⁷	Chemin des Conrardes 12 ⁵	Route de l'Helvétie 283	Rue des Draizes 3, 5, 7
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	492	685'128	1'163'056	1'143'727
Prix de revient (PR) (CHF)	11'381'274	30'066'538	35'237'720	32'533'395
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'890'000	34'930'000	37'340'000	36'960'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	2.80%



Canton	Neuchâtel	Saint-Gall	Schwyz	Soleure
Ville	Peseux	Saint-Gall	Küssnacht am Rigi	Bellach
Adresse	Rue de la Gare 4	Im Feld 6	Zugerstrasse 55	Gredlerstrasse 31
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	497'111	600'000	454'716	100'094
Prix de revient (PR) (CHF)	18'414'680	18'647'843	14'009'367	2'908'057
Valeur vénale (VV) (CHF)	18'050'000	19'650'000	17'400'000	3'370'000
Taux de vacance ²	17.21%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Soleure	Soleure	Soleure	Thurgovie
Ville	Bettlach	Biberist	Niederbuchsiten	Bürglen
Adresse	Unterer Einschlag 1, 9 ⁶	Burgunderstrasse 13	Neumatt 10 ³	Industriestrasse 2a-z/4/6b
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	535'992	419'850	192'282	571'715
Prix de revient (PR) (CHF)	18'282'708	18'217'947	4'156'666	11'926'811
Valeur vénale (VV) (CHF)	20'180'000	15'840'000	6'650'000	11'490'000
Taux de vacance ²	0.00%	37.29%	0.48%	12.76%



Canton	Thurgovie	Valais	Valais	Valais
Ville	Pfyn	Martigny	Sion	Vernayaz
Adresse	Fabrikstrasse 9-23, Aus-trasse 2-6	Rue du Levant 167 ³	Rue de l'Industrie 22	Rue de la Grande Charrière 38
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	461'703	314'910	824'753	530'690
Prix de revient (PR) (CHF)	11'965'248	6'458'159	26'644'997	16'397'258
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'310'000	10'550'000	27'920'000	13'390'000
Taux de vacance ²	13.49%	0.00%	0.00%	25.67%



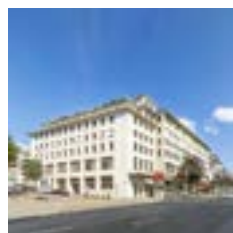
Canton	Valais	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Vouvry	Allaman	Aubonne	Bussigny
Adresse	Avenue de Savoie 56 ⁵	Route de la Gare 11	Chemin du Pré Neuf 14	Route de Genève 5
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	8'180	324'911	3'663'173	1'959'828
Prix de revient (PR) (CHF)	9'562'408	8'303'310	94'454'080	63'988'079
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'730'000	8'560'000	108'540'000	69'060'000
Taux de vacance ²	0.00%	9.52%	0.70%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Bussigny	Bussigny	Cheseaux-sur-Lausanne	Corcèdes-Près-Payerne
Adresse	Route de Sorge 1	Route de Sorge 2	Chemin du Châtelard 1	Z.I. de la Planchettaz 2, 4 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	536'810	808'466	505'766	148'711
Prix de revient (PR) (CHF)	14'961'451	20'149'949	13'369'301	2'626'191
Valeur vénale (VV) (CHF)	18'590'000	26'120'000	12'390'000	4'820'000
Taux de vacance ²	0.00%	6.09%	0.89%	3.01%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	684'211	143'403	4'566	679'914
Prix de revient (PR) (CHF)	22'882'629	9'381'398	19'194'830	20'491'181
Valeur vénale (VV) (CHF)	23'500'000	5'740'000	21'550'000	23'920'000
Taux de vacance ²	0.09%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	264'784	318'006	477'192	1'172'340
Prix de revient (PR) (CHF)	6'183'595	6'513'085	12'450'051	28'506'019
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'190'000	8'440'000	13'870'000	37'170'000
Taux de vacance ²	4.72%	1.25%	2.08%	11.07%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	210'855	189'516	924'547	20'659
Prix de revient (PR) (CHF)	4'564'284	4'960'034	18'400'541	34'980'958
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'770'000	5'900'000	31'910'000	33'200'000
Taux de vacance ²	0.00%	8.18%	1.03%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	355'208	368'134	191'216	851'079
Prix de revient (PR) (CHF)	11'866'104	25'564'465	5'025'938	25'123'024
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'220'000	23'870'000	6'060'000	28'470'000
Taux de vacance ²	0.60%	38.18%	0.00%	15.69%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	3'011'118	983'317	160'091	725'122
Prix de revient (PR) (CHF)	75'188'470	50'747'946	7'474'800	21'780'722
Valeur vénale (VV) (CHF)	86'950'000	47'880'000	7'630'000	30'770'000
Taux de vacance ²	15.04%	0.00%	0.00%	17.15%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	935'084	172'763	490'050	390'543
Prix de revient (PR) (CHF)	23'670'264	5'218'849	14'513'928	14'591'936
Valeur vénale (VV) (CHF)	31'900'000	6'980'000	16'890'000	9'150'000
Taux de vacance ²	4.40%	13.84%	16.73%	33.34%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	1'395'694	1'961'261	371'366
Prix de revient (PR) (CHF)	10'298'631	52'519'064	55'646'250	17'372'554
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'200'000	47'440'000	65'400'000	17'800'000
Taux de vacance ²	0.00%	2.56%	0.00%	27.52%



Canton	Zoug	Zoug	Zoug	Zoug
Ville	Baar	Cham	Risch-Rotkreuz	Steinhausen
Adresse	Blegistrasse 21 & 23	Alte Steinhäuserstrasse 35	Grundstrasse 6 & 10	Erlenweg 6, 8 & 10
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	425'468	264'845	273'481	676'628
Prix de revient (PR) (CHF)	13'581'276	64'533'222	9'624'687	31'419'032
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'570'000	6'700'000	10'100'000	32'090'000
Taux de vacance ²	10.29%	6.20%	10.63%	9.56%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Dietikon	Dietikon	Effretikon	Embrach
Adresse	Lerzenstrasse 20	Riedstrasse 10, 12, 14	Im Langhag 2 ⁷	Hardhofstrasse 15/17
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	984'094	1'574'815	185'409	458'784
Prix de revient (PR) (CHF)	29'409'645	52'894'474	19'080'168	12'056'935
Valeur vénale (VV) (CHF)	32'440'000	54'170'000	19'590'000	15'670'000
Taux de vacance ²	1.95%	26.03%	0.00%	16.22%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Kloten	Neftenbach	Oberglatt	Otelfingen
Adresse	Industriestrasse 30	Rotfarb 1-8	Wehntalerstrasse 6	Lautetstrasse 3 à 35
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	516'371	737'766	315'749	467'517
Prix de revient (PR) (CHF)	16'416'757	23'433'541	8'994'523	14'920'836
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'170'000	24'620'000	10'350'000	14'790'000
Taux de vacance ²	2.34%	3.44%	10.71%	0.00%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Regensdorf	Regensdorf	Rümlang	Thalwil
Adresse	Bahnstrasse 58-60	Bahnstrasse 102	Flughofstrasse 57	Schützenstrasse 1 ⁴
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	423'556	120'690	0	171'318
Prix de revient (PR) (CHF)	17'623'149	3'103'939	19'398'452	5'185'085
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'080'000	4'130'000	17'440'000	5'970'000
Taux de vacance ²	27.39%	16.77%	0.00%	5.82%



Canton	Zurich	Zurich	Zurich
Ville	Winterthur	Winterthur	Winterthur
Adresse	Hegmattenstrasse 24-26	Industriestrasse 24	Steigstrasse 26
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	280'753	342'609	656'663
Prix de revient (PR) (CHF)	6'789'230	10'254'649	21'039'972
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'330'000	10'550'000	24'850'000
Taux de vacance ²	9.29%	4.13%	30.29%

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

Canton	Valais	Vaud	Zurich
Ville	Vernayaz	Mont-sur-Rolle	Dietlikon
Adresse	Site Moderna, parcelle n° 1109	Chemin de Carroz-Pes-singettaz	Neue Winterthurerstrasse 20
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	0	0
Prix de revient (PR) (CHF)	612'964	9'083'990	13'557'628
Valeur vénale (VV) (CHF)	593'600	8'440'000	9'240'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

⁵ Ces immeubles font l'objet d'importants développements dans le but d'accroître les revenus futurs.

⁶ Contrats de bail Triple-net: la totalité des coûts relatifs aux immeubles est à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, les remises en état/réparations, les assurances ainsi que les taxes et les impôts d'immeubles.

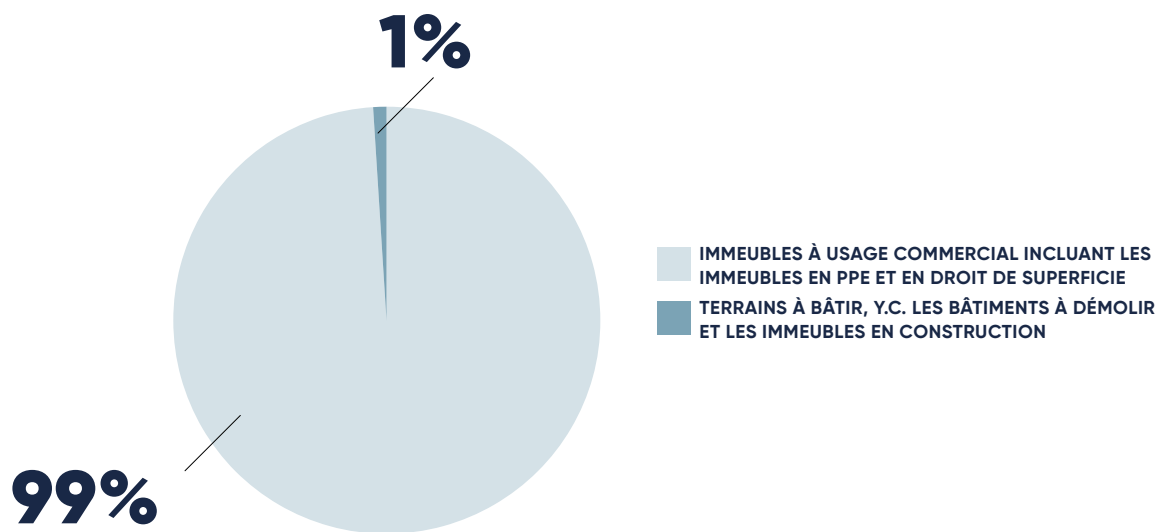
⁷ Immeubles acquis lors de la période sous revue et pour lesquels le décompte acheteur-vendeur n'a pas encore été finalisé ou approuvé.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	2'020'080'840	2'161'330'000	59'633'201	
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	23'254'582	18'273'600	0	
TOTAUX	2'043'335'421	2'179'603'600	59'633'201³	8.72%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 2'466'761'212.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Les revenus bruts réalisés de CHF 59'633'201.39 n'intègrent pas les immeubles "Rue de la Borde 3 a, b, c, d et 5 c, d" à Lausanne, et "Route des Maréchants" à Bussy qui ne font plus partie du parc immobilier au 31.12.2025. Les revenus bruts générés par ces immeubles s'élèvent à -CHF 56'273.00. Il en résulte un montant total de CHF 59'576'928.39 de revenus bruts générés (référence au compte de résultat).

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
AG	SEON			
	Birren 5	19.11.2025	17.11.2025	22'350'000.00
FR	FRIBOURG			
	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

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.



IM LANGHAG 2, EFFRETIKON (ZH)

**SURFACE
LOUABLE :
11'056 m²**



Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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

HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
	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 Taux moyen pondéré.

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

2 Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.50%	1.02%
Commission d'émission ¹	5.00%	2.00%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00% ³	2.65%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ⁴

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	0.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0425%	0.0372%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF	2'000'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	51'789'789.34

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ 15% en cas de centres commerciaux.

⁴ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 7, du règlement de placement, la Direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture semestrielle

Néant.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.40% à 5.50%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.00%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation.

Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.45% à 4.95%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.21%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Développement durable

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 30 juin 2025)

Introduction

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

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

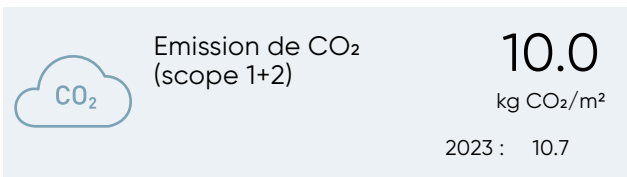
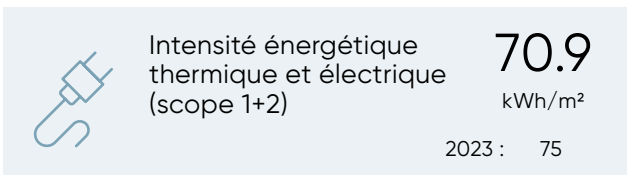
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est certifiée ISAE 3000, type 1 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Industriel » de Procimmo Real Estate SICAV.
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Industriel » au 31.12.2024

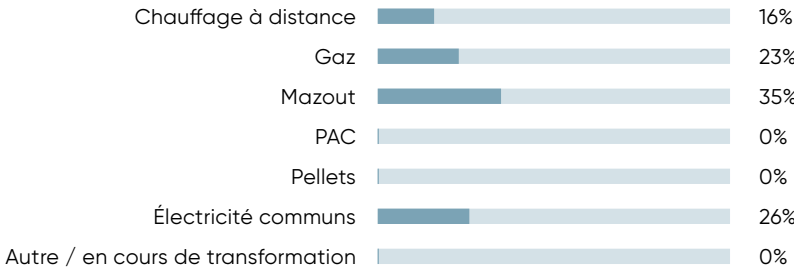
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



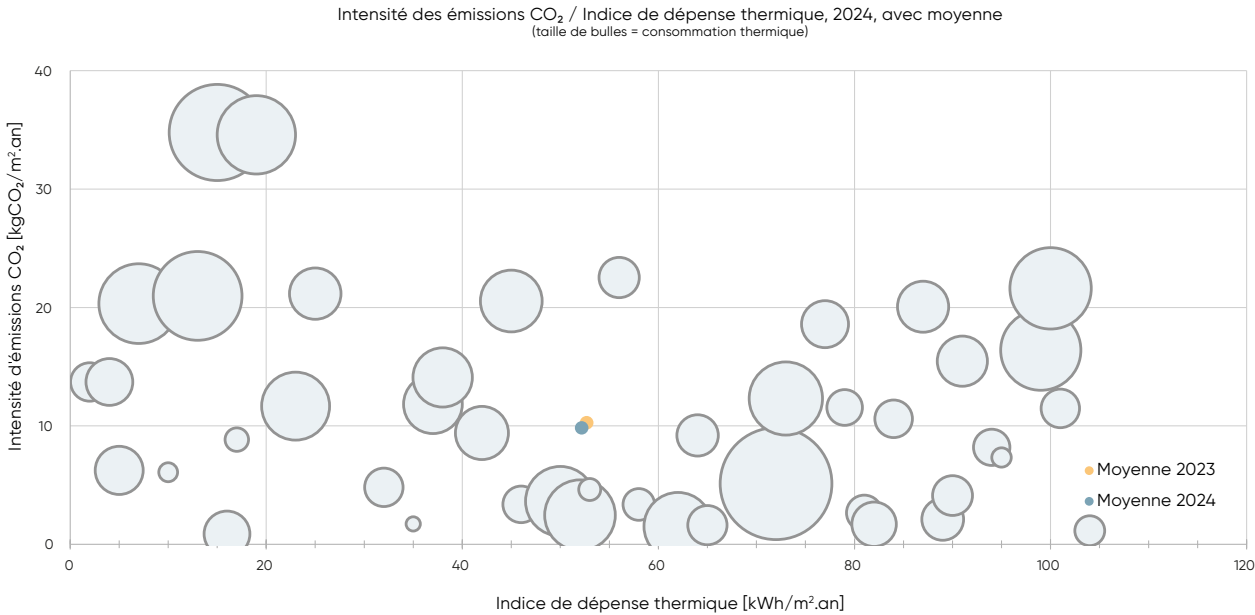
1 Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

2 La surface locative 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface locative déterminante des constructions terminées.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Amstein + Walthert Genève SA



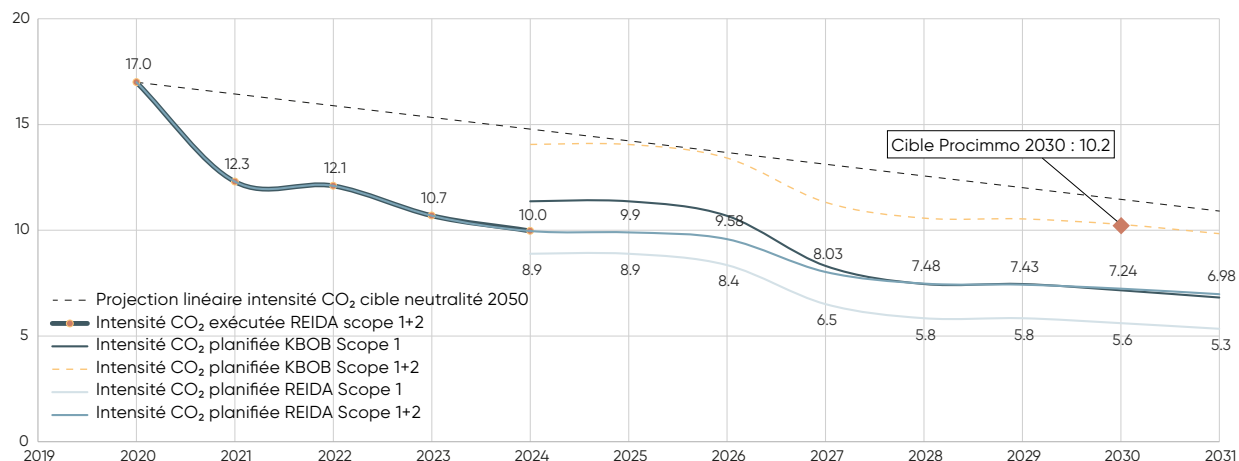
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD), pompes à chaleur et du chauffage à pellet ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NN0 pour quelque bâtiment qui s'applique sur plusieurs années.

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

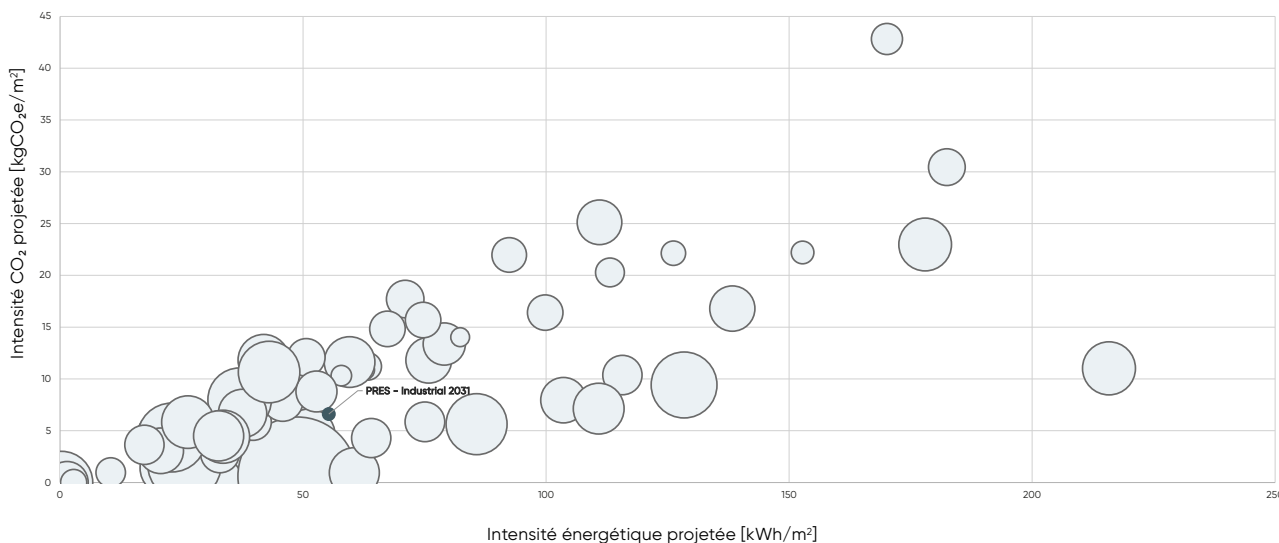
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA

(taille de bulles = consommation thermique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Industrial à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Industrial » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Préverenges, Chemin du Vuasset 6 – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques pour l'immeuble sis Chemin du Vuasset 6 du site Vuasset parc à Préverenges. Ce projet permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance de 421 kWc pour une surface d'environ 1'900 m² de panneaux solaires. Le choix a été fait de créer une communauté d'autoconsommation. La mise en service a été réalisée en juin 2025.



Sainte-Croix, Rue de l'Industrie 21 – Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le fonds a signé un contrat de fourniture de chaleur de chauffage à distance pour remplacer la chaudière à mazout pour l'immeuble sis Rue de l'Industrie 21 à Sainte-Croix. La puissance souscrite sera de 750 kW au lieu des 1'000 kW actuels du fait de l'isolation du toit. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -78% pour ce site.



Aubonne, Chemin du Pré Neuf 14 (Outlet Aubonne) – Installation de panneaux photovoltaïques

Le fonds a réalisé l'installation de panneaux photovoltaïques de l'immeuble Outlet à Aubonne. Ce projet signé en contracting avec la constitution d'une communauté d'autoconsommation permet la fourniture d'électricité photovoltaïque d'une puissance totale de 908 kWc pour une surface de 4'120 m² de panneaux solaires.



Herisau, Walke 43 – Remplacement des fenêtres et des luminaires par des LED

Dans le cadre d'une modernisation complète, d'importantes améliorations énergétiques ont été réalisées sur le site Walke à Herisau. Les fenêtres simple vitrage de la halle principale, anciennes d'environ 50 ans, ont été remplacées par des vitrages isolants modernes à triple vitrage. Ce nouveau vitrage assure une bien meilleure isolation thermique et contribue ainsi de manière significative à l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment. La réduction des pertes de chaleur en hiver diminue la consommation d'énergie, tandis que la moindre entrée de chaleur en été améliore sensiblement le confort thermique dans la halle.



Par ailleurs, l'ensemble des luminaires a été remplacé par des éclairages LED à haute efficacité énergétique. Cela permet non seulement de réduire encore la consommation d'électricité, mais améliore également la qualité de l'éclairage dans toute la zone.

Grâce à ces mesures, le site Walke est valorisé de manière durable, tout en contribuant à long terme à la réduction des émissions de CO₂ et à la baisse des coûts d'exploitation.

Würenlingen, Industrie Althau 1 – Éclairage économe en énergie dans les halles d'Althau à Würenlingen

Dans le cadre de nos efforts continus pour réduire la consommation d'énergie et accroître l'efficacité écologique, l'ensemble de l'éclairage des halles d'Althau à Würenlingen a été remplacé par une technologie LED moderne. Un système d'éclairage intelligent a été mis en place, qui n'illumine que les zones où une activité est en cours.

Cette gestion de l'éclairage en fonction des besoins, combinée à la haute efficacité énergétique des luminaires LED, permet de réduire la consommation d'électricité d'environ 85% par rapport à l'ancienne solution d'éclairage.

Cette mesure contribue non seulement à la baisse des coûts d'exploitation, mais représente également un apport significatif à la réalisation de nos objectifs en matière de durabilité.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.



PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL

TOTAL DES ACTIFS **537** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.86%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **1.52%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **25.95%**

REVENUS LOCATIFS **11.1 MIO**

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **239.74 CHF**

MARGE EBIT **68.34%**

TAUX DE PERTE SUR LOYER **1.66%**

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential clôture son premier semestre sur de bons résultats portés par la croissance du fonds dont la fortune totale augmente de 8.5% entre le 30 juin 2024 et le 31 décembre 2025 pour atteindre CHF 537 millions. Ces résultats s'accompagnent d'un agio en forte hausse, qui atteint 30.8% contre 7.6% au 30.06.2024.

Rapport financier

À la suite de l'achèvement de la rotation du portefeuille lors de l'exercice précédent, le gestionnaire a pu profiter de l'augmentation de capital de la fin de l'année 2024 pour accroître la taille du portefeuille avec des acquisitions et lancer des projets de développement. Ainsi, la valeur vénale du portefeuille augmente de 8.4% et s'élève à CHF 526 millions contre CHF 486 millions au 30 juin 2024 (dernière clôture semestrielle). Cette progression s'explique principalement par l'acquisition de trois actifs représentant une valeur d'acquisition totale de CHF 25 millions, ainsi que par la hausse de valeur du portefeuille à périmètre constant de CHF 13 millions (+2.8%).

Ces acquisitions ont contribué à une hausse des revenus de 4.2% par rapport au 30 juin 2024, pour atteindre CHF 11.3 millions (CHF 10.9 millions au 30 juin 2024), tandis que le niveau de charges reste maîtrisé, en hausse de 2.9%, à CHF 7.1 millions, principalement impacté par la charge d'impôts courants qui inclut la dissolution exceptionnelle d'un montant à recevoir d'environ CHF 628'000 relatif aux exercices précédents. Cet ajustement fait suite aux décisions de taxation pour les périodes 2019 à 2021 reçues en septembre 2025.

Ainsi, la maîtrise des coûts combinée à la hausse des revenus permet d'atteindre une marge EBIT de 68.34%, en progression par rapport au 30 juin 2024 (64.16%). Les autres ratios financiers demeurent positifs, notamment le taux de perte sur loyer, qui s'établit à 1.66% (contre 1.52% au 30 juin 2024), confortant les choix stratégiques du gestionnaire. En effet, depuis la mise en œuvre de la stratégie d'arbitrage, le taux de vacance corrigé reste inférieur à 2%, un niveau historiquement bas pour le compartiment.

Retour sur le semestre écoulé

Le semestre a été marqué par l'avancement de deux projets de développement significatifs du compartiment. Ainsi, la démolition de l'immeuble sis Chemin des Sauges 32-34-36 à Lausanne (VD) a été effectuée en août et les travaux de gros œuvre ont débuté. La livraison demeure prévue pour le premier semestre 2027, et le projet devrait générer des revenus annuels estimés à CHF 750'000. S'agissant du projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble sis Rue du Roveray 14 à Genève (GE), les travaux

ont été adjugés pour un montant total de CHF 5.5 millions et débiteront en février 2026, pour une livraison estimée en janvier 2027. Ce projet permettra de générer des revenus additionnels de CHF 142'000 à l'issue de la période de contrôle des loyers. Les travaux de rénovation permettront également d'atteindre des loyers cibles plus élevés sur les surfaces existantes, lesquels évolueront à la hausse au rythme des turn-over.

Dans la continuité de sa stratégie de croissance, le compartiment a signé un achat à terme, au cours du semestre, d'un immeuble résidentiel à Lausanne pour un montant de CHF 11.3 millions. Construit en 2018, cet actif présente la particularité d'être constitué en PPE. La stratégie vise ainsi à tirer parti de cette opportunité et de sa localisation de premier ordre afin de procéder à la vente de l'ensemble des lots sur un horizon de deux à trois ans. Les revenus temporaires générés compenseront partiellement les pertes de revenus locatifs liées aux développements, tandis que les gains issus des ventes seront réinvestis dans le pipeline des projets du compartiment, qui s'élève à CHF 168 millions à fin décembre 2025 avec un rendement brut attendu d'environ 4.8%.

Enfin, le portefeuille bénéficie d'une croissance organique des loyers, notamment résidentiels, dont le prix moyen au m², à périmètre constant, passe d'environ CHF 250.-/m² au 30 juin 2024 à CHF 258.-/m² au 31 décembre 2025, soit une hausse de 3.2%. Cette évolution démontre la pertinence de la stratégie de localisation du compartiment, dont 75% de la valeur est concentrée dans la région lausannoise et le canton de Genève, et qui dispose encore d'un potentiel de progression significatif, les loyers médians résidentiels dans ces zones s'élevant autour de CHF 320-350.-/m².

Perspectives

Les efforts seront maintenus afin de soutenir le rythme des développements, qui constitue l'un des axes majeurs de valorisation du portefeuille. Il est prévu de déposer deux demandes de permis de construire d'ici fin 2026 : l'une pour un projet de surélévation et de rénovation énergétique de l'immeuble sis Chemin du Levant 147 à Lausanne (VD), et une autre pour le projet de rénovation

énergétique complète de l'immeuble sis Avenue de Sévery 2 à Lausanne (VD). Ces initiatives s'inscrivent dans la stratégie globale du fonds, qui prévoit d'effectuer cinq rénovations énergétiques complètes au cours des cinq prochaines années.

De plus, durant le second semestre, le gestionnaire mettra en place une stratégie de repositionnement de l'actif commercial sis Rue Saint-Martin 9-11 à Lausanne (VD), en investissant CHF 2.8 millions. Ce repositionnement vise à accroître la valeur et l'attractivité commerciale de l'actif, situé au centre de Lausanne, au travers de travaux de réaffectation des parties communes, d'aménagements extérieurs mais également de changement d'affectation et de division de surfaces locatives stratégiques. Cette évolution permettra, à terme, d'augmenter les revenus en privilégiant des affectations commerciales à faible risque, telles que du bureau, tout en maintenant un excellent rendement brut d'environ 6% à long terme.

Dans la continuité des améliorations ESG, le gestionnaire a franchi une étape significative dans la gestion de ses fonds, avec la publication, en novembre 2025, des scores PRI (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report). Les fonds gérés par le gestionnaire, dont le compartiment « Residential » ont obtenu les notations suivantes : 4 sur 5 pour la « Gouvernance des politiques et stratégies », 4 sur 5 pour « Placement direct – immobilier » et 5 sur 5 pour les « Mesures visant à rehausser la confiance ». Ces résultats confirment ainsi la solidité de l'approche d'investissement responsable ainsi que la mise en œuvre cohérente et ambitieuse de pratiques ESG alignées sur les meilleures normes internationales.

Enfin, le compartiment poursuivra sa stratégie de croissance avec une nouvelle augmentation de capital prévue fin mars 2026. Celle-ci permettra de financer des acquisitions ciblées ainsi qu'une partie des projets de développement en cours.

Chiffres clés

Actifs

	31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Fortune totale	536'945'289.46	494'889'464.91
Fortune nette	382'699'336.72	351'897'442.41
Valeur vénale des immeubles terminés	526'126'461.00	485'522'716.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2025	30.06.2024
Taux de perte sur loyer ¹	1.66%	1.52%
Coefficient d'endettement	25.95%	25.87%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	68.34%	64.16%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.71%	0.77%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)	0.84%	1.15%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	1.46%	1.10%
Rendement du capital investi (ROIC) ³	2.27%	0.58%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	30.78%	7.55%
Rendement de placement ²	1.52%	1.13%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁴	DU 01.07.2025 AU 31.12.2025	DU 01.01.2025 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculé sur la période sous revue.

³ Calculé sur 12 mois.

⁴ Performance cumulative depuis le 07.01.2010 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	650'724.68	1'482'275.44
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	295'774'000.00	284'890'000.00
	- Immeubles à usage commercial	117'019'461.00	109'805'716.00
	- Immeubles à usage mixte	103'566'000.00	90'827'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'767'000.00	0.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	526'126'461.00	485'522'716.00
	Autres actifs	10'168'103.78	7'884'473.47
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	536'945'289.46	494'889'464.91
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	23'800'000.00	30'460'000.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	25'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	5'866'564.74	7'291'317.02
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	87'705'000.00	95'140'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	394'573'724.72	361'998'147.89
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-11'874'388.00	-10'100'705.48
	FORTUNE NETTE DU FONDS	382'699'336.72	351'897'442.41
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	389'717'871.33	355'823'916.09
	Distribution	-12'724'393.50	-7'830'396.00
	Solde des mouvements d'actions	0.00	0.00
	Résultat total	5'705'858.89	3'903'922.32
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	382'699'336.72	351'897'442.41
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'827'643	2'610'132
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	2'827'643	2'610'132
	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION	135.34	134.82

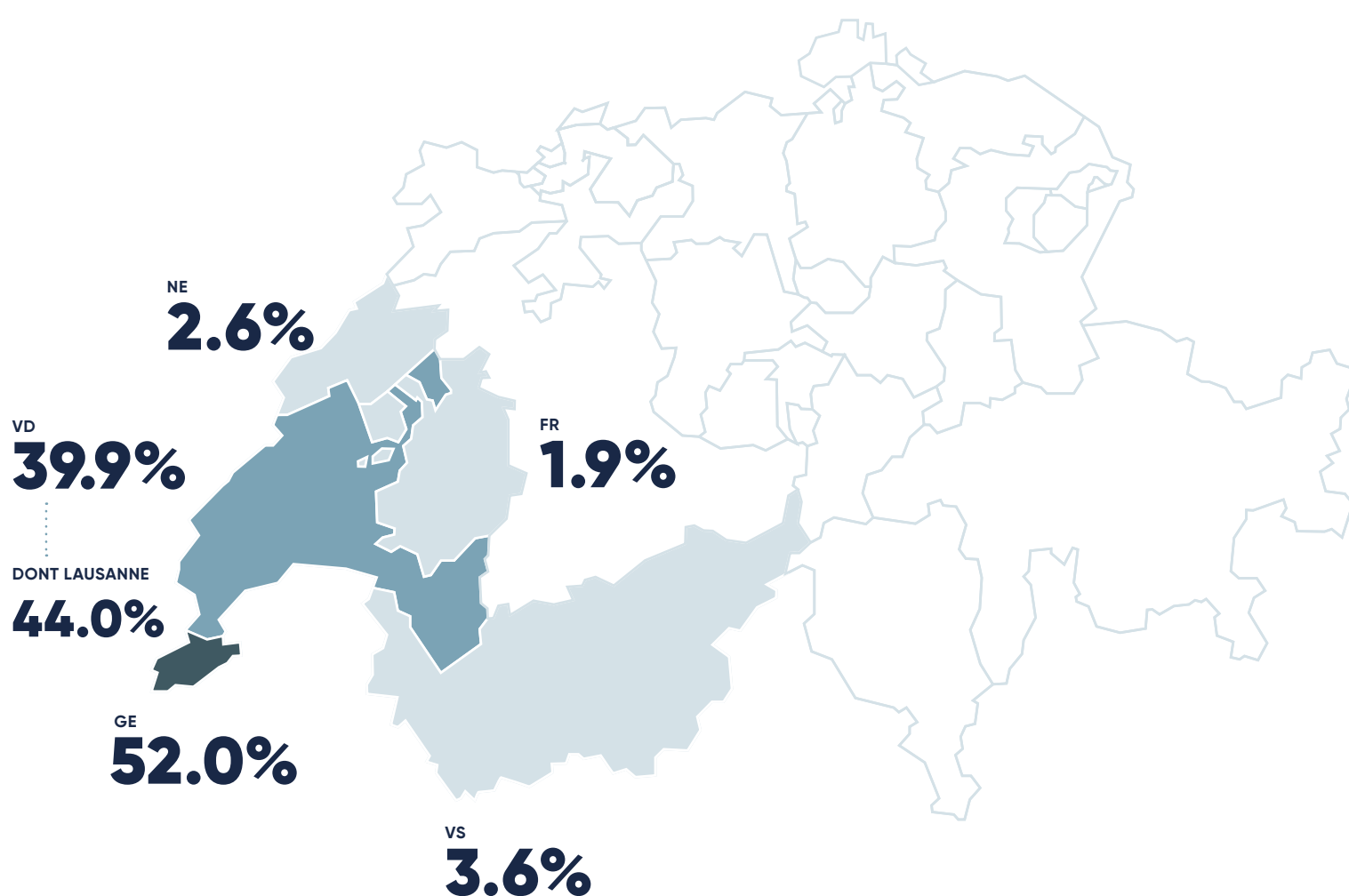
Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	2'524.35
	Loyers (rendements bruts)	11'100'037.09	10'555'005.26
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	37'329.72	46'315.25
	Autres revenus	169'835.95	248'552.80
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	11'307'202.76	10'852'397.66
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	1'056'012.53	1'185'433.34
	Autres intérêts passifs	697.46	0.00
	Entretien et réparations	821'022.19	709'264.55
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	1'177'761.14	1'111'088.46
	- Frais d'administration	426'345.27	403'140.47
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	31'845.67	38'974.49
	Impôts et taxes	2'421'851.20	1'813'003.00
	Frais d'estimation et d'audit	73'179.00	73'747.27
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	839'706.85	1'323'277.11
	- A la banque dépositaire	92'489.52	108'045.87
	Autres charges	138'964.79	112'381.30
	TOTAL DES CHARGES	7'079'875.62	6'878'355.86
RÉSULTAT NET		4'227'327.14	3'974'041.80
Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier		0.00	460'420.92
Pertes en capitaux réalisés		0.00	-583'481.24
RÉSULTAT RÉALISÉ		4'227'327.14	3'850'981.48
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		2'097'209.75	552'436.32
Impôts en cas de liquidation (variation)		-618'678.00	-499'495.48
RÉSULTAT TOTAL		5'705'858.89	3'903'922.32

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



ROUTE DE LANCY 6, CAROUGE (GE)

**SURFACE
LOUABLE :
1'064 m²**



Immeubles
d'habitation

Canton	Fribourg	Genève	Genève	Genève
Ville	Granges-Paccot	Carouge	Chêne-Bourg	Genève
Adresse	Chemin des Rosier 8	Rue de Lancy 6	Rue Peillonnex 31-33	Rue du Beulet 1A
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	216'022	138'891	681'339	173'264
Prix de revient (PR) (CHF)	10'867'534	4'491'418	36'919'578	6'815'519
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'080'000	7'920'000	45'180'000	9'260'000
Taux de vacance ²	0.52%	0.00%	3.75%	1.91%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	280'854	272'666	321'333	618'072
Prix de revient (PR) (CHF)	9'278'955	10'473'476	13'307'994	25'450'486
Valeur vénale (VV) (CHF)	13'600'000	13'720'000	14'980'000	28'710'000
Taux de vacance ²	0.78%	0.06%	0.55%	1.13%



Canton	Genève	Neuchâtel	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	651'975	442'122	282'812	724'218
Prix de revient (PR) (CHF)	20'956'670	17'754'843	10'263'636	29'893'598
Valeur vénale (VV) (CHF)	33'990'000	13'690'000	11'360'000	38'310'000
Taux de vacance ²	0.00%	14.31%	2.05%	0.68%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	194'643	216'705	252'921	164'573
Prix de revient (PR) (CHF)	7'848'060	6'471'906	10'914'917	7'985'870
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'912'000	9'551'000	13'230'000	8'390'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.08%	0.00%	0.02%



Canton	Vaud	Vaud
Ville	Saint-Cergue	Vevey
Adresse	Rue de la Gare 8	Avenue de Gilamont 30-32
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	200'979	176'897
Prix de revient (PR) (CHF)	9'946'314	6'410'307
Valeur vénale (VV) (CHF)	8'431'000	7'460'000
Taux de vacance ²	0.00%	1.42%

Immeubles à usage commercial



Canton	Genève	Genève	Valais	Vaud
Ville	Genève	Petit-Lancy	Sion	Gland
Adresse	Rue de Hesse 1	Chemin du Gué 99	Rue du Scex 2-4 ³	Avenue du Mont-Blanc 31-33
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	142'434	274'036	443'125	629'289
Prix de revient (PR) (CHF)	6'433'881	11'186'850	19'086'286	20'515'549
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'910'000	11'210'000	18'699'461	20'880'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.23%	0.00%	2.20%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Vevey
Adresse	Chemin du Trabandan 28	Rue Saint-Martin 9-11	Avenue de Gilamont 24-26-28
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	815'066	471'766	200'033
Prix de revient (PR) (CHF)	25'920'873	20'702'192	7'503'800
Valeur vénale (VV) (CHF)	28'200'000	23'590'000	7'530'000
Taux de vacance ²	1.27%	4.87%	0.00%

Immeubles à usage mixte



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 29-29 bis	Rue de Berne 33	Rue de Berne 35	Rue de Berne 37
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	212'064	144'998	110'028	110'712
Prix de revient (PR) (CHF)	11'655'936	9'040'031	4'520'638	6'852'655
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'640'000	8'419'000	5'170'000	6'254'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	Genève	Genève	Genève	Genève
Adresse	Rue de Berne 39	Rue de Neuchâtel 4	Rue du Roveray 14	Rue Liotard 4
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	124'710	186'336	229'266	108'191
Prix de revient (PR) (CHF)	5'062'621	9'661'533	11'655'714	4'573'057
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'870'000	9'650'000	13'130'000	5'120'000
Taux de vacance ²	0.00%	1.19%	0.00%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Genève	Bière	Cossonay-Ville
Adresse	Rue Voltaire 11 - Rue du Vuache 1	Rue Ferrier 2-4	Rue du Flon 1-3	Rue des Laurelles 6
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	260'336	248'340	236'772	142'253
Prix de revient (PR) (CHF)	10'134'113	9'924'482	10'501'768	4'861'431
Valeur vénale (VV) (CHF)	12'410'000	9'660'000	10'220'000	5'023'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	1.41%	2.12%

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

Canton	Vaud
Ville	Lausanne
Adresse	Chemin des Sauges 32-34-36
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0
Prix de revient (PR) (CHF)	9'714'842
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'767'000
Taux de vacance ²	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025, ce taux exclut les vacants pour travaux.

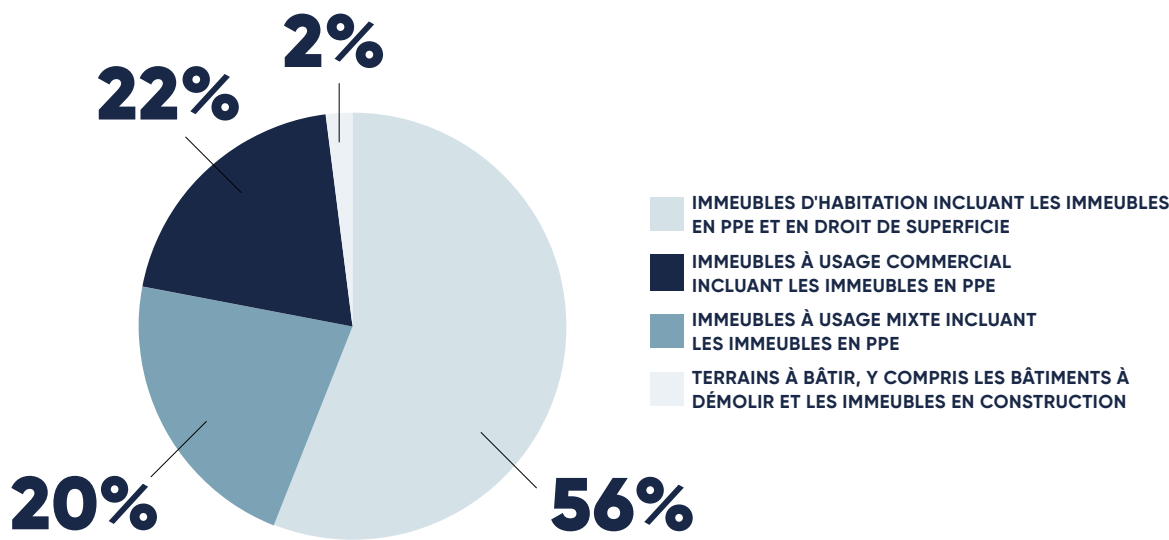
³ Immeubles en PPE.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	246'051'080	295'774'000	6'010'383	
Immeubles à usage mixte	98'443'979	103'566'000	2'114'004	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	111'349'430	117'019'461	2'975'749	
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	9'714'842	9'767'000	0	
TOTAUX	465'559'332	526'126'461	11'100'037	1.66%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 361'548'700.00

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025, ce taux exclut les vacants pour travaux.

Achats et ventes

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.20%	0.61%
Commission d'émission ¹	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	N/A
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	3.84%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0525%	0.0400%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF	10'582'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	13'895'080.38

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 7, du règlement de placement, la Direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

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

**SURFACE
LOUABLE :
1'461 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture semestrielle

Néant.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash Flow » (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.60% à 3.70%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.14%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.40% à 3.25%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 2.61%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Développement durable

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 30 juin 2025)

Introduction

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

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² /an.

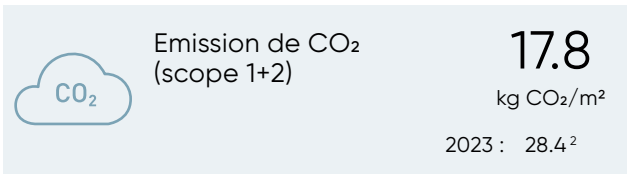
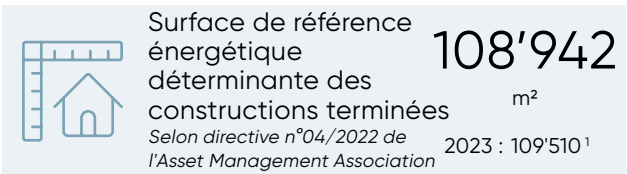
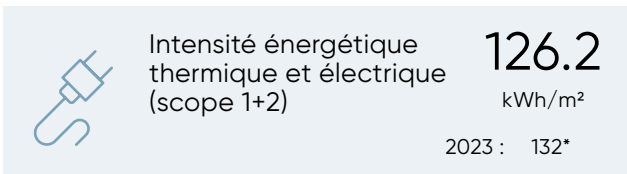
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential » au 31.12.2024

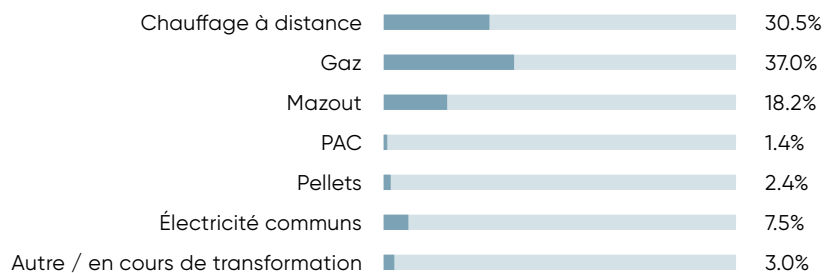
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :



1 La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

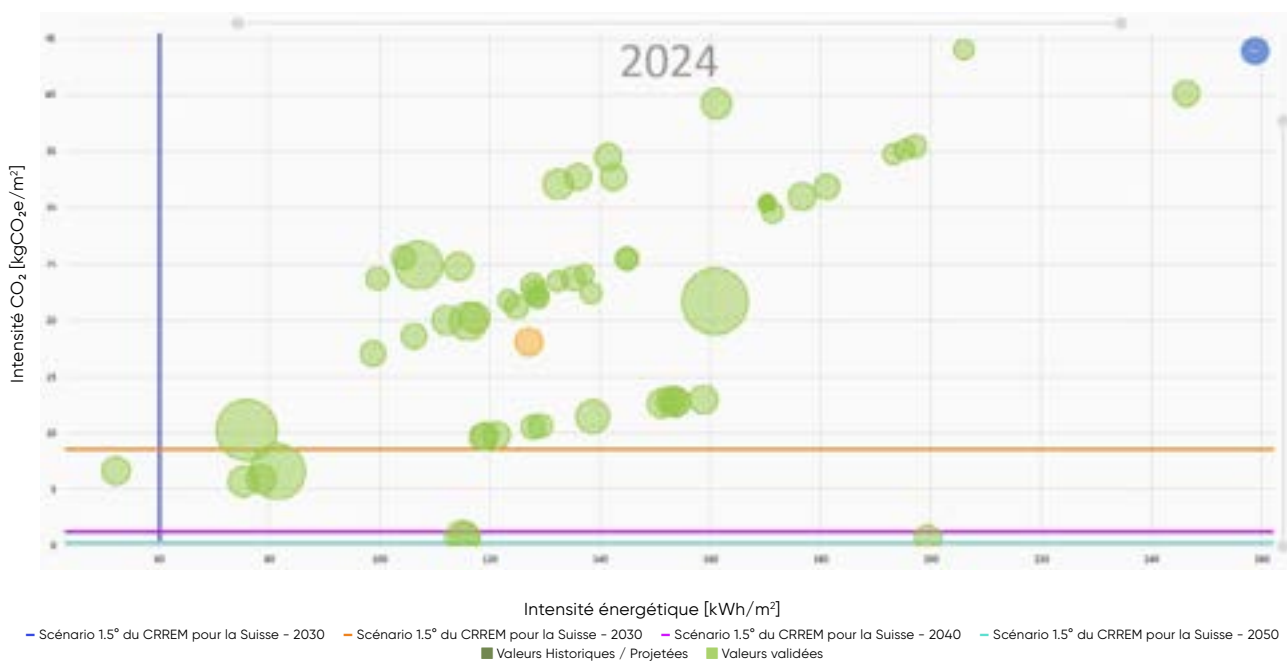
2 Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO₂, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



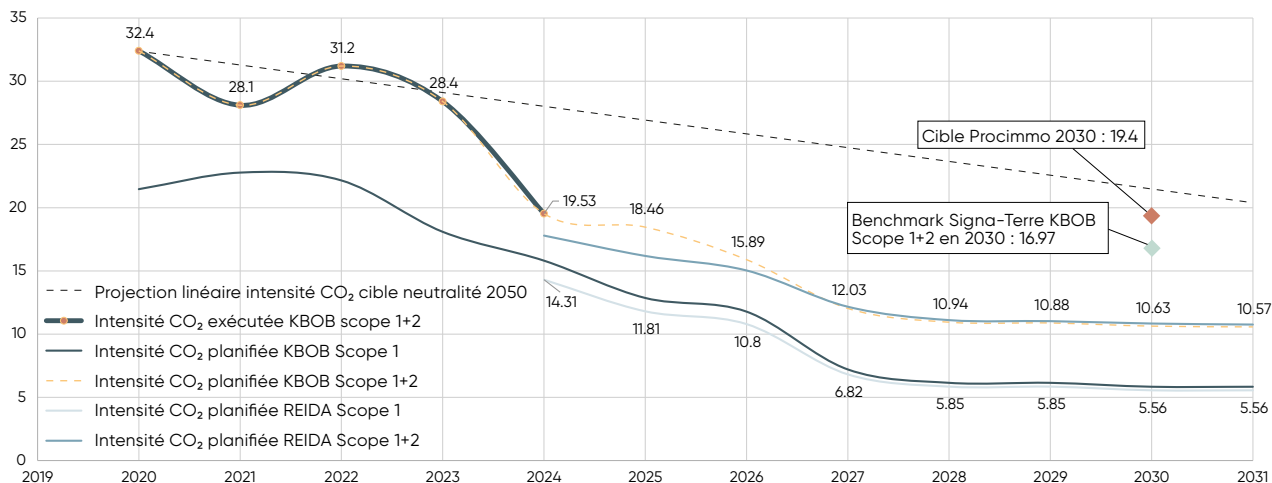
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

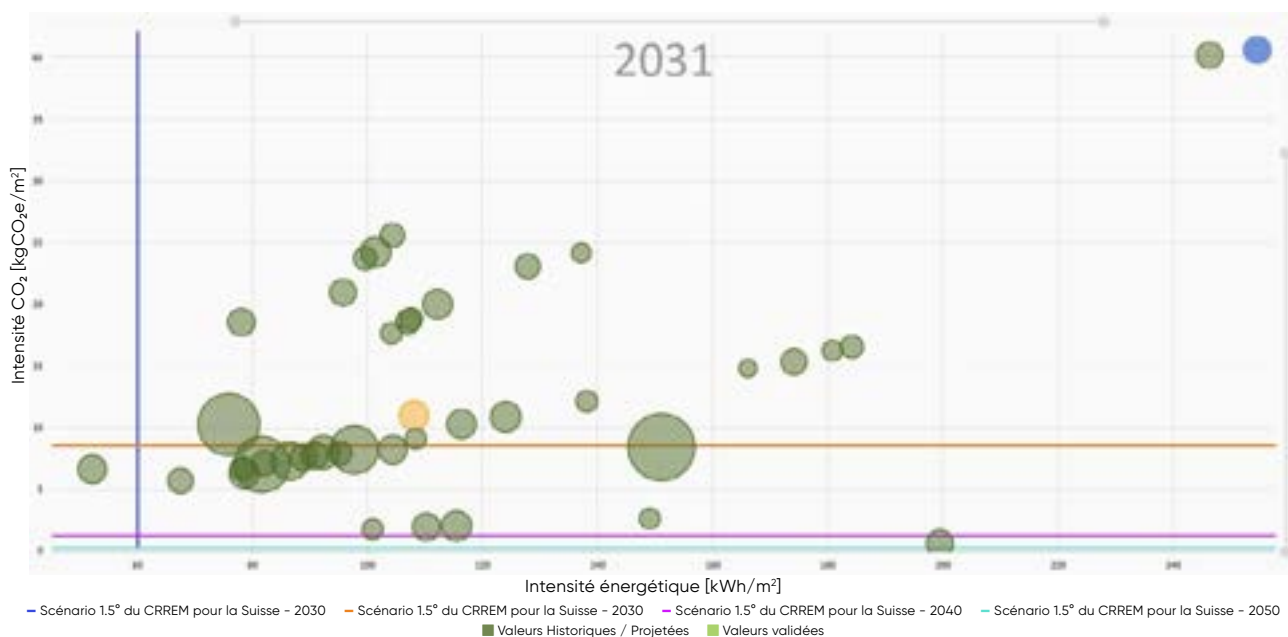
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² / an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Residential à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Residential » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Gland, Avenue du Mont-Blanc 31-33 - Installation de panneaux photovoltaïques

Le toit de l'immeuble a été équipé d'une installation photovoltaïque de 2'000 m² composée de 968 panneaux. L'installation d'une puissance de 411 kWc, génère environ 446'000 kWh par an. Cette installation favorise l'autoconsommation, l'électricité décarbonée et produite localement est proposée aux locataires du site à un prix en dessous des prix standards du marché.



Vevey, Avenue de Gilamont 30-32 - Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Le bâtiment situé à l'Avenue de Gilamont 30-32, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 120 kW, couvrant le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
COMMERCIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV COMMERCIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **626** Mio

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **5.43%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **2.36%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **28.12%**

REVENUS LOCATIFS **15.6** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **149.58** CHF

MARGE EBIT **76.13**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **15.05**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK enregistre une progression de ses revenus de 11% par rapport à la clôture semestrielle précédente du 30 juin 2024 (dernière clôture semestrielle), portée par les acquisitions réalisées et une dynamique commerciale soutenue. Plus de 26'500 m² ont en outre été commercialisés au cours du deuxième semestre 2025, dont près de la moitié concerne la relocation des anciens locaux de Fun Planet à Bulle et à Rennaz. Ces relocations se répercuteront sur les revenus au cours du second semestre.

Rapport financier

Les résultats financiers du semestre ont été marqués par l'impact temporairement négatif de la faillite de Fun Planet Jeux SA sur les immeubles de Rennaz (VD), Bulle (FR) et Brig (VS). Ainsi, le taux de perte sur loyers s'élève à 15.05% (contre 5.73% en juin 2024) dont près de 40% est composé du passage en pertes des impayés du locataire.

Malgré ces impacts ponctuels, le portefeuille demeure résilient avec une hausse des revenus de 11.0%, soutenue par la commercialisation ainsi que par les acquisitions qui totalisent CHF 46.6 millions et qui contribueront à la diversification et à l'augmentation des revenus futurs. Aussi, les charges restent maîtrisées, en hausse de 15.25%, principalement en raison d'investissements de rénovation en progression de CHF 887'699 sur la période. Ces investissements permettront de préserver la dynamique de commercialisation en cours. Ainsi, avec une marge EBIT en amélioration à 76.13% (contre 70.79% au 30 juin 2024), un rendement de placement de 2.36% et un résultat couru sur six mois s'élevant à CHF 2.50 par action, le compartiment maintient de bons résultats, appelés à s'améliorer progressivement grâce au potentiel existant.

Retour sur l'exercice écoulé

Le semestre a été porté par une commercialisation dynamique, notamment par la signature, dans un délai particulièrement court, d'un bail portant sur la reprise intégrale de l'ancien Fun Planet à Rennaz. Le contrat prévoit un loyer annuel de CHF 1.5 million pour une surface de plus de 10'000 m², quant au bâtiment de Bulle, il a pu être reloué pour un loyer annuel de CHF 450'000.

Par ailleurs, en dehors des actifs mentionnés ci-dessus, la commercialisation du reste du portefeuille s'est poursuivie activement. Ainsi, plus de 11'000 m² ont trouvé preneur, représentant un loyer annualisé d'environ CHF 1.8 million et contribuant à la réduction du risque de vacance.

Le taux de vacance s'établit actuellement à 8.82% représentant un montant total de CHF 1.5 million. Il est principalement concentré sur les immeubles suivants :

- Route des Avouillons 17A – Gland (VD) : dont plus de 50% des surfaces ont trouvé preneur depuis la réception du bâtiment ;

- Route des Dragons 7 – Cheseaux (VD) : dont une partie de la halle principale vacante a été relouée au 1^{er} janvier 2026 pour une durée de 50 ans ;
- Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 – Satigny (GE) : dont la commercialisation continue de progresser. Les surfaces vacantes de cet immeuble représentent désormais moins de 10% de l'état locatif de l'immeuble ;
- Bernstrasse 41-43 – Flamatt (FR) : dont les surfaces sont en cours de repositionnement et de rénovation ;
- Chemin de Verney 2 – Ecublens (VD) : dont 50% des surfaces libérées ont déjà retrouvé preneur.

Le compartiment « Commercial PK » poursuit également ses efforts en matière de durabilité. Ainsi, la toiture de l'immeuble sis Rue du Pré-de-la-Fontaine 19 à Satigny (GE) est en cours de rénovation avec l'installation prévue de panneaux photovoltaïques. Les travaux de la façade de l'immeuble sis Route de Vergnolet 8a-8e à Puidoux (VD) débiteront également d'ici le printemps 2026, afin d'améliorer significativement l'isolation thermique du bâtiment. Par ailleurs, la chaudière du bâtiment situé Chemin de La Veyre d'en Haut B6 à St Légier (VD) sera remplacée par une pompe à chaleur, permettant une mise en conformité avec les standards énergétiques actuels et une réduction durable des émissions.

Dans la continuité des améliorations ESG, le gestionnaire a franchi une étape significative dans la gestion de ses fonds, avec la publication, en novembre 2025, des scores PRI (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report). Les fonds gérés par le gestionnaire, dont le compartiment « Commercial PK », ont obtenu les notations suivantes : 4 sur 5 pour la « Gouvernance des politiques et stratégies », 4 sur 5 pour « Placement direct – immobilier » et 5 sur 5 pour les « Mesures visant à rehausser la confiance ». Ces résultats confirment ainsi la solidité de l'approche d'investissement responsable ainsi que la mise en œuvre cohérente et ambitieuse de pratiques ESG alignées sur les meilleures normes internationales.

Enfin, au cours du semestre, le gestionnaire a pu profiter d'excellentes opportunités pour acquérir trois immeubles pour un montant total de CHF 46.6 millions, offrant un rendement brut moyen de 5.8%. Les immeubles sis Worblentalstrasse 32 à Ittigen (BE) et Chemin Grenet 25 à Vernier (GE) sont de

typologie industrielle et multi-locataires, tandis que celui situé Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 à Bussigny (VD) présente un potentiel de redéveloppement conséquent.

Perspectives

Le deuxième semestre de l'exercice sera axé sur le suivi de la commercialisation des vacants précités, ainsi que sur le repositionnement du site de Brig (VS), qui constituera l'enjeu commercial majeur des prochains mois.

Les études de projets relatives aux immeubles sis Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 et 19 à Satigny (GE) se poursuivent, avec une mise à l'enquête pour le projet de Fontaine 8 déposée en début d'année 2026. À ce stade, ces deux projets présentent un rendement brut prévisionnel supérieur à 6%. Le site sis Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD), actuellement en cours de rénovation, pourra accueillir ses nouveaux locataires d'ici l'été 2026. Enfin, le site situé au Boulevard de l'Arc-en-Ciel 22 à Bussigny (VD), intégré au portefeuille au cours du semestre écoulé, fait également l'objet d'une analyse approfondie. Un nouveau plan d'affectation devrait être adopté à moyen terme, permettant la concrétisation du projet dans un horizon estimé à environ trois ans.

En conclusion, les charges de provisions exceptionnelles étant comptabilisées ce semestre et les risques locatifs significatifs résorbés, le compartiment peut se projeter vers l'avancement des projets de développement et la relocation des surfaces vacantes. Ces initiatives permettront de renforcer progressivement la rentabilité du compartiment et d'atteindre, à moyen terme, l'objectif fixé d'un résultat couru annuel par action de CHF 5.50.

Chiffres clés

Actifs

	31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
Fortune totale	625'835'500.31	548'276'806.41
Fortune nette	449'184'451.58	403'422'552.37
Valeur vénale des immeubles terminés	601'125'000.00	533'294'000.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2025	30.06.2024
Taux de perte sur loyer ¹	15.05%	5.73%
Coefficient d'endettement	28.12%	25.97%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	76.13%	70.79%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.78%	0.80%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ³	1.04%	1.10%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	2.21%	2.20%
Rendement du capital investi (ROIC) ^{3,4}	3.01%	3.08%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ²	2.36%	2.30%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁵	DU 01.07.2025 AU 31.12.2025	DU 01.01.2025 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculé sur la période sous revue.

³ Calculé sur la base de la VNI.

⁴ Calculé sur 12 mois.

⁵ Performance cumulative depuis le 23.11.2015 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		31.12.2025 CHF	30.06.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'556'232.36	1'328'010.26
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles à usage commercial	601'125'000.00	533'294'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	601'125'000.00	533'294'000.00
	Autres actifs	23'154'267.95	13'654'796.15
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	625'835'500.31	548'276'806.41
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	20'540'000.00	30'385'000.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	40'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	10'128'825.73	8'295'085.52
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	108'507'500.00	108'137'500.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	446'659'174.58	401'459'220.89
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	2'525'277.00 ¹	1'963'331.48 ¹
	FORTUNE NETTE DU FONDS	449'184'451.58	403'422'552.37
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	468'799'536.69	413'465'756.26
	Distribution	-29'956'000.05	-19'143'998.50
	Solde des mouvements d'actions	0.00	0.00
	Résultat total	10'340'914.94	9'100'794.61
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	449'184'451.58	403'422'552.37
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	3'915'817	3'480'727
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'915'817	3'480'727
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION		114.71	115.90

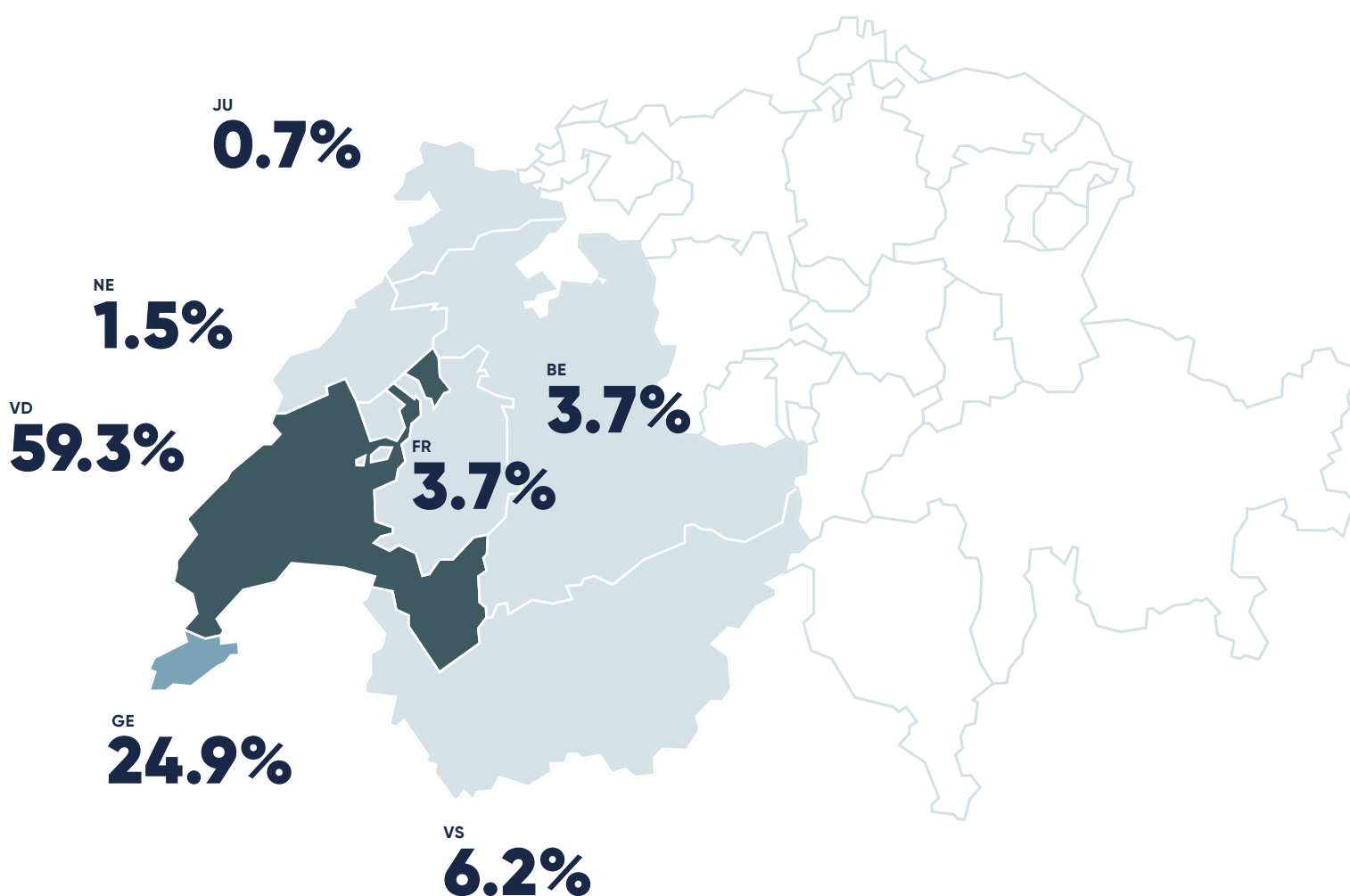
Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.01.2024 30.06.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	14'788.00	1'723.77
	Loyers (rendements bruts)	15'566'081.66	14'610'492.99
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0.00	150'604.37
	Autres revenus	1'132'476.64	293'828.83
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	16'713'346.30	15'056'649.96
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	927'154.62	1'087'818.15
	Rentes de droits de superficie	265'685.50	259'784.05
	Autres intérêts passifs	747.69	0.00
	Entretien et réparations	1'342'649.95	454'950.72
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	898'871.84	966'120.82
	- Frais d'administration	438'759.48	388'263.20
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	755'008.98	433'227.08
	Impôts et taxes	381'785.00	544'710.00
	Frais d'estimation et d'audit	36'872.39	51'364.89
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	1'725'541.43	1'646'281.90
	- A la banque dépositaire	134'283.78	150'661.60
	Autres charges	35'629.65	40'943.06
	TOTAL DES CHARGES	6'942'990.31	6'024'125.47
RÉSULTAT NET		9'770'355.99	9'032'524.49
Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier		0.00	786'334.08
RÉSULTAT RÉALISÉ		9'770'355.99	9'818'858.57
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		379'818.95	-798'388.44
Impôts en cas de liquidation (variation)		190'740.00	80'324.48
RÉSULTAT TOTAL		10'340'914.94	9'100'794.61

Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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)

**SURFACE
LOUABLE :
3'340 m²**



Immeubles à usage commercial



Canton	Berne	Fribourg	Fribourg	Fribourg
Ville	Ittigen	Bulle	Châtel-Saint-Denis	Wünnewil-Flamatt
Adresse	Worblentalstrasse 32 ⁶	Route de la Pâla 126 ⁵	Route de la Pra de Plan 3	Bernstrasse 41-43
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	570'275	295'426	130'944	212'758
Prix de revient (PR) (CHF)	22'305'735	10'684'297	4'048'839	11'389'014
Valeur vénale (VV) (CHF)	22'500'000	9'232'000	3'570'000	9'678'000
Taux de vacance ²	0.16%	0.00%	15.73%	40.97%



Canton	Genève	Genève	Genève	Genève
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	179'422	652'503	1'671'315	956'099
Prix de revient (PR) (CHF)	5'976'194	28'446'557	59'844'766	30'547'442
Valeur vénale (VV) (CHF)	7'898'000	27'480'000	58'160'000	35'180'000
Taux de vacance ²	1.06%	10.26%	8.66%	0.00%



Canton	Genève	Jura	Neuchâtel	Valais
Ville	Vernier	Delémont	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	236'455	133'728	300'405	269'200
Prix de revient (PR) (CHF)	20'880'921	3'662'701	8'811'684	8'193'385
Valeur vénale (VV) (CHF)	20'740'000	3'934'000	8'802'000	6'902'000
Taux de vacance ²	15.88%	0.00%	0.00%	0.00%



Canton	Valais	Valais	Valais	Vaud
Ville	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}
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	570'762	141'012	190'230	64'026
Prix de revient (PR) (CHF)	17'035'524	4'764'954	7'623'320	6'098'230
Valeur vénale (VV) (CHF)	17'567'000	4'834'000	8'052'000	6'132'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	19.89%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	682'223	591'216	277'037	266'041
Prix de revient (PR) (CHF)	25'363'964	24'759'236	9'792'395	11'182'389
Valeur vénale (VV) (CHF)	25'840'000	24'890'000	9'280'000	11'547'000
Taux de vacance ²	0.02%	26.70%	0.26%	6.85%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Ecublens	Etagnières	Etoy	Gland
Adresse	Chemin de Verney 2	Route en Rambuz 5 ^{4,5}	Route de Pallatex 5	Avenue de Mont-Blanc 30
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	688'073	199'362	442'304	338'862
Prix de revient (PR) (CHF)	26'284'617	6'207'836	15'256'510	11'648'458
Valeur vénale (VV) (CHF)	27'197'000	6'271'000	15'250'000	12'600'000
Taux de vacance ²	2.57%	0.00%	2.79%	0.56%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	417'772	276'665	97'840	399'257
Prix de revient (PR) (CHF)	24'418'871	11'574'859	3'041'378	10'101'660
Valeur vénale (VV) (CHF)	29'483'000	12'318'000	3'210'000	13'420'000
Taux de vacance ²	49.27%	15.70%	3.61%	0.92%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	327'540	266'524	275'580	157'364
Prix de revient (PR) (CHF)	10'804'384	8'607'548	8'517'389	3'979'380
Valeur vénale (VV) (CHF)	10'290'000	8'683'000	10'114'000	4'029'000
Taux de vacance ²	0.98%	1.75%	1.56%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	283'843	372'564	613'158	572'917
Prix de revient (PR) (CHF)	11'962'874	13'432'241	23'353'021	26'775'961
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'770'000	12'380'000	26'120'000	25'669'000
Taux de vacance ²	17.61%	21.34%	2.34%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	429'429	551'568	191'563	272'820
Prix de revient (PR) (CHF)	18'466'237	17'823'255	12'064'333	8'821'558
Valeur vénale (VV) (CHF)	16'042'000	16'627'000	8'521'000	8'913'000
Taux de vacance ²	9.10%	0.15%	17.48%	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

⁵ Contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, le chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.

⁶ Immeubles acquis lors de la période sous revue et pour lesquels le décompte acheteur-vendeur n'a pas encore été finalisé ou approuvé.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	594'553'913	601'125'000	15'566'082	
TOTAUX	594'553'913	601'125'000	15'566'082	8.82%

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 636'554'270.00.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :
Transgourmet Schweiz AG

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

Achats et ventes

Achats

IMMEUBLES ACHETÉS		DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (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

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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

PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
	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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.77%
Commission d'émission ¹	5.00%	N/A
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	3.00%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	2.82%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0500%	0.0385%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	N/A

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF 6'890'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF 3'778'051.62

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 7, du règlement de placement, la Direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.



ROUTE DES AVOUILLONS 17A, GLAND (VD)

**SURFACE
LOUABLE :
8'615 m²**

Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture semestrielle

Néant.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.20% à 4.30%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.82%.

Méthode de Jones Lang LaSalle SA

L'évaluation a été réalisée en utilisant la méthode DCF. Il s'agit de déterminer le potentiel de revenu de l'immeuble sur la base des revenus et des charges futurs.

Les flux de trésorerie qui en résultent correspondent aux flux de trésorerie nets actuels et prévus après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être attribués aux locataires. Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date d'évaluation.

Le taux d'intérêt utilisé à cette fin est basé sur le taux d'intérêt moyen des investissements sans risque à long terme, tels qu'une obligation fédérale à 10 ans et une prime de risque spécifique à l'immeuble. Cela tient compte des risques du marché et de l'illiquidité plus élevée d'un bien immobilier par rapport à une obligation du gouvernement fédéral. Les taux d'actualisation varient en fonction de la situation macro et microéconomique et du segment immobilier.

La valeur marchande des immeubles qui sont totalement ou partiellement vacants est déterminée en supposant que leur nouvelle location prendra un certain temps. La perte de loyer, les périodes sans loyer et les autres incitations pour les nouveaux locataires qui sont conformes aux pratiques du marché à la date de l'évaluation sont prises en compte dans l'évaluation. Les taxes sur la valeur ajoutée, les taxes sur les gains immobiliers, les coûts de transaction et de financement et les impôts différés ont été exclus de l'évaluation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.50% à 4.75%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.93%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.89% à 5.65%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.48%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Développement durable

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 30 juin 2025)

Introduction

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

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² / an.

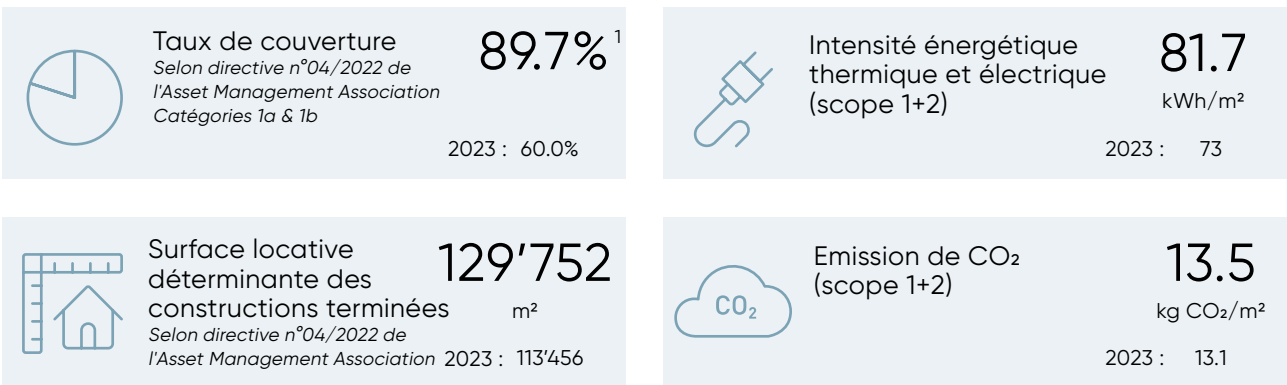
Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Amstein + Walthert Genève SA depuis 2023. La société Amstein + Walthert Genève SA est certifiée ISAE 3000, type 1 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces locatives intérieures catégorie 1a et non pas sur les surfaces de référence énergétiques (SRE). En effet, pour les affectations industrielles et artisanales, l'utilisation des surfaces locatives est plus pertinente, car plus représentative des spécificités du compartiment « Commercial PK » de Procimmo Real Estate SICAV.
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

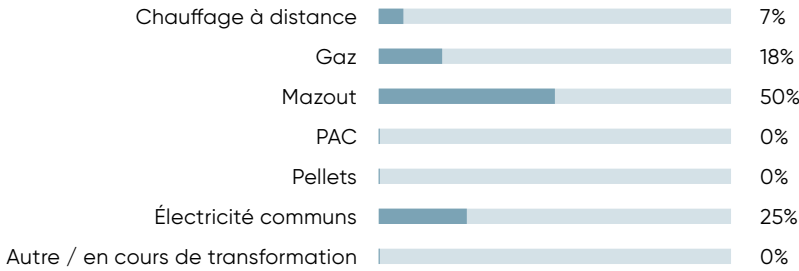
Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Commercial PK » au 31.12.2024

Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :

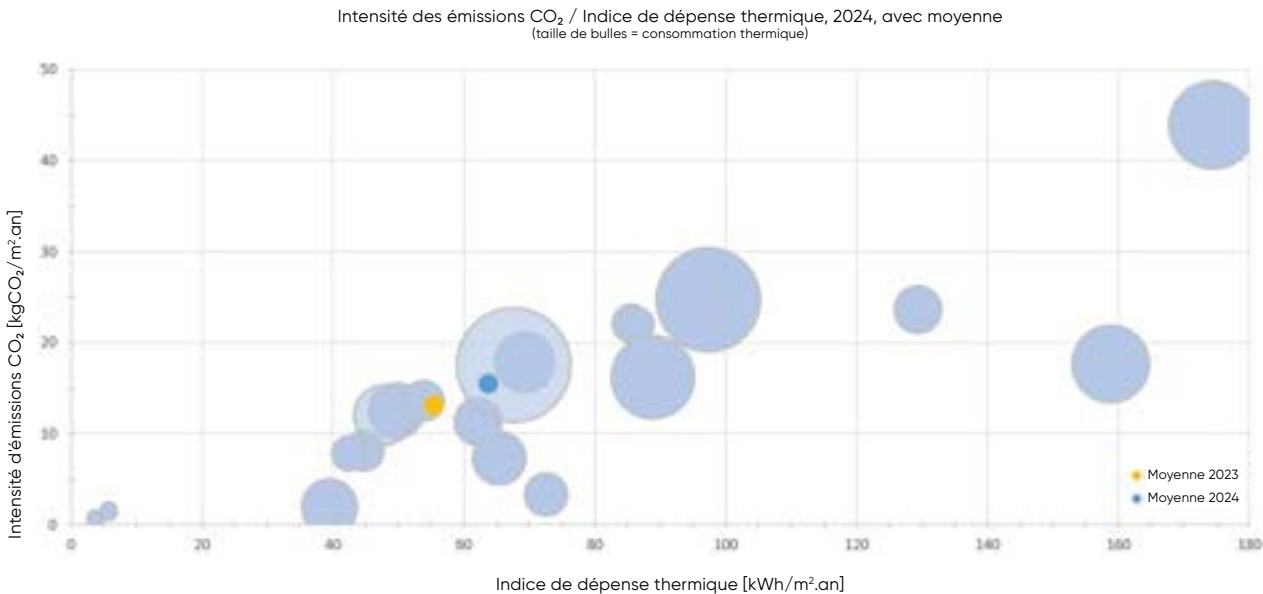


¹ Depuis 2024, les surfaces locatives des immeubles « monolocataires » sont exclues de ces surfaces (hors périmètre AMAS). Le taux de couverture selon l'AMAS est calculé en divisant la surface des bâtiments 1a par la somme des surfaces des bâtiments 1a et 1b. Le taux de couverture a été calculé afin d'exclure du périmètre les bâtiments « Monolocataire » : selon le « GHG Protocol », le compartiment n'a pas de contrôle opérationnel sur ces bâtiments, ils sont donc hors du périmètre de l'AMAS.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA



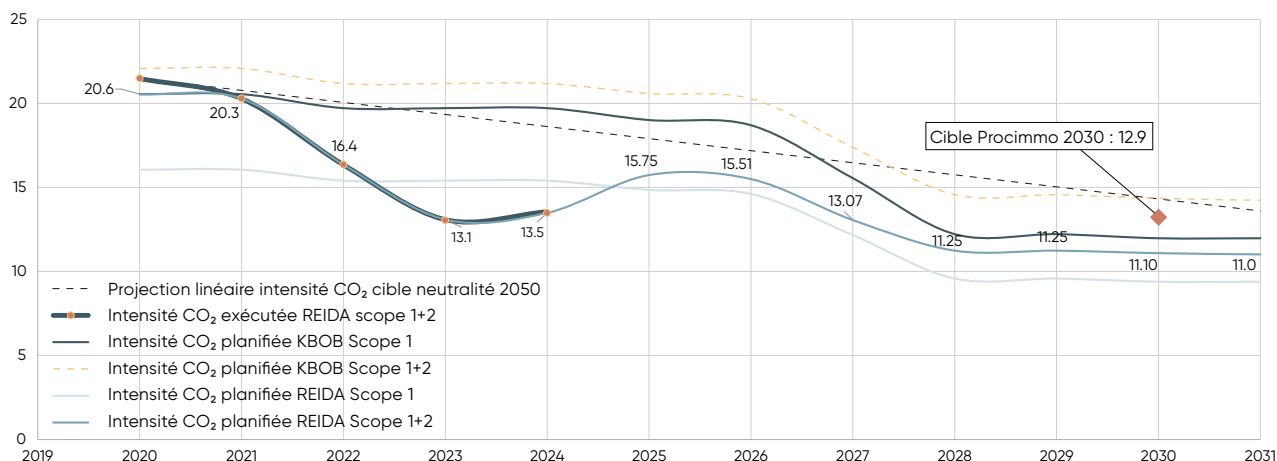
Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a légèrement augmenté entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- L'augmentation significative du taux de couverture incluant davantage de bâtiments à mauvaise performance énergétique (en comparaison par rapport à 2023) ;
- Cet effet négatif a été partiellement compensé par le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD).

Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

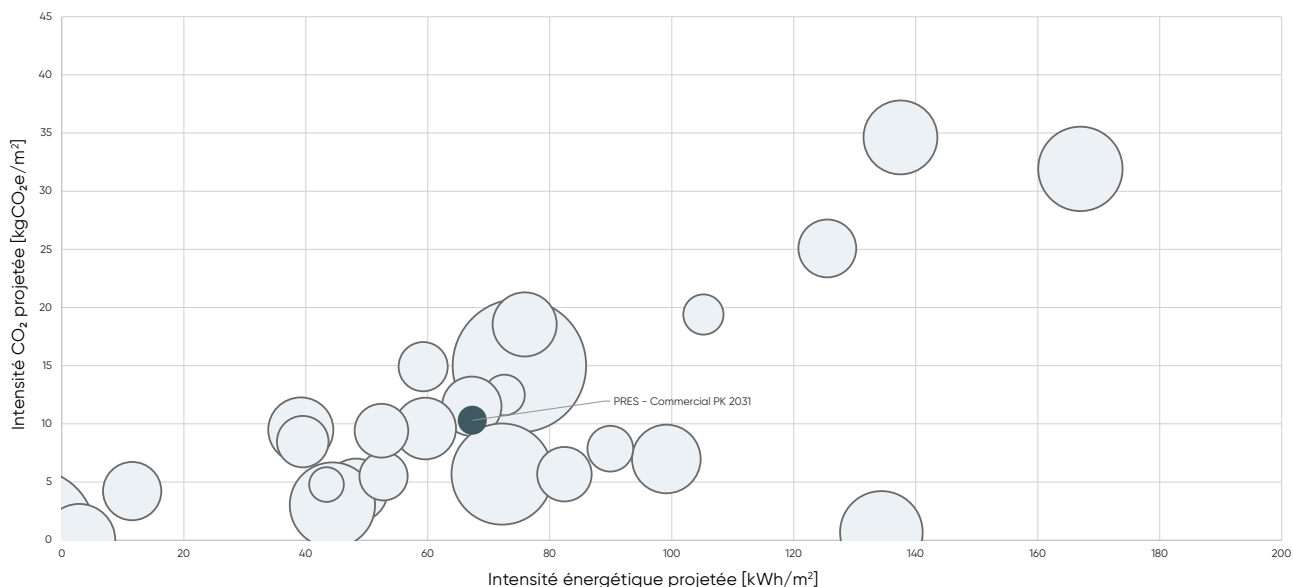
Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de « Procimmo Real Estate SICAV » jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).

Projection CO₂ (kg éq. CO₂ / m² /an)
Linéaire neutralité 2050 vs planifié vs Exécuté



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) – Source Amstein + Walthert Genève SA

(taille de bulles = consommation thermique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Commercial PK à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Commercial PK » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 38 - Installation d'une chaudière pellets

Le bâtiment situé au Boulevard des Eplatures 38 a été équipé d'une chaudière à pellets. Il était précédemment chauffé au mazout. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -89% pour ce site.



St-Légier-La Chiésaz, Chemin de la Veyre d'En-Haut B6 - Projet global de rénovation de la production de chaleur du site

Les travaux sont en cours pour le remplacement du système actuel de chauffage au mazout par des pompes à chaleur air/eau plus performantes et durables. Ce nouvel équipement sera complété par une centrale photovoltaïque, permettant une production locale d'énergie propre. La mise en service est planifiée au printemps 2026. Cette initiative marque un tournant stratégique vers une plus grande autonomie énergétique et une réduction significative de l'empreinte carbone de ce site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.

PROCIMMO
REAL ESTATE SICAV
RESIDENTIAL PK

PROCIMMO REAL ESTATE SICAV RESIDENTIAL PK

TOTAL DES ACTIFS **692 Mio**

RENDEMENT BRUT RÉEL DES IMMEUBLES TERMINÉS **4.86%**

RENDEMENT DE PLACEMENT **2.93%**

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT **29.41%**

REVENUS LOCATIFS **12.1** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M²/AN **218.78** CHF

MARGE EBIT **66.38**%

TAUX DE PERTE SUR LOYER **2.80**%

Rapport de gestion

Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK clôture son semestre au 31 décembre 2025 en forte croissance, avec une fortune brute atteignant CHF 692 millions. Celle-ci reflète notamment l'acquisition de neuf immeubles pour un volume total de CHF 150 millions et présentant un rendement brut proche de 5%. Ces acquisitions vont permettre au fonds d'augmenter de manière significative les revenus futurs et d'améliorer la diversification locative.

Rapport financier

À la suite des augmentations de capital de CHF 66 millions en juin 2025 et de CHF 43 millions en novembre 2025, le fonds a finalisé l'acquisition de neuf immeubles pour un montant total de CHF 150 millions. Ces investissements s'inscrivent dans la stratégie de croissance ciblée du portefeuille et contribuent au renforcement de sa diversification géographique et locative. À la date de clôture, la valeur vénale du portefeuille s'élève à CHF 683 millions, en progression de 34.2% par rapport au 30 septembre 2024 (date de la dernière clôture semestrielle).

Les produits locatifs atteignent CHF 12.1 millions, soit une hausse de 3.4% par rapport au 30 septembre 2024. Cette progression s'explique principalement par les acquisitions réalisées au cours de la période. Cependant, les revenus générés par les immeubles acquis en fin d'année 2025 (principalement en décembre) ne sont que partiellement comptabilisés au 31 décembre 2025. Les revenus locatifs seront donc largement en hausse à la clôture annuelle.

Par ailleurs, les charges baissent de 7.7% par rapport au 30 septembre 2024 principalement sous l'effet de deux facteurs : la diminution des charges d'intérêts hypothécaires (taux moyen pondéré de 1.04%) ainsi que la baisse notable du poste « Entretien et réparations », qui s'affiche à CHF 1.1 million contre CHF 1.4 million au 30 septembre 2024. Cette diminution résulte d'un suivi renforcé et d'un contrôle accru des dépenses, lesquelles avaient atteint un niveau plus élevé lors de l'exercice précédent, ceci tout en maintenant la qualité et la pérennité du portefeuille. Ainsi, grâce à cette maîtrise des coûts, la marge EBIT progresse et s'établit à 66.38% contre 63.50% au 30 septembre 2024.

Enfin, la VNI atteint CHF 153.21 par action, en hausse de 1.77% par rapport à l'année précédente, tandis que le rendement de placement a presque doublé pour atteindre 2.93% (contre 1.52%).

Perspectives

Le fonds poursuit l'amélioration de la performance environnementale du parc, conciliant exigences ESG et création de valeur pour les investisseurs. Les travaux de rénovation de l'Avenue de Recordon 3 à Lausanne (VD) s'achèveront au printemps 2026, avant le lancement de la rénovation de l'immeuble de la Rue Numa-Droz 196-208 à la Chaux-de-Fonds (NE) pour lequel le gestionnaire a obtenu le permis de construire. Concernant la rénovation de l'immeuble sis Place du Tunnel 19-21 à Lausanne (VD), le gestionnaire attend d'obtenir le permis de construire au cours du second semestre 2026. Parallèlement, plusieurs mandats d'étude portant sur des projets de rénovation, de surélévation ou de densification sont en cours ou seront prochainement lancés sur les immeubles présentant un potentiel de développement, notamment à Rue de Richemont 7-9 à Genève (GE), Avenue des Figuiers 1 à Lausanne (VD), Ruelle du Marché 8 à Bex (VD), Route de Corsy 5 à Lutry (VD), Chemin des Sauges 1 à Lausanne (VD) et Rue de la Combette 12-14 et 16-18-20, tous deux à Prilly (VD). Ces projets présentent des rendements bruts attendus supérieurs à 5%.

Enfin, dans la continuité des améliorations ESG, le gestionnaire a franchi une étape significative dans la gestion de ses fonds, avec la publication, en novembre 2025, des scores PRI (Principles for Responsible Investment – Public Transparency Report). Les fonds gérés par le gestionnaire, dont le compartiment « Residential PK », ont obtenu les notations suivantes : 4 sur 5 pour la « Gouvernance des politiques et stratégies », 4 sur 5 pour « Placement direct – immobilier » et 5 sur 5 pour les « Mesures visant à rehausser la confiance ». Ces résultats confirment ainsi la solidité de l'approche d'investissement responsable ainsi que la mise en œuvre cohérente et ambitieuse de pratiques ESG alignées sur les meilleures normes internationales.

Le marché immobilier résidentiel en Suisse romande demeure très attractif, la demande de logements dépassant largement l'offre. Le faible taux de vacance du fonds (2.2%) assure des revenus locatifs stables, auxquels s'ajouteront CHF 7.5

millions de loyers supplémentaires par an issus des acquisitions réalisées ce semestre.

Cette dynamique positive de croissance du fonds se poursuivra, avec une nouvelle augmentation de capital de CHF 43 millions en mars 2026, destinée à financer l'acquisition de deux immeubles résidentiels déjà identifiés dans le pipeline du fonds et offrant des rendements attractifs.

En conclusion, le gestionnaire poursuit activement l'optimisation du portefeuille en cédant les actifs non stratégiques ou présentant un potentiel de rendement limité, tout en privilégiant une croissance axée sur des acquisitions génératrices de revenus durables et créatrices de valeur à long terme. L'objectif est d'atteindre une taille de CHF 1 milliard à moyen terme tout en maintenant un dividende attractif et en progression.

Chiffres clés

Actifs

	31.12.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Fortune totale	691'979'222.34	519'261'014.43
Fortune nette	478'746'553.46	363'518'926.31
Valeur vénale des immeubles terminés	683'029'000.00	509'147'000.00

	ACTIONS EN CIRCULATION	FORTUNE NETTE DU COMPARTIMENT CHF	VALEUR NETTE D'INVENTAIRE D'UNE ACTION CHF	DISTRIBUTION DU GAIN EN CAPITAL PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION DU REVENU NET PAR ACTION CHF	DISTRIBUTION TOTALE 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

Indices calculés selon la directive AMAS

	31.12.2025	30.09.2024
Taux de perte sur loyer ¹	2.80%	1.73%
Coefficient d'endettement	29.41%	28.84%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	66.38%	63.50%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV)	0.76% ³	0.87%
Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV) ⁴	1.01% ³	1.23%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	2.76%	1.47%
Rendement du capital investi (ROIC) ⁴	3.46% ³	1.53% ⁵
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ²	2.93%	1.52%

Performance Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK

	DEPUIS LA CRÉATION DU COMPARTIMENT ⁶	DU 01.07.2025 AU 31.12.2025	DU 01.04.2024 AU 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%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat d'actions et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le compartiment.

¹ Ce taux exclut les vacants pour travaux.

² Calculé sur la période sous revue.

³ Cet indice correspond à l'annualisation des 6 mois de la période sous revue.

⁴ Calculé sur la base de la VNI.

⁵ Calculé sur 12 mois.

⁶ Performance cumulative depuis le 07.01.2010 (fonds contractuel jusqu'au 08.01.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

Compte de fortune

		31.12.2025 CHF	30.09.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'058'602.76	1'642'307.49
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	439'432'000.00	364'193'000.00
	- Immeubles à usage commercial	92'528'000.00	74'548'000.00
	- Immeubles à usage mixte	151'069'000.00	70'406'000.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	683'029'000.00	509'147'000.00
	Autres actifs	7'891'619.58	8'471'706.94
FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE		691'979'222.34	519'261'014.43
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	61'900'000.00	58'917'700.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	50'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	12'142'565.88	8'959'175.39
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	88'976'551.00	87'914'841.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	478'960'105.46	363'469'298.04
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-213'552.00	49'628.27
	FORTUNE NETTE DU FONDS	478'746'553.46	363'518'926.31
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS	Fortune nette du fonds au début de l'exercice	441'307'707.51	370'639'979.05
	Distribution	-18'465'167.50	-12'556'325.60
	Solde des mouvements d'actions	42'528'056.45	0.00
	Résultat total	13'375'957.00	5'435'272.86
	FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE	478'746'553.46	363'518'926.31
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	2'840'795	2'414'678
	Nombre d'actions émises	284'079	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	3'124'874	2'414'678
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION		153.21	150.55

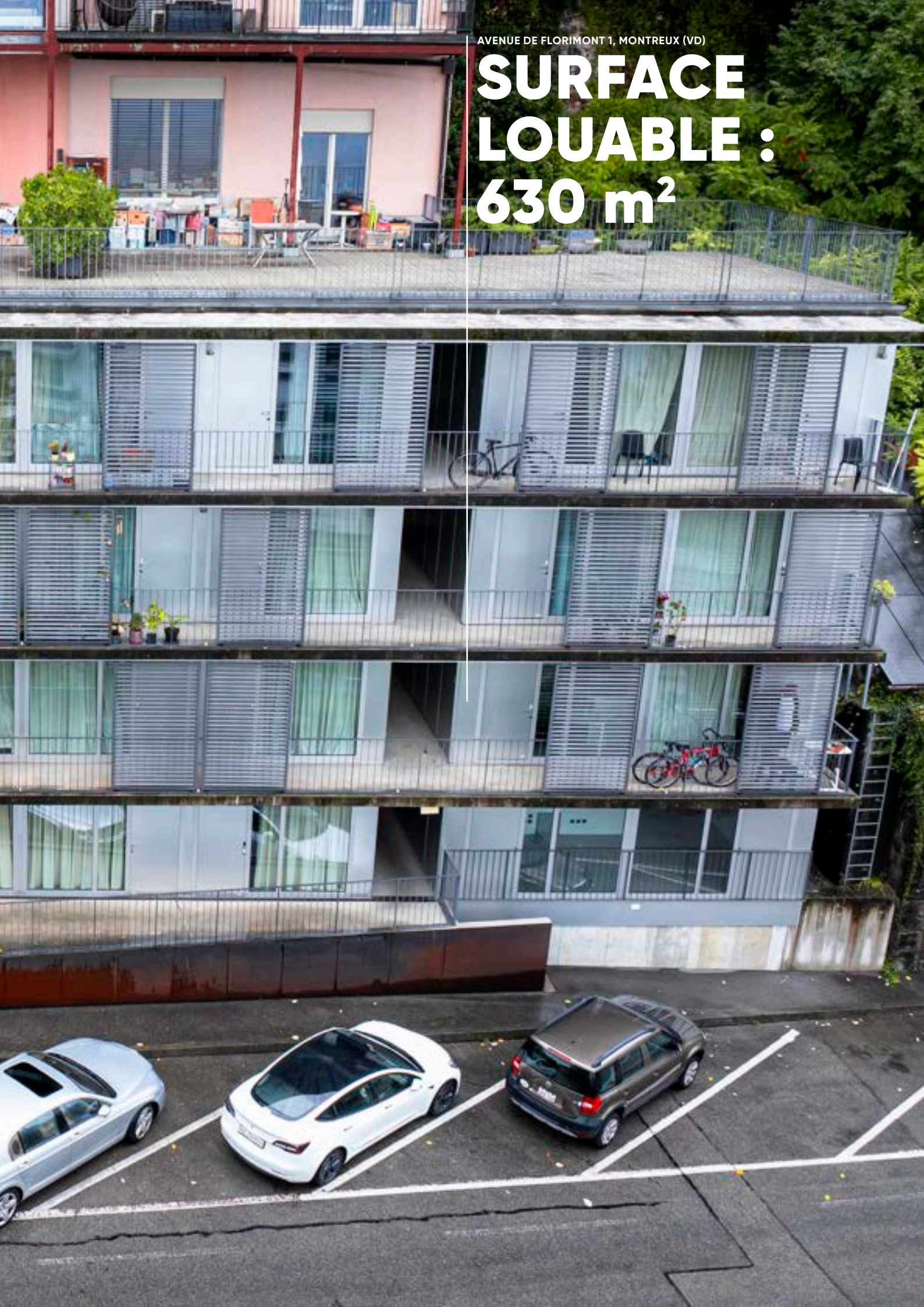
Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	1'557.86
	Loyers (rendements bruts)	12'136'271.25	11'733'480.01
	Autres revenus	33'741.75	30'543.50
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	532'638.37	0.00
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	12'702'651.37	11'765'581.37
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts sur prêts et crédits à court terme	806'948.91	1'046'475.09
	Autres intérêts passifs	2'733.50	0.00
	Entretien et réparations	1'079'023.44	1'359'157.15
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	617'756.41	621'992.69
	- Frais d'administration	413'028.05	405'580.25
	- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	127'017.83	77'988.66
	Impôts et taxes	442'952.00	456'586.00
	Frais d'estimation et d'audit	100'707.00	88'467.60
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	1'639'045.98	1'618'599.89
	- A la banque dépositaire	107'651.80	124'050.81
	Autres charges	79'350.15	66'513.10
	TOTAL DES CHARGES	5'416'215.07	5'865'411.24
RÉSULTAT NET		7'286'436.30	5'900'170.13
RÉSULTAT RÉALISÉ		7'286'436.30	5'900'170.13
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		6'286'203.70	-811'939.54
Impôts en cas de liquidation (variation)		-196'683.00	347'042.27
RÉSULTAT TOTAL		13'375'957.00	5'435'272.86



AVENUE DE FLORIMONT 1, MONTREUX (VD)

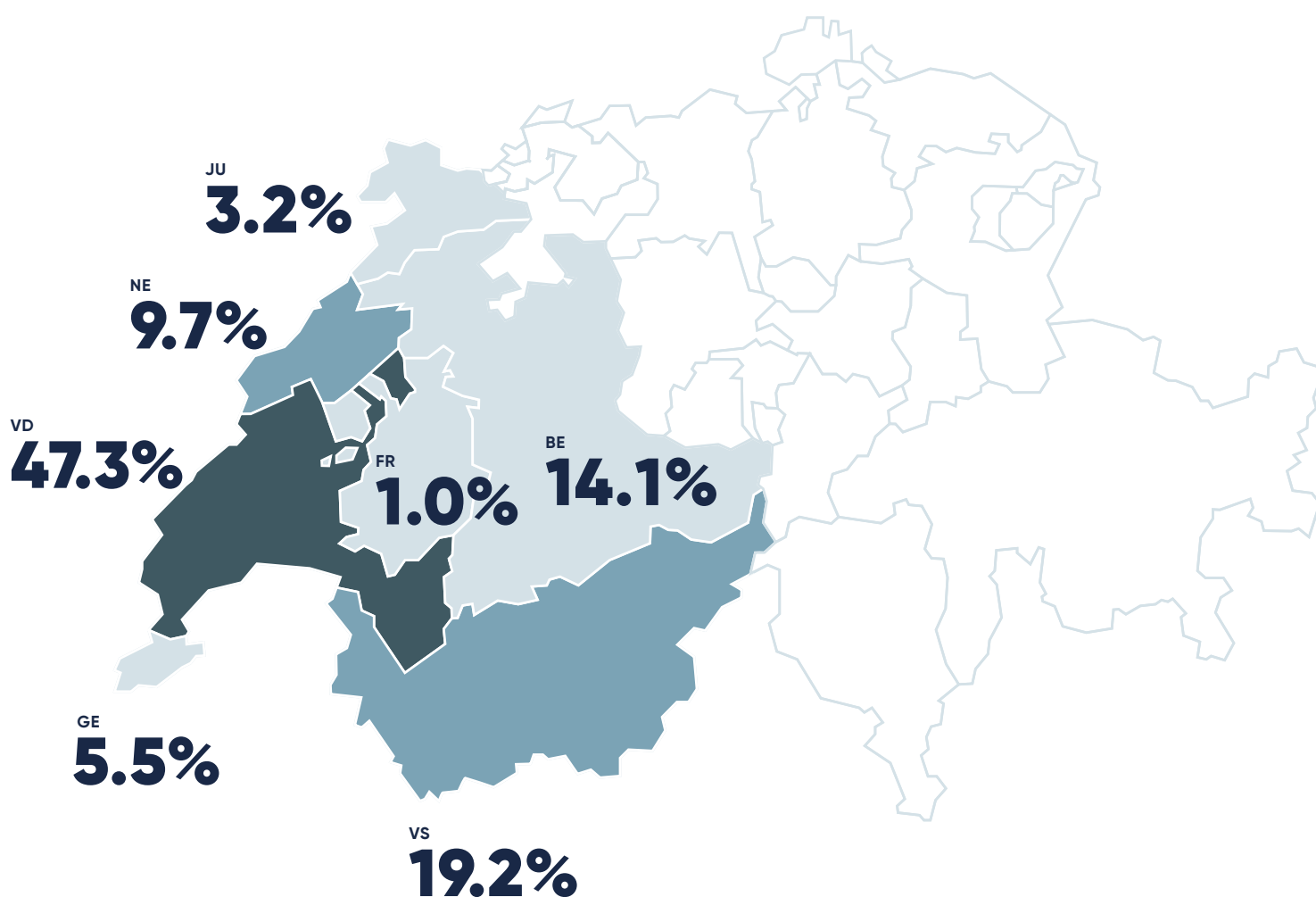
**SURFACE
LOUABLE :
630 m²**



Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)

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



Immeubles
d'habitation

Canton	Genève	Genève	Jura	Neuchâtel
Ville	Lancy	Meyrin	Delémont	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	217'708	185'260	0	435'860
Prix de revient (PR) (CHF)	8'040'766	6'211'823	21'263'370	19'452'211
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'500'000	9'317'000	21'505'000	16'020'000
Taux de vacance ²	0.00%	1.29%	0.00%	13.97%



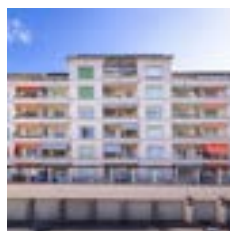
Canton	Neuchâtel	Neuchâtel	Neuchâtel	Valais
Ville	Neuchâtel	Peseux	Peseux	Collombey-Muraz
Adresse	Rue Denis-de-Rougemont 2-8-10-32-34-36 ⁴	Rue de Corcelles 9-11	Rue de la Gare 8	Chemin du Verger 5-7
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	532'905	68'070	27'768	791'590
Prix de revient (PR) (CHF)	21'992'203	2'700'008	1'188'368	31'267'401
Valeur vénale (VV) (CHF)	20'960'000	3'045'000	1'288'000	33'200'000
Taux de vacance ²	2.58%	6.97%	0.00%	0.00%



Canton	Valais	Valais	Valais	Valais
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	644'663	225'076	0	0
Prix de revient (PR) (CHF)	27'646'240	9'615'680	16'718'503	8'598'669
Valeur vénale (VV) (CHF)	25'367'000	9'535'000	16'750'000	8'655'000
Taux de vacance ²	2.55%	0.96%	0.00%	0.00%



Canton	Valais	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Sion	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	0	190'283	391'759	290'406
Prix de revient (PR) (CHF)	11'612'125	8'638'787	15'877'202	10'339'327
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'891'000	8'892'000	19'695'000	12'252'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.38%	0.00%	0.17%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	81'405	322'332	225'323	99'950
Prix de revient (PR) (CHF)	4'255'485	19'884'222	7'968'076	3'743'477
Valeur vénale (VV) (CHF)	3'945'000	17'070'000	11'310'000	4'923'000
Taux de vacance ²	2.75%	4.24%	0.00%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	84'135	363'932	680'612	176'874
Prix de revient (PR) (CHF)	4'121'262	15'700'777	24'105'050	6'605'646
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'623'000	18'855'000	24'580'000	8'442'000
Taux de vacance ²	0.00%	1.99%	0.53%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lutry	Montreux	Morges	Perroy
Adresse	Route de Corsy 5	Avenue de Florimont 1	Avenue de Lonay 1	Chemin de Sus-Craux 21-23 ³
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	115'566	96'537	178'195	175'458
Prix de revient (PR) (CHF)	7'087'757	9'603'000	7'996'958	8'250'599
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'892'000	10'170'000	9'146'000	9'046'000
Taux de vacance ²	1.19%	0.00%	0.31%	0.00%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Prilly	Prilly	Prilly	Renens
Adresse	Chemin d'Ombreval 3	Rue de la Combette 12-14	Rue de la Combette 16-18-20	Rue de Lausanne 61
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	236'296	338'881	281'065	199'662
Prix de revient (PR) (CHF)	10'663'618	12'543'297	10'271'835	6'933'610
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'941'000	16'860'000	12'320'000	9'136'000
Taux de vacance ²	0.74%	0.23%	0.05%	0.06%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	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
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	113'309	206'562	150'444	126'725
Prix de revient (PR) (CHF)	5'133'297	9'033'822	5'269'095	4'361'264
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'027'000	9'208'000	6'282'000	4'914'000
Taux de vacance ²	2.34%	0.00%	0.00%	0.08%

**Immeubles
d'habitation****Immeubles à usage
commercial**

Canton	Vaud	Berne	Berne
Ville	Villeneuve	Bienne	Bienne
Adresse	Route de Praz-Bérard 28-30	Rue de la Gare 6-8-10	Rue de la Gurzelen 31-31b
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	106'436	357'314	151'185
Prix de revient (PR) (CHF)	5'121'822	16'119'032	5'362'035
Valeur vénale (VV) (CHF)	4'870'000	16'310'000	5'173'000
Taux de vacance ²	0.00%	6.37%	14.65%

**Immeubles à usage
commercial**

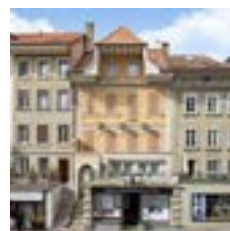
Canton	Berne	Neuchâtel	Valais	Vaud
Ville	Bienne	Peseux	Martigny	Morges
Adresse	Rue du Collège 17	Place de la Fontaine 4	Rue Marconi 19 ³	Avenue des Pâquis 31 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	145'933	650'705	668'202	151'184
Prix de revient (PR) (CHF)	5'375'948	21'988'036	27'517'362	14'897'622
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'231'000	24'880'000	25'990'000	14'944'000
Taux de vacance ²	0.00%	5.97%	0.00%	0.00%

**Immeubles à usage
mixte**

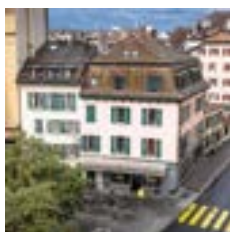
Canton	Berne	Berne	Berne	Fribourg
Ville	Bienne	Bienne	Studen	Fribourg
Adresse	Rue de la Gare 3	Rue de la Gurzelen 37 / Rue du Général Dufour 147	Wydenpark 1-7 / Haupts- trasse 70 ⁵	Rue des Bouchers 5
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	153'832	86'460	0	129'987
Prix de revient (PR) (CHF)	6'453'922	3'754'325	58'671'000	6'018'501
Valeur vénale (VV) (CHF)	6'718'000	3'467'000	59'500'000	6'952'000
Taux de vacance ²	0.00%	4.32%	0.00%	0.00%



Canton	Genève	Genève	Vaud	Vaud
Ville	Genève	Genève	Bex	Chavornay
Adresse	Rue de Richemont 7-9 ³	Rue de Monthoux 42	Ruelle du Marché 8	Grand Rue 76 ^{3,5}
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	193'389	136'184	165'796	72'390
Prix de revient (PR) (CHF)	7'249'662	5'397'381	5'458'926	7'465'500
Valeur vénale (VV) (CHF)	9'738'000	7'216'000	6'212'000	8'531'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.23%	0.36%	18.62%



Canton	Vaud	Vaud	Vaud	Vaud
Ville	Lausanne	Lausanne	Morges	Payerne
Adresse	Chemin des Sauges 1	Place du Tunnel 19-21	Avenue des Pâquis 29	Grand-Rue 60
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	131'132	156'655	228'719	51'558
Prix de revient (PR) (CHF)	5'241'425	9'804'187	11'007'881	3'392'800
Valeur vénale (VV) (CHF)	5'626'000	11'300'000	10'872'000	3'376'000
Taux de vacance ²	0.00%	0.00%	0.00%	23.51%



Canton	Vaud
Ville	Vevey
Adresse	Rue de l'Hôtel de Ville 19-21 ⁵
Revenus bruts réalisés (CHF) ¹	144'600
Prix de revient (PR) (CHF)	10'675'000
Valeur vénale (VV) (CHF)	11'561'000
Taux de vacance ²	0.00%

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

³ Immeubles en PPE.

⁴ Immeubles en droit de superficie.

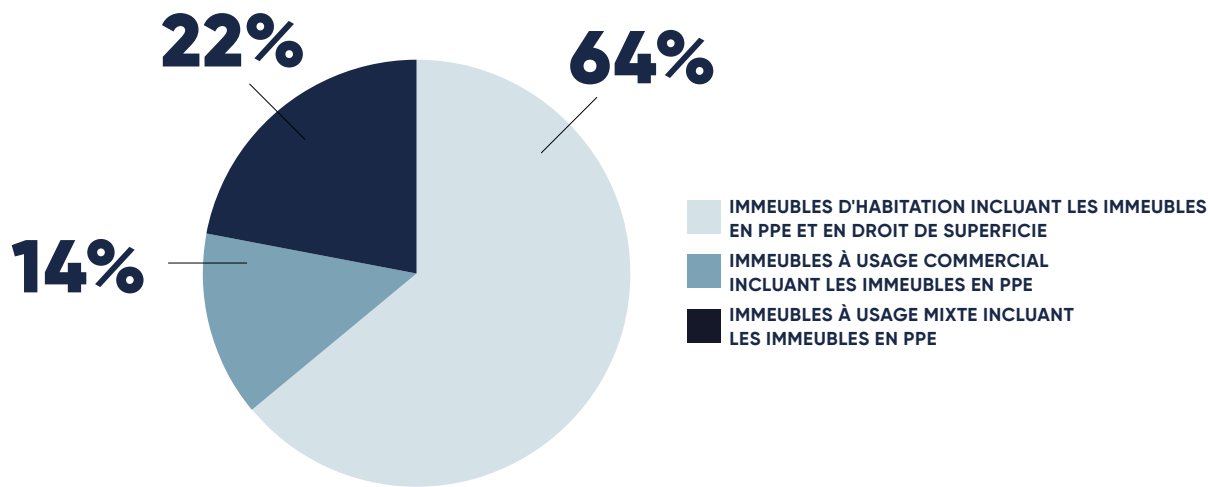
⁵ Immeubles acquis lors de la période sous revue et pour lesquels le décompte acheteur-vendeur n'a pas encore été finalisé ou approuvé.

Inventaire des immeubles

Récapitulation

	PRIX DE REVIENT CHF	VALEUR VÉNALE CHF	REVENUS BRUTS RÉALISÉS ¹ CHF	TOTAL VACANT ²
Immeubles d'habitation incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	409'816'652	439'432'000	8'361'045	
Immeubles à usage mixte	140'590'510	151'069'000	1'650'703	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie	91'260'035	92'528'000	2'124'523	
TOTAUX	641'667'197	683'029'000	12'136'271	2.20%

Répartition selon la valeur vénale



La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 613'394'807.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs.

Aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs.

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

¹ Du 01.07.2025 au 31.12.2025.

² Au 31.12.2025 ce taux exclut les vacants pour travaux.

Achats et ventes

Achats

	IMMEUBLES ACHETÉS	DATE ¹	DATE DE JOUISSANCE	PRIX D'ACHAT (CHF)
BE	STUDEN			
	Wydenpark 1-7 / Hauptstrasse 70	23.12.2025	31.12.2025	55'000'000.00
JU	DELÉMONT			
	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
	SION			
	Rue des Vergers 1	04.12.2025	01.12.2025	11'000'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

Détail des dettes hypothécaires et des prêts et crédits à court terme portant intérêt

	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
HYPOTHÈQUES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (MOINS DE 1 AN)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (DE 1 À 5 ANS)	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
HYPOTHÈQUES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊT ET AUTRES ENGAGEMENTS GARANTIS PAR DES HYPOTHÈQUES (PLUS DE 5 ANS)	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

PRÊTS ET CRÉDITS À COURT TERME PORTANT INTÉRÊT	TAUX	DATE D'EMPRUNT	ÉCHÉANCE	CAPITAL AU 30.06.2025	TIRÉ	REMBOURSÉ	CAPITAL AU 31.12.2025
	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 Taux moyen pondéré.

² Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

Taux effectif des rémunérations

Rémunération à la direction de fonds

	TAUX MAXIMUM	TAUX EFFECTIF
Commission de gestion	1.00%	0.75%
Commission d'émission ¹	5.00%	1.85%
Commission de rachat	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles	3.00%	2.98%
Commission de gestion des immeubles ²	6.00%	3.40%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation	3.00%	0.00% ³

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements

Supplément à la valeur d'inventaire	3.50%	0.00%
Déduction de la valeur d'inventaire	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire

Commission pour la conservation de la fortune du fonds, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	0.0500%	0.0378%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs	0.500%	0.375%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées (par cédule)	CHF 125.-	CHF 125.-

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Achat d'immeubles	CHF	600'000.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF	8'248'249.91

¹ Incluant les commissions à la banque dépositaire.

² La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par les régies immobilières.

³ Aucune commission liée à la construction, à la rénovation ou à la transformation en pourcentage des coûts de construction n'est prélevée par la Direction de fonds. Cependant, comme précisé au §19, chiffre 7, du règlement de placement, la Direction de fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.

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

**SURFACE
LOUABLE :
7'877 m²**



Annexe

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement et il n'y a pas de solde sur ce compte.

Montant du compte provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures et aucune provision n'a été constituée à cet effet.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune action n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le compartiment ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Événements postérieurs à la clôture semestrielle

Néant.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permet d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la « juste valeur », autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal

et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Méthode de Wüest Partner SA

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme au moyen de la méthode DCF. En seraient exclus les éventuels terrains non bâtis, qui ont été évalués selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle. Avec la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier conformément au marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte de ses opportunités et risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble des années précédentes, de la situation actuelle de la location ainsi que d'informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les cash-flows futurs attendus et fixe le taux d'actualisation.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.75% à 4.05%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.15%.

Méthode de CBRE (Geneva) SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction des risques et conditions de marché. Les années 1 à 10 sont modélisées en détail, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 2.71% à 5.04%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 3.55%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une action est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre d'actions en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.01.

Développement durable

(Chiffres repris de la partie non-auditée du rapport annuel au 30 juin 2025)

Introduction

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

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

1. La réduction des émissions de CO₂ de 40% par rapport à 2020. L'indicateur choisi s'exprime en kilo de CO₂ émis par m² par année : kg CO₂/m² /an.

Méthodologie suivie

Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA.
- Le prestataire externe pour le reporting des données de durabilité est la société Signa-Terre SA depuis 2024 (auparavant Eco-Perf). La société Signa-Terre SA est certifiée ISAE 3000, type 2 par l'entreprise PricewaterhouseCoopers AG.
- En complément, les recommandations de l'Asset Management Association (AMAS), publiées dans la circulaire n°4 (mai 2022) et n°6 (septembre 2023), ont été appliquées dans le calcul des indices environnementaux.
- Comme proposé par l'AMAS, les ratios présentés sont calculés sur la base des surfaces de référence énergétiques (SRE).
- La nouvelle norme SIA 390/1 édition 2025 est en cours d'analyse par le prestataire externe en reporting énergétique. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de cette norme.
- La nouvelle auto-régulation 2.1 publiée par l'AMAS en juin 2025 est en cours d'analyse interne. Les résultats de 2024 ci-après ne reflètent pas l'application de ce nouveau standard.

Indices environnementaux de l'AMAS du compartiment « Residential PK » au 31.12.2024

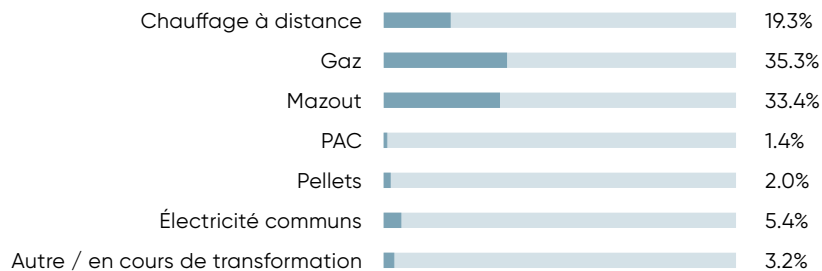
Afin d'améliorer la comparaison des données énergétiques entre les fonds, l'AMAS a publié en septembre 2023 (circulaire n°6) des recommandations de reporting dont les indicateurs sont les suivants :

	Taux de couverture <i>Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association Catégories 1a & 1b</i>	97.3% 2023 : 99.2%
	Intensité énergétique thermique et électrique (scope 1+2)	130.9 kWh/m² 2023 : 128
	Surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées <i>Selon directive n°04/2022 de l'Asset Management Association</i>	134'399 m² 2023 : 135'524 ¹
	Emission de CO₂ (scope 1+2)	21.7 kg CO₂/m² 2023 : 27.9 ²

1 La surface de référence énergétique 2023 a été adaptée par rapport au précédent rapport afin de présenter la surface de référence énergétique déterminante des constructions terminées.

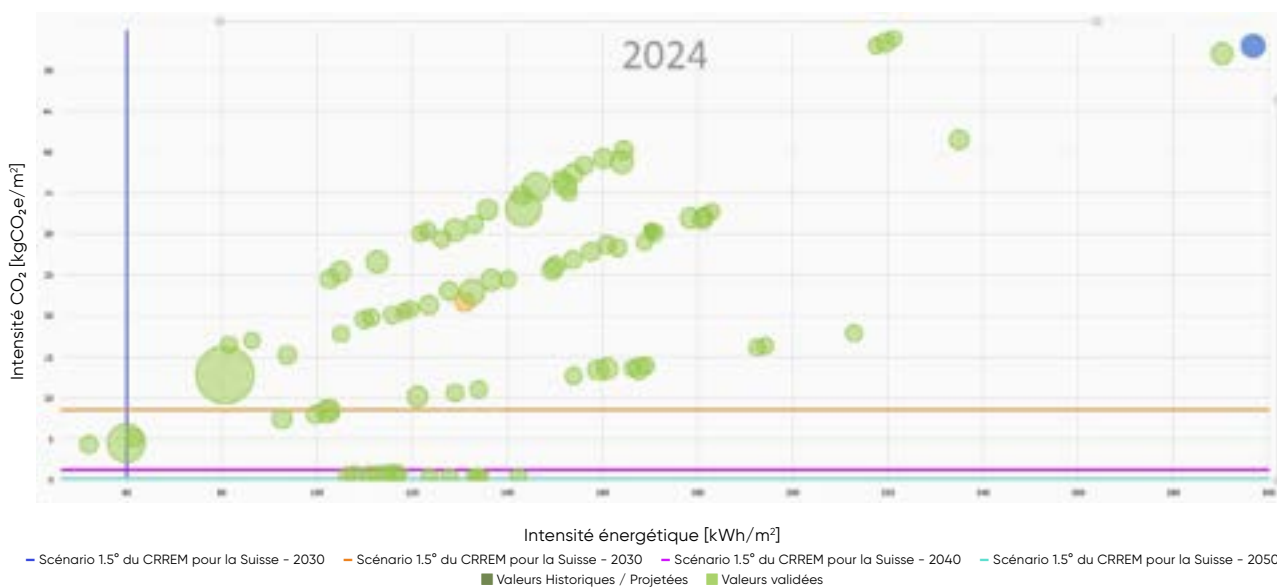
2 Les indicateurs publiés en 2023 étaient calculés sur la base des facteurs de conversion de KBOB 2022. Afin d'obtenir une corrélation parfaite avec l'intensité des émissions de CO₂, l'intensité énergétique n'est pas corrigée par la méthode des degrés-jour.

Mix énergétique 2024



Positionnement du parc immobilier en 2024 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)

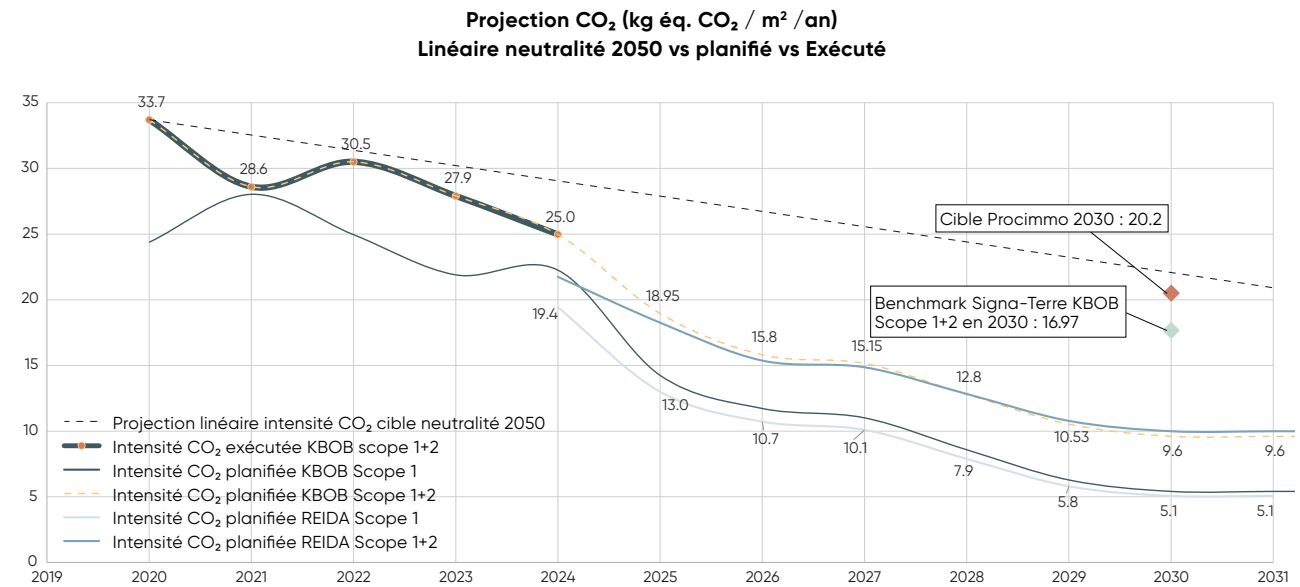


Il est à noter que l'indicateur d'émission CO₂ a diminué entre 2023 et 2024. Les raisons correspondantes ont été déterminées par expertise et s'expliquent par :

- Le remplacement des productions de chaleur fossiles de certains sites par du chauffage à distance (CAD) et du chauffage à pellets ;
- Le passage en phase d'optimisation du système E-NNO qui s'applique sur plusieurs années ;
- Les projets de rénovation de toitures et d'enveloppes réalisés en 2022-2023 ;
- Le changement de prestataire ainsi que les adaptations méthodologiques pour le calcul des indices environnementaux.

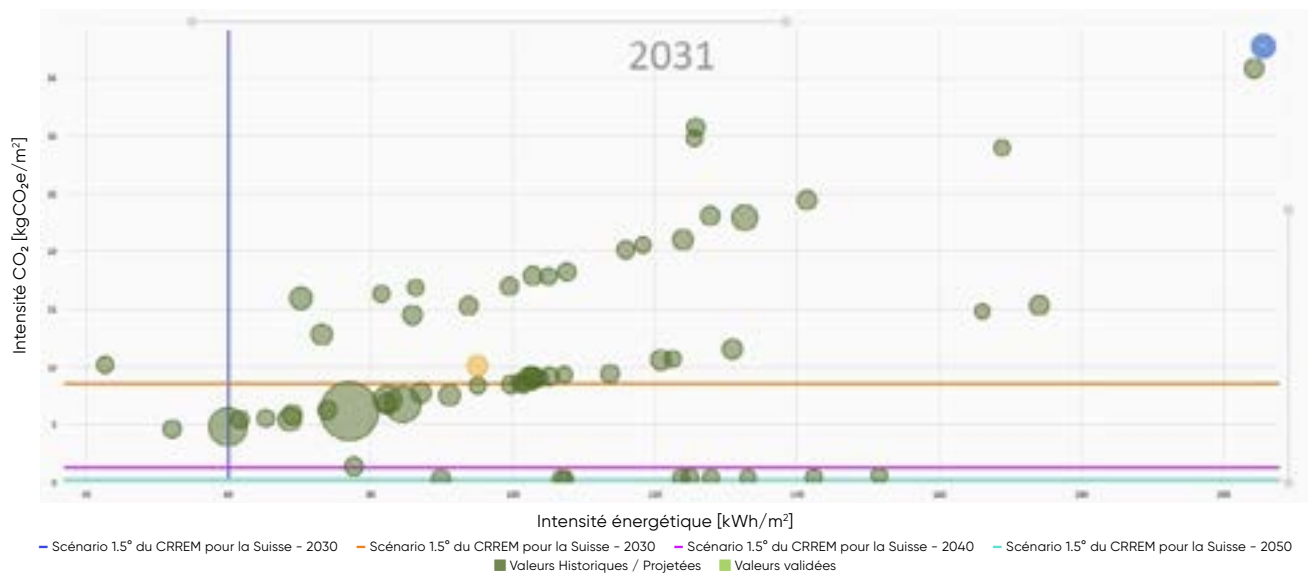
Évolutions et prévisions des indicateurs de consommation et d'émission CO₂

Un plan d'action de durabilité a été défini pour chaque immeuble des différents compartiments de Procimmo Real Estate SICAV jusqu'en 2030. Ce travail a été mené en étroite collaboration avec les assets managers afin de garantir la faisabilité financière des mesures proposées, notamment en tenant compte des objectifs de distribution des dividendes. Ce plan d'action a ensuite été transmis aux experts externes en reporting énergétique afin de réaliser les courbes de décarbonation suivantes selon les indices KBOB et REIDA (scope 1 et scope 1+2).



Positionnement estimé du parc immobilier en 2031 (Indice REIDA – Scope 1+2) - Source Signa-Terre SA

(taille de bulles = surface de référence énergétique)



Ces premiers résultats démontrent la capacité de Procimmo Real Estate SICAV – Residential PK à :

- Atteindre les mesures fixées par PROCIMMO SA (engagements contractuels) pour 2030 ;
- Suivre l'engagement fédéral envers la neutralité carbone 2050.

Une marge a volontairement été intégrée entre les résultats attendus et les mesures annoncées. Ceci afin d'absorber les aléas suivants :

- L'écart entre la théorie et la pratique, en particulier en fonction du comportement réel des locataires après les travaux de rénovation ;
- L'acquisition de nouveaux immeubles présentant de mauvaises performances énergétiques ;
- L'évolution des coefficients d'émissions CO₂ utilisés par REIDA et le KBOB qui sont sensibles aux évolutions géopolitiques nationales et internationales.

Réalisations énergétiques 2024-2025

Le compartiment « Residential PK » a accompli plusieurs initiatives en matière de durabilité environnementale, démontrant son engagement continu envers la réduction de son empreinte carbone.

Peseux, Rue de la Gare 8 - Chauffage à pellets

Précédemment chauffé au gaz, le bâtiment situé à la Rue de la Gare 8 a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à pellets. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile et d'adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -85% pour ce site.



Villeneuve, Route de Champfleuri 2 - Raccordement au chauffage à distance (CAD)

Ce bâtiment, auparavant chauffé au gaz, a été raccordé à une nouvelle source de chaleur à distance d'une puissance de 65 kW, couvrant les besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Cette réalisation permet de quitter l'énergie fossile pour adopter une consommation écologique et durable. La baisse d'émission de CO₂ correspondante est estimée à environ -71% pour ce site.



Perspectives

- La plausibilité d'atteindre la mesure environnementale principale de la direction de fonds d'ici 2030 reste maintenue et viabilisée par les courbes de décarbonation présentées en page précédente.
- Pour ce faire, les rénovations globales seront soigneusement planifiées en coordination avec les attentes de dividendes du compartiment. Les développements immobiliers serviront aussi en tant que levier financier pour accélérer la rénovation du parc. Les subventions, les certifications et les augmentations de loyer autorisées y relatives font partie de cette même démarche.
- Il est prévu que certains indicateurs présentés dans la partie sur le développement durable du rapport annuel soient soumis à une assurance limitée dans le rapport annuel 2026.
- Enfin, une réflexion interne est en cours concernant la certification globale de Procimmo Real Estate SICAV selon certains labels tels que GRESB.

COMPARTIMENT **ENTREPRENEURS**

Bilan

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	250'542.13	250'542.13
	Autres actifs	262.76	262.76
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	250'804.89	250'804.89

PASSIFS	FONDS PROPRES		
	Capital actions	250'000.00	250'000.00
	Résultat reporté	804.89	554.48
	Résultat de l'exercice	0.00	250.41
	TOTAL DES PASSIFS	250'804.89	250'804.89

		01.07.2025 31.12.2025	01.07.2024 31.12.2024
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	Situation au début de l'exercice	250	250
	Nombre d'actions émises	0	0
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions : Procimmo Group SA détenant 100%

Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	250.41
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	0.00	250.41
CHARGES	Autres charges	0.00	0.00
	TOTAL DES CHARGES	0.00	0.00
RÉSULTAT NET		0.00	250.41
RÉSULTAT RÉALISÉ		0.00	250.41
RÉSULTAT TOTAL		0.00	250.41

COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

Compte de fortune

		31.12.2025 ¹ CHF	31.12.2024 CHF
ACTIFS	Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'818'208.41	1'905'894.36
	Immeubles, divisés en :		
	- Immeubles d'habitation	735'206'000.00	0.00
	- Immeubles à usage commercial	2'972'002'461.00	1'936'663'000.00
	- Immeubles à usage mixte	254'635'000.00	47'000'000.00
	- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	28'040'600.00	57'612'100.00
	TOTAL DES IMMEUBLES	3'989'884'061.00	2'041'275'100.00
	Autres actifs	94'560'172.28	49'135'423.81
	FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE	4'090'262'441.69	2'092'316'418.17
PASSIFS	Engagements à court terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	157'225'000.00	128'739'265.00
	- Prêts et crédits à court terme portant intérêt	185'000'000.00	0.00
	- Autres engagements à court terme	72'891'918.60	41'840'379.11
	Engagements à long terme, divisés selon :		
	- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques	725'233'051.00	432'609'000.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION	2'949'912'472.09	1'489'127'774.06
	Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-36'298'272.00	-23'627'675.00
	FORTUNE NETTE DU FONDS	2'913'614'200.09	1'465'500'099.06
		01.07.2025 31.12.2025 CHF	01.07.2024 31.12.2024 CHF
NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION	COMPARTIMENT INVESTISSEURS		
	Situation au début de l'exercice	20'055'262	9'772'940
	Nombre d'actions émises	1'331'179	698'067
	Nombre d'actions rachetées	0	0
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	21'386'441	10'471'007
	COMPARTIMENT ENTREPRENEURS		
	Situation au début de l'exercice	250	250
	SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE	250	250

Compte de résultat

		01.07.2025 31.12.2025 ¹ CHF	01.07.2024 30.12.2024 CHF
REVENUS	Produits des avoirs postaux et bancaires	17'713.10	5'372.19
	Loyers (rendements bruts)	98'379'318.39	55'468'654.93
	Intérêts intercalaires portés à l'actif	213'127.16	0.00
	Autres revenus	1'919'764.91	782'065.62
	Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2'562'761.79	2'024'394.30
	TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE	103'092'685.35	58'280'487.04
CHARGES	Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	5'972'758.21	3'442'696.26
	Rentes de droits de superficie	800'370.99	170'316.70
	Autres intérêts passifs	11'061.75	0.00
	Entretien et réparations	7'586'444.59	3'191'325.77
	Administration des immeubles, divisés en :		
	- Frais liés aux immeubles	6'039'557.81	3'859'122.79
	- Frais d'administration	2'854'098.10	1'295'979.16
	Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'790'949.40	350'811.27
	Impôts et taxes	9'045'433.65	5'317'460.37
	Frais d'estimation et d'audit	439'350.89	159'367.49
	Rémunérations réglementaires versées :		
	- A la direction	11'522'530.03	6'413'997.47
	- A la banque dépositaire	717'659.63	447'952.74
	Autres charges	371'888.16	176'337.05
	TOTAL DES CHARGES	47'152'103.21	24'825'367.07
RÉSULTAT NET		55'940'582.14	33'455'119.97
Pertes en capitaux réalisées		0.00	6'856'979.26
RÉSULTAT RÉALISÉ		55'940'582.14	26'598'140.71
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)		10'552'393.85	4'161'037.00
Impôts en cas de liquidation (variation)		-1'429'751.00	-1'552'987.00
RÉSULTAT TOTAL		65'063'224.99	29'206'190.71

¹ Les données au 31 décembre 2025 comprennent les données des compartiments Industrial, Commercial PK, Residential PK et 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