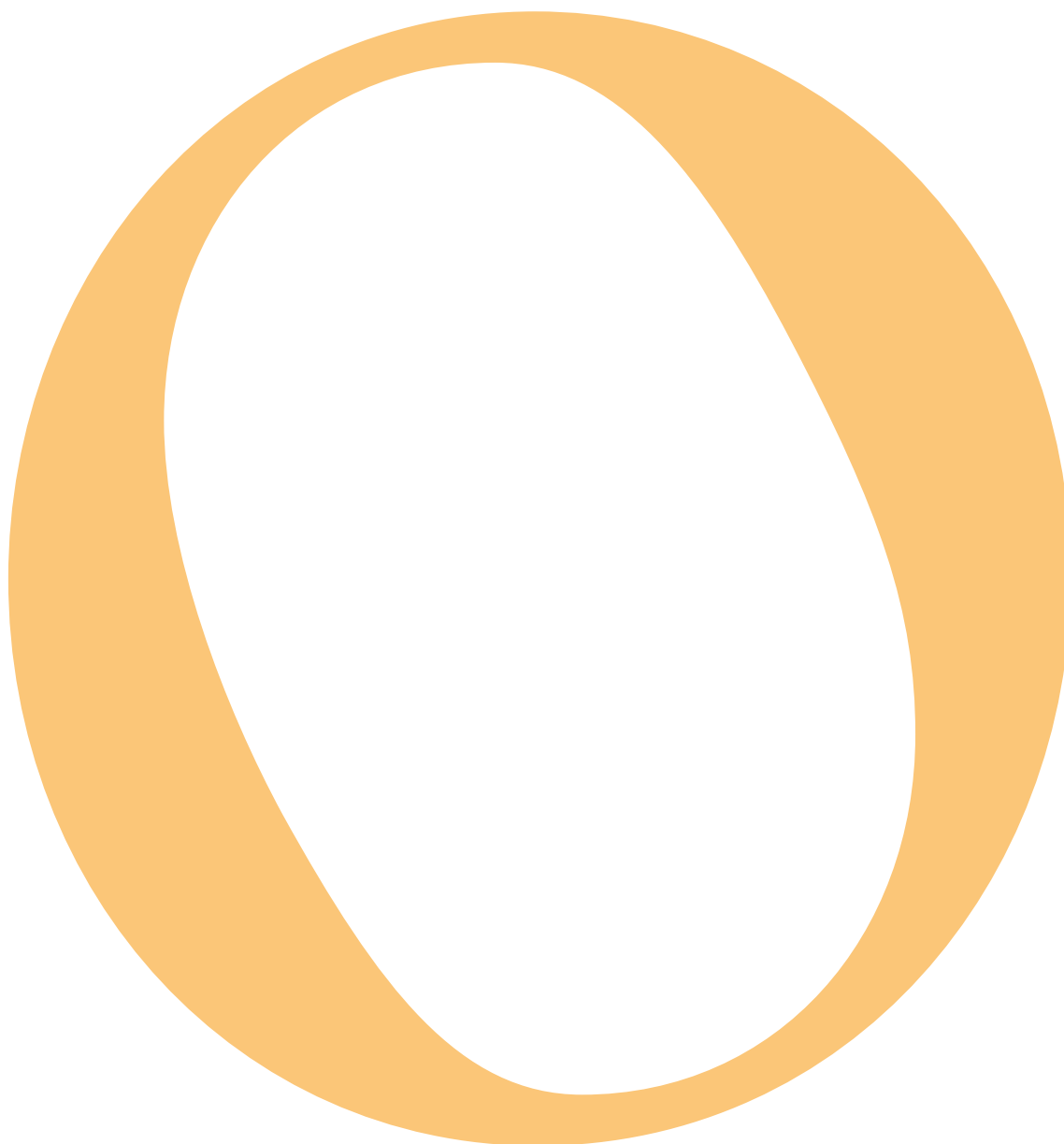


**2025 STREETBOX REAL ESTATE SICAV**

RAPPORT SEMESTRIEL NON-AUDITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2025



procimmo



Le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV investit principalement dans le concept de surfaces Streetbox en Suisse. Il s'agit de halles standardisées, divisées en un nombre variable de boxes selon la taille de la parcelle. Le fonds est coté à la SIX Swiss Exchange.

L'objectif à long terme du compartiment est de préserver la valeur substantielle des investissements et de distribuer des revenus appropriés sous forme de dividendes. Cet objectif doit être atteint par la création d'un portefeuille d'actifs stables et gérés de manière dynamique. Le fonds investit principalement dans des biens immobiliers de type bâtiments industriels modulaires présentant un potentiel de rendement supérieur à la moyenne.

## Table des matières

- 4** Portrait Streetbox Real Estate SICAV
- 5** Gestion et organes
- 6** Indications sur les affaires d'une importance économique et juridique particulière

### **9 COMPARTIMENT SWISS**

- 12** Rapport de gestion
- 16** Chiffres clés
- 18** Compte de fortune
- 19** Compte de résultat
- 20** Inventaire des immeubles
- 25** Achats et ventes
- 26** Détail des dettes hypothécaires
- 28** Taux effectif des rémunérations

### **31 COMPARTIMENT ENTREPRENEURS**

- 32** Compte de fortune
- 33** Compte de résultat

### **35 COMPTE GLOBAL DE LA SICAV**

- 36** Compte de fortune
- 37** Compte de résultat

- 38** Annexe
- 39** Développement durable

# Portrait Streetbox Real Estate SICAV

Streetbox 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 30 janvier 2025 et inscrite au registre du commerce du canton de Vaud sous le numéro CHE-437.731.985, la SICAV immobilière se subdivise en compartiments, à savoir les compartiments suivants :

- Compartiment entrepreneurs
- Compartiment investisseurs :
  - Swiss

Le compartiment investisseurs « Swiss » est issu de la transformation du fonds contractuel Streetbox Real Estate Fund effectuée le 19 février 2025.

La dernière version du prospectus avec règlement de placement et statuts intégrés est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2025.

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  
**Arno Kneubühler** Administrateur

Direction de fonds **PROCIMMO SA**  
Rue de Lausanne 64  
1020 Renens VD

Banque dépositaire **Banque Cantonale Vaudoise**  
Place Saint-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 **Wüest Partner SA**, Zurich et Genève  
Vincent Clapasson et Michael Robel

Délégation d'autres tâches partielles La gérance comptable des immeubles est conférée à **Lambert & Forte fiduciaire SA à Lavigny**, par délégation du gestionnaire.

Société d'audit **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 et juridique particulière

Le 13 janvier 2025, la FINMA a donné l'autorisation d'exercer l'activité de société d'investissement à capital variable à Streetbox Real Estate SICAV. Le 31 janvier 2025, la société à capital variable Streetbox Real Estate SICAV a été inscrite au registre du commerce.

Le 16 janvier 2025, la FINMA a approuvé le nouveau règlement de placement de Streetbox Real Estate SICAV, comprenant un compartiment investisseur dénommé « Swiss ». Le nouveau compartiment est issu de la transformation du fonds contractuel « Streetbox Real Estate Fund ». La transformation a été effectuée le 19 février 2025.

Finalement, la FINMA a approuvé le 25 mars 2025, le changement de direction de fonds de Solutions & Funds SA à PROCIMMO SA pour le 1<sup>er</sup> avril 2025.







# STREETBOX REAL ESTATE SICAV SWISS

FORTUNE TOTALE DU FONDS

**247** MIO

RENDEMENT BRUT RÉEL

**8.53%**

RENDEMENT DE PLACEMENT

**5.78%**

REVENUS LOCATIFS

**6.3** MIO

PRIX DE LOCATION PAR M<sup>2</sup>/AN

124.25 CHF

MARGE EBIT

73.97%

TAUX D'ENDETTEMENT

27.08%

## Rapport de gestion

# Streetbox Real Estate SICAV – Swiss affiche un rendement de placement à 5.78% au 30 septembre 2025 ainsi qu'une hausse de 9.11% de la VNI sur douze mois.

Sur le premier semestre 2025, les revenus locatifs du compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV augmentent de 3.25% par rapport au 30 septembre 2024, pour atteindre CHF 6'279'060.90. Le taux de vacance est en nette diminution (-45.13%) au cours de la période sous revue, pour s'établir à 2.48%, un taux historiquement bas. Le taux de pertes sur loyer se stabilise quant à lui à 7.74% (7.18% au 30 septembre 2024).

## Résultat

Le compartiment « Swiss » clôture son exercice semestriel au 30 septembre 2025 avec un résultat solide, lui permettant de poursuivre avec succès sa stratégie de réduction du taux de vacance du portefeuille. La hausse des revenus locatifs au premier semestre 2025 est le fruit d'un travail proactif en matière de relocation ainsi que d'une prospection efficace. Lors des prochaines clôtures, le gestionnaire concentrera ses efforts sur la mise en œuvre d'actions visant à réduire progressivement le taux de pertes sur loyer.

Les charges du compartiment sont en diminution de 2.75% et s'établissent à CHF 3'152'447.50 au 30 septembre 2025 (contre CHF 3'241'514.59

au 30 septembre 2024). Cette diminution s'explique principalement par un travail efficace de contrôle des charges d'entretien et de réparation. En conséquence, le résultat net du fonds s'élève à CHF 3'334'977.35 au 30 septembre 2025.

La VNI s'établit à CHF 385.67, en hausse de 9.11% par rapport au 30 septembre 2024 (CHF 353.46), grâce notamment à une revalorisation de la valeur vénale des immeubles du portefeuille à périmètre constant de CHF 13'997'000.00, ce qui permet de refléter la solidité du modèle Streetbox. Cette évolution a un impact positif sur le taux d'endettement, qui diminue sensiblement pour atteindre 27.08% (contre 29.16% au 30 septembre 2024).

## Retour sur le semestre écoulé

Le semestre écoulé a été marqué par des avancées significatives sur plusieurs projets clés, consolidant la dynamique positive du compartiment.

Sur la parcelle de Moudon (VD), le chantier a démarré au cours du semestre écoulé, marquant une étape majeure dans la concrétisation du projet. La livraison des halles est prévue dès l'été 2026.

Concernant le site de Colombier (NE), des progrès notables ont été réalisés dans les démarches d'obtention du permis de construire avant d'acquérir le terrain. L'objectif demeure de finaliser cette étape avant la clôture de l'exercice, afin de permettre le lancement du projet dans les meilleurs délais.

Comme indiqué précédemment, la commercialisation des sites existants s'est poursuivie avec succès, entraînant une réduction significative du taux de vacance. Le portefeuille affiche désormais un niveau de remplissage proche de 100%, témoignant de l'efficacité des actions mises en œuvre et de l'attractivité des actifs.

Ces réalisations traduisent l'approche proactive et structurée du gestionnaire, orientée vers la valorisation et l'optimisation du portefeuille.

## Perspectives

Au cours du semestre à venir, le compartiment concentrera ses efforts sur plusieurs axes stratégiques destinés à soutenir sa croissance et à renforcer la valeur de son portefeuille.

En premier lieu, le gestionnaire poursuivra le suivi du chantier de Moudon (VD), avec pour objectif de respecter le calendrier de livraison prévu à l'été 2026. En parallèle, la phase de commercialisation (location et vente des boxes) sera lancée afin de maximiser le taux de remplissage dès la mise à disposition des surfaces.

Sur le plan opérationnel, le maintien du niveau actuel de remplissage du portefeuille constituera une priorité significative afin de garantir l'objectif de distribution du dividende exclusivement sur la base des revenus locatifs courus.

Enfin, le gestionnaire intensifiera la recherche de nouvelles opportunités d'acquisition foncière, dans le but de continuer le développement de son portefeuille.





# Chiffres clés

## Actifs

|                                                               | 30.09.2025<br>CHF | 30.09.2024<br>CHF |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fortune totale                                                | 246'791'400.38    | 229'769'366.35    |
| Fortune nette                                                 | 165'670'506.57    | 151'834'472.81    |
| Valeur vénale des immeubles terminés                          | 237'910'000.00    | 223'913'000.00    |
| Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain) | 6'230'000.00      | 0.00              |

|            | ACTIONS EN<br>CIRCULATION<br>CHF | FORTUNE NETTE DU<br>COMPARTIMENT<br>CHF | VALEUR NETTE<br>D'INVENTAIRE<br>D'UNE ACTION<br>CHF | DISTRIBUTION DU GAIN<br>EN CAPITAL<br>PAR ACTION<br>CHF | DISTRIBUTION<br>DU REVENU NET<br>PAR ACTION<br>CHF | DISTRIBUTION<br>TOTALE<br>CHF |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| 30.09.2023 | 429'565                          | 150'044'049.74                          | 349.29                                              | N/A                                                     | N/A                                                | N/A                           |
| 30.09.2024 | 429'565                          | 151'834'472.81                          | 353.46                                              | N/A                                                     | N/A                                                | N/A                           |
| 30.09.2025 | 429'565                          | 165'670'506.57                          | 385.67                                              | N/A                                                     | N/A                                                | N/A                           |

## Indices calculés selon la directive AMAS

|                                                                     | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Taux de perte sur loyer                                             | 7.74%      | 7.18%      |
| Coefficient d'endettement                                           | 27.08%     | 29.16%     |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) <sup>1</sup>          | 73.97%     | 66.77%     |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF GAV) | 0.87%      | 0.95%      |
| Quote-part des charges d'exploitation du compartiment (TER REF MV)  | 0.90%      | 1.08%      |
| Rendement des fonds propres (ROE) <sup>1</sup>                      | 5.54%      | 2.58%      |
| Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2</sup>                    | 8.91%      | 4.06%      |
| Rendement sur distribution                                          | N/A        | N/A        |
| Coefficient de distribution (Payout ratio)                          | N/A        | N/A        |
| Agio/Disagio                                                        | 51.94%     | 42.02%     |
| Rendement de placement <sup>1</sup>                                 | 5.78%      | 2.70%      |

## Performance du compartiment Swiss

|                                           | DEPUIS CRÉATION DU<br>COMPARTIMENT <sup>3</sup> | DU 01.04.2025<br>AU 30.09.2025 | DU 01.01.2024<br>AU 31.12.2024 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Compartiment Swiss                        | 321.50%                                         | 0.97%                          | 26.38%                         |
| SXI Real Estate® Funds Broad Total Return | 147.94%                                         | 3.28%                          | 17.59%                         |

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 fonds.

<sup>1</sup> Calculés sur la période sous revue.

<sup>2</sup> Calculés sur 12 mois.

<sup>3</sup> Performance cumulative depuis le 29.01.2009 (fonds contractuel jusqu'au 19.02.2025, puis transformé en compartiment de la SICAV).

# Compte de fortune

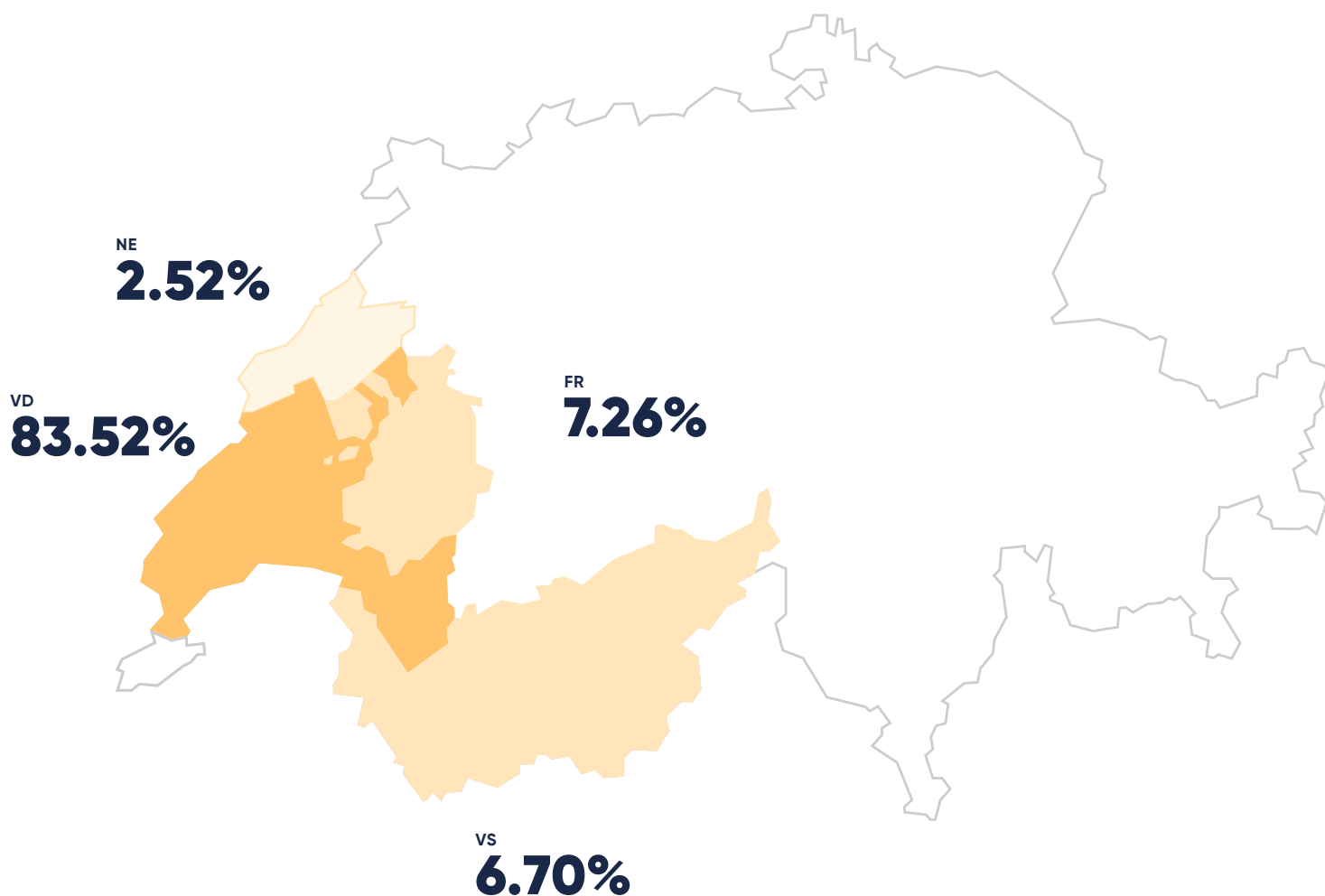
|                                               |                                                                                                           | 30.09.2025<br>CHF        | 30.09.2024<br>CHF        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ACTIFS</b>                                 | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 400'790.59               | 1'371'570.75             |
|                                               | Immeubles, divisés en :                                                                                   |                          |                          |
|                                               | - Immeubles à usage commercial                                                                            | 237'910'000.00           | 223'913'000.00           |
|                                               | - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction                    | 6'230'000.00             | 0.00                     |
|                                               | <b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>                                                                                | <b>244'140'000.00</b>    | <b>223'913'000.00</b>    |
|                                               | Autres actifs                                                                                             | 2'250'609.79             | 4'484'795.60             |
|                                               | <b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>                                                            | <b>246'791'400.38</b>    | <b>229'769'366.35</b>    |
| <b>PASSIFS</b>                                | Engagements à court terme, divisés selon :                                                                |                          |                          |
|                                               | - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques            | 4'050'000.00             | 17'798'500.00            |
|                                               | - Autres engagements à court terme                                                                        | 2'882'120.58             | 2'719'575.54             |
|                                               | Engagements à long terme, divisés selon :                                                                 |                          |                          |
|                                               | - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques             | 62'066'750.00            | 47'499'750.00            |
|                                               | <b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>                       | <b>177'792'529.80</b>    | <b>161'751'540.81</b>    |
|                                               | Estimation des impôts dus en cas de liquidation                                                           | -12'122'023.23           | -9'917'068.00            |
|                                               | <b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>                                                                             | <b>165'670'506.57</b>    | <b>151'834'472.81</b>    |
| <b>VARIATION DE LA FORTUNE NETTE DU FONDS</b> | Fortune nette du fonds au début de l'exercice                                                             | 163'238'903.25           | 154'416'500.55           |
|                                               | Distribution                                                                                              | -6'615'301.00            | -6'572'344.50            |
|                                               | Résultat total                                                                                            | 9'046'904.32             | 3'990'316.76             |
|                                               | <b>FORTUNE NETTE DU FONDS À LA FIN DE L'EXERCICE</b>                                                      | <b>165'670'506.57</b>    | <b>151'834'472.81</b>    |
| <b>NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION</b>        |                                                                                                           | 01.04.2025<br>30.09.2025 | 01.04.2024<br>30.09.2024 |
|                                               | Situation au début de l'exercice                                                                          | 429'565                  | 429'565                  |
|                                               | Nombre d'actions émises suite au regroupement                                                             | 0                        | 0                        |
|                                               | Nombre d'actions rachetées                                                                                | 0                        | 0                        |
|                                               | <b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>                                                                   | <b>429'565</b>           | <b>429'565</b>           |
|                                               | <b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION</b>                                                               | <b>385.67</b>            | <b>353.46</b>            |

# Compte de résultat

|                |                                                                                 | 01.04.2025<br>30.09.2025<br>CHF | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>REVENUS</b> | Produits des avoirs postaux et bancaires                                        | 16.25                           | 718.55                          |
|                | Loyers (rendements bruts)                                                       | 6'279'060.90                    | 6'081'532.30                    |
|                | Autres revenus                                                                  | 208'347.70                      | 231'693.45                      |
|                | <b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>                                        | <b>6'487'424.85</b>             | <b>6'313'944.30</b>             |
| <b>CHARGES</b> | Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 437'499.61                      | 457'855.27                      |
|                | Autres intérêts passifs                                                         | 1'304.60                        | 0.00                            |
|                | Entretien et réparations                                                        | 45'523.60                       | 99'046.21                       |
|                | Administration des immeubles, divisés en :                                      |                                 |                                 |
|                | - Frais liés aux immeubles                                                      | 633'247.66                      | 630'030.59                      |
|                | - Frais d'administration                                                        | 111'868.40                      | 109'524.55                      |
|                | Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux                            | 86'172.82                       | 100'949.09                      |
|                | Impôts et taxes                                                                 | 820'578.65                      | 736'914.00                      |
|                | Frais d'estimation et d'audit                                                   | 62'719.80                       | 40'978.30                       |
|                | Rémunérations réglementaires versées :                                          |                                 |                                 |
|                | - A la direction                                                                | 827'566.67                      | 930'423.75                      |
|                | - A la banque dépositaire                                                       | 46'615.28                       | 55'034.99                       |
|                | Autres charges                                                                  | 79'350.41                       | 80'757.84                       |
|                | <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                        | <b>3'152'447.50</b>             | <b>3'241'514.59</b>             |
|                | <b>RÉSULTAT NET</b>                                                             | <b>3'334'977.35</b>             | <b>3'072'429.71</b>             |
|                | Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier                  | 0.00                            | 708'771.41                      |
|                | <b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>                                                         | <b>3'334'977.35</b>             | <b>3'781'201.12</b>             |
|                | Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)                            | 6'675'319.20                    | 448'356.64                      |
|                | Impôts en cas de liquidation (variation)                                        | -963'392.23                     | -239'241.00                     |
|                | <b>RÉSULTAT TOTAL</b>                                                           | <b>9'046'904.32</b>             | <b>3'990'316.76</b>             |

## Inventaire des immeubles

Répartition géographique (en % de la valeur vénale)



# Inventaire des immeubles

## Liste géographique

Immeubles à usage commercial

|           |                                    | PRIX DE REVIENT<br>CHF | VALEUR VÉNALE<br>CHF | REVENUS BRUTS<br>RÉALISÉS <sup>1</sup><br>CHF | TOTAL VACANT |
|-----------|------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>FR</b> | <b>GRANGES (VEVEYSE)</b>           |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de Pra-Charbon 34A, 34B      | 3'622'061              | 4'780'000            | 138'250                                       | 0.25%        |
|           | <b>ROSSENS</b>                     |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Chemin de Combernesse 4            | 2'735'252              | 4'700'000            | 129'105                                       | 5.93%        |
|           | <b>SEMSALES</b>                    |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de la Broye 61, 79           | 4'823'935              | 8'250'000            | 236'046                                       | 2.64%        |
| <b>NE</b> | <b>MARIN-EPAGNIER</b>              |                        |                      |                                               |              |
|           | Route des Helvètes 2               | 4'377'063              | 6'150'000            | 182'550                                       | 4.16%        |
| <b>VD</b> | <b>AIGLE</b>                       |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de l'Industrie 13, 15        | 5'832'037              | 9'240'000            | 254'140                                       | 10.54%       |
|           | <b>AVENCHES</b>                    |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de la Plaine 28              | 2'983'722              | 5'520'000            | 154'200                                       | 0.19%        |
|           | <b>BRETIGNY-SUR-MORRENS</b>        |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de Bottens 3                 | 7'853'983              | 10'660'000           | 304'740                                       | 0.47%        |
|           | <b>CHAMPAGNE</b>                   |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Chemin de Praz 19                  | 3'686'853              | 3'960'000            | 119'692                                       | 3.01%        |
| (2)       | Chemin de Praz 21, 23              | 5'512'542              | 8'620'000            | 270'270                                       | 0.90%        |
|           | <b>ECHALLENS</b>                   |                        |                      |                                               |              |
|           | Chemin de la Clopette 30           | 5'039'245              | 6'360'000            | 172'500                                       | 0.00%        |
| (2)       | Chemin de la Clopette 33           | 5'910'111              | 10'260'000           | 251'236                                       | 7.34%        |
|           | <b>EPENDES</b>                     |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Chemin des Serres 13               | 1'202'936              | 1'860'000            | 57'280                                        | 0.00%        |
|           | <b>ETOY</b>                        |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | En Court Rama 2, 4                 | 7'015'466              | 10'910'000           | 271'635                                       | 0.23%        |
|           | <b>GIMEL</b>                       |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de Longirod 11               | 2'395'673              | 3'560'000            | 98'664                                        | 0.00%        |
|           | <b>GLAND</b>                       |                        |                      |                                               |              |
|           | Route des Avouillons 17B, 17C, 17D | 20'173'557             | 30'440'000           | 721'505                                       | 2.06%        |
| (2)       | Chemin du Vernay 72, 74            | 6'941'532              | 13'820'000           | 337'800                                       | 0.00%        |

<sup>1</sup> Du 01.04.2025 au 30.09.2025<sup>2</sup> Propriété par étage

## Immeubles à usage commercial

|           |                                      | PRIX DE REVIENT<br>CHF | VALEUR VÉNALE<br>CHF | REVENUS BRUTS<br>RÉALISÉS <sup>1</sup><br>CHF | TOTAL VACANT |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------|
|           | <b>LA SARRAZ</b>                     |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Rue du Chêne 42, 44                  | 4'983'613              | 6'830'000            | 196'394                                       | 0.56%        |
|           | <b>LE MONT-SUR-LAUSANNE</b>          |                        |                      |                                               |              |
|           | Chemin de Budron D6                  | 3'034'036              | 4'040'000            | 108'255                                       | 2.34%        |
| (2)       | Chemin de Longeraie 101, 103         | 7'448'702              | 16'520'000           | 407'476                                       | 0.42%        |
|           | <b>ORBE</b>                          |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Chemin de Passon 2                   | 2'613'043              | 5'310'000            | 125'260                                       | 7.36%        |
|           | <b>PALEZIEUX</b>                     |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route de Granges 1H, 1I              | 3'445'816              | 5'950'000            | 157'965                                       | 6.57%        |
|           | <b>PAYERNE</b>                       |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Z.I Champ Cheval 2                   | 4'109'268              | 6'940'000            | 197'590                                       | 2.15%        |
|           | <b>RENNAZ</b>                        |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route du Bey 6                       | 3'405'030              | 6'300'000            | 170'664                                       | 0.18%        |
|           | <b>ROLLE</b>                         |                        |                      |                                               |              |
|           | Chemin des Cruz 3                    | 9'601'886              | 13'220'000           | 324'420                                       | 0.00%        |
|           | <b>SAVIGNY</b>                       |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Chemin de Geffry 7, 9, 11            | 4'608'699              | 9'300'000            | 236'370                                       | 1.75%        |
|           | <b>YVERDON-LES-BAINS</b>             |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route des Champs-Lovats 11, 13       | 4'225'561              | 8'050'000            | 203'046                                       | 0.15%        |
| <b>VS</b> | <b>BOUVERET</b>                      |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route des Iles 60, 62                | 3'121'425              | 5'120'000            | 142'440                                       | 0.86%        |
|           | <b>SION</b>                          |                        |                      |                                               |              |
| (2)       | Route des Joncs 105A, 105B, 107, 109 | 6'554'687              | 11'240'000           | 309'568                                       | 7.89%        |
|           | <b>TOTAUX</b>                        | <b>147'257'737</b>     | <b>237'910'000</b>   | <b>6'279'061</b>                              |              |

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

|           |                      | PRIX DE REVIENT<br>CHF | VALEUR VÉNALE<br>CHF | REVENUS BRUTS<br>RÉALISÉS <sup>1</sup><br>CHF | TOTAL VACANT |
|-----------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| <b>VD</b> | <b>MOUDON</b>        |                        |                      |                                               |              |
|           | Chemin de Bronjon 12 | 4'670'121              | 6'230'000            | 0                                             | 0.00%        |
|           | <b>TOTAUX</b>        | <b>4'670'121</b>       | <b>6'230'000</b>     | <b>0</b>                                      |              |

<sup>1</sup> Du 01.04.2025 au 30.09.2025<sup>2</sup> Propriété par étage

# Inventaire des immeubles

## Récapitulation

|                                                                                      | PRIX DE REVIENT<br>CHF | VALEUR VÉNALE<br>CHF | REVENUS BRUTS<br>RÉALISÉS <sup>1</sup><br>CHF | TOTAL VACANT |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------|
| Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE et en droit de superficie | 147'257'737            | 237'910'000          | 6'279'061                                     |              |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction      | 4'670'121              | 6'230'000            | 0                                             |              |
| <b>TOTAUX</b>                                                                        | <b>151'927'857</b>     | <b>244'140'000</b>   | <b>6'279'061</b>                              | <b>2.48%</b> |

### 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.

<sup>1</sup> Du 01.04.2025 au 30.09.2025



## Achats et ventes

### Achats

Aucun achat réalisé sur la période.

### Ventes

Aucune vente réalisée sur la période.

## Détail des dettes hypothécaires

|                                                                                                                             | TAUX                     | DATE<br>D'EMPRUNT | ÉCHÉANCE   | CAPITAL AU<br>31.03.2025 | TIRÉ              | REMBOURSÉ         | CAPITAL AU<br>30.09.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| HYPOTHÈQUES À COURT<br>TERME PORTANT INTÉRÊT<br>ET AUTRES ENGAGEMENTS<br>GARANTIS PAR DES<br>HYPOTHÈQUES<br>(MOINS DE 1 AN) | 0.85%                    | 08.04.2022        | 08.04.2025 | 3'283'000                | 0                 | 3'283'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 1.50%                    | 28.04.2017        | 28.04.2025 | 2'612'500                | 0                 | 2'612'500         | 0                        |
|                                                                                                                             | 1.50%                    | 28.04.2017        | 28.04.2025 | 1'010'000                | 0                 | 1'010'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 1.50%                    | 28.04.2017        | 28.04.2025 | 1'512'500                | 0                 | 1'512'500         | 0                        |
|                                                                                                                             | 1.10%                    | 08.04.2025        | 08.05.2025 | 0                        | 2'500'000         | 2'500'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.95%                    | 08.05.2025        | 10.06.2025 | 0                        | 2'500'000         | 2'500'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.87%                    | 10.06.2025        | 25.06.2025 | 0                        | 300'000           | 300'000           | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.87%                    | 31.03.2025        | 30.06.2025 | 3'000'000                | 0                 | 3'000'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.87%                    | 28.04.2025        | 30.06.2025 | 1'010'000                | 0                 | 1'010'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.87%                    | 28.04.2025        | 30.06.2025 | 1'512'500                | 0                 | 1'512'500         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.87%                    | 28.04.2025        | 30.06.2025 | 2'612'500                | 0                 | 2'612'500         | 0                        |
|                                                                                                                             | 3.07%                    | 04.07.2022        | 04.07.2025 | 922'500                  | 0                 | 922'500           | 0                        |
|                                                                                                                             | 3.07%                    | 04.07.2022        | 04.07.2025 | 412'500                  | 0                 | 412'500           | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.80%                    | 10.06.2025        | 10.07.2025 | 0                        | 200'000           | 200'000           | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 25.06.2025        | 25.07.2025 | 0                        | 300'000           | 300'000           | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 30.07.2025        | 11.08.2025 | 0                        | 2'900'000         | 2'900'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 30.07.2025        | 29.08.2025 | 0                        | 2'900'000         | 2'900'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 11.08.2025        | 12.09.2025 | 0                        | 2'200'000         | 2'200'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 29.08.2025        | 30.09.2025 | 0                        | 2'550'000         | 2'550'000         | 0                        |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 12.09.2025        | 14.10.2025 | 0                        | 1'500'000         | 0                 | 1'500'000                |
|                                                                                                                             | 0.70%                    | 30.09.2025        | 31.10.2025 | 0                        | 2'550'000         | 0                 | 2'550'000                |
|                                                                                                                             | <b>0.70%<sup>1</sup></b> |                   |            | <b>17'888'000</b>        | <b>20'400'000</b> | <b>34'238'000</b> | <b>4'050'000</b>         |

|                                                                                                                            | TAUX                     | DATE<br>D'EMPRUNT | ÉCHÉANCE                | CAPITAL AU<br>31.03.2025 | TIRÉ              | REMBOURSÉ         | CAPITAL AU<br>30.09.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| HYPOTHÈQUES À LONG<br>TERME PORTANT INTÉRÊT<br>ET AUTRES ENGAGEMENTS<br>GARANTIS PAR DES<br>HYPOTHÈQUES<br>(DE 1 À 5 ANS)  | 1.72%                    | 10.11.2017        | 09.11.2026              | 11'000'000               | 0                 | 0                 | 11'000'000               |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 30.06.2025        | 15.01.2027              | 0                        | 3'000'000         | 0                 | 3'000'000                |
|                                                                                                                            | 1.70%                    | 24.04.2017        | 24.04.2027              | 640'000                  | 0                 | 5'000             | 635'000                  |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 30.06.2025        | 28.04.2027              | 0                        | 1'010'000         | 10'000            | 1'000'000                |
|                                                                                                                            | 1.70%                    | 28.04.2017        | 28.04.2027              | 3'145'000                | 0                 | 30'000            | 3'115'000                |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 30.06.2025        | 28.04.2027              | 0                        | 1'512'500         | 8'750             | 1'503'750                |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 30.06.2025        | 28.04.2027              | 0                        | 2'612'500         | 8'750             | 2'603'750                |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 04.07.2025        | 04.07.2027              | 0                        | 412'500           | 0                 | 412'500                  |
|                                                                                                                            | 0.70%                    | 04.07.2025        | 04.07.2027              | 0                        | 922'500           | 30'000            | 892'500                  |
|                                                                                                                            | 1.34%                    | 16.07.2024        | 05.07.2027              | 2'500'000                | 0                 | 0                 | 2'500'000                |
|                                                                                                                            | 1.80%                    | 14.12.2024        | 14.12.2028              | 1'045'000                | 0                 | 17'500            | 1'027'500                |
|                                                                                                                            | 1.80%                    | 14.12.2024        | 14.12.2028              | 1'811'000                | 0                 | 42'000            | 1'769'000                |
|                                                                                                                            | 1.80%                    | 22.12.2024        | 22.12.2028              | 2'500'000                | 0                 | 0                 | 2'500'000                |
|                                                                                                                            | 1.99%                    | 12.04.2024        | 12.04.2029              | 3'548'000                | 0                 | 37'500            | 3'510'500                |
|                                                                                                                            | 1.99%                    | 28.04.2025        | 28.04.2029              | 1'750'000                | 0                 | 0                 | 1'750'000                |
|                                                                                                                            | 1.85%                    | 14.12.2024        | 14.12.2029              | 832'500                  | 0                 | 27'500            | 805'000                  |
|                                                                                                                            | 1.05%                    | 06.03.2020        | 05.03.2030              | 1'117'000                | 0                 | 0                 | 1'117'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 08.07.2030              | 4'142'000                | 0                 | 66'000            | 4'076'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 20.09.2020        | 20.09.2030              | 1'690'000                | 0                 | 0                 | 1'690'000                |
|                                                                                                                            | <b>1.42%<sup>1</sup></b> |                   |                         | <b>35'720'500</b>        | <b>9'470'000</b>  | <b>283'000</b>    | <b>44'907'500</b>        |
| HYPOTHÈQUES À LONG<br>TERME PORTANT INTÉRÊT<br>ET AUTRES ENGAGEMENTS<br>GARANTIS PAR DES<br>HYPOTHÈQUES<br>(PLUS DE 5 ANS) | 1.00%                    | 28.11.2020        | 28.11.2030              | 3'000'000                | 0                 | 0                 | 3'000'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 12.01.2031              | 1'954'000                | 0                 | 20'000            | 1'934'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 12.01.2031              | 1'550'500                | 0                 | 0                 | 1'550'500                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 12.01.2031              | 88'000                   | 0                 | 27'500            | 60'500                   |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 20.01.2031              | 800'000                  | 0                 | 0                 | 800'000                  |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 25.02.2031              | 105'000                  | 0                 | 0                 | 105'000                  |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 25.02.2031              | 505'000                  | 0                 | 0                 | 505'000                  |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 25.02.2031              | 730'500                  | 0                 | 0                 | 730'500                  |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 15.07.2031              | 1'225'000                | 0                 | 25'000            | 1'200'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 15.07.2031              | 214'000                  | 0                 | 32'500            | 181'500                  |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 29.07.2022        | 15.07.2031              | 2'825'000                | 0                 | 40'000            | 2'785'000                |
|                                                                                                                            | 1.00%                    | 15.07.2021        | 15.07.2031              | 2'632'250                | 0                 | 0                 | 2'632'250                |
|                                                                                                                            | 2.33%                    | 15.12.2023        | 13.12.2033              | 1'675'000                | 0                 | 0                 | 1'675'000                |
|                                                                                                                            | <b>1.13%<sup>1</sup></b> |                   |                         | <b>17'304'250</b>        | <b>0</b>          | <b>145'000</b>    | <b>17'159'250</b>        |
|                                                                                                                            | <b>1.30%<sup>1</sup></b> |                   | <b>3.14<sup>2</sup></b> | <b>70'912'750</b>        | <b>29'870'000</b> | <b>34'666'000</b> | <b>66'116'750</b>        |

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%        | 0.93%             |
| Commission d'émission <sup>1</sup>                                                          | 5.00%        | N/A               |
| Commission de rachat                                                                        | 5.00%        | N/A               |
| Commission pour l'achat et la vente d'immeubles                                             | 2.00%        | N/A               |
| Commission de gestion des immeubles <sup>2</sup>                                            | 6.00%        | 1.78%             |
| Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation | 3.00%        | 0.00 <sup>3</sup> |

### 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%   | 0.0431%   |
| Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs                                                                         | 0.50%     | 0.50%     |
| 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 1'569'250.00 |
| Mandats de construction et investissements dans les immeubles | CHF 8'317'800.00 |

<sup>1</sup> Incluant les commissions à la banque dépositaire.

<sup>2</sup> La commission de gestion des immeubles est uniquement perçue par la régie immobilière.

<sup>3</sup> 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 du fonds facture au compartiment les services rendus en matière d'architecture ou de maîtrise d'ouvrage, selon les tarifs usuels du marché.





# COMPARTIMENT ENTREPRENEURS

## Compte de fortune

|                                        |                                                                                                           | 30.09.2025<br>CHF        | 30.09.2024<br>CHF        |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>ACTIFS</b>                          | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 250'000.00               | 0.00                     |
|                                        | <b>TOTAL DES ACTIFS</b>                                                                                   | <b>250'000.00</b>        | <b>0.00</b>              |
|                                        |                                                                                                           |                          |                          |
| <b>PASSIFS</b>                         | Capital actions                                                                                           | 250'000.00               | 0.00                     |
|                                        | <b>TOTAL DES PASSIFS</b>                                                                                  | <b>250'000.00</b>        | <b>0.00</b>              |
|                                        |                                                                                                           |                          |                          |
|                                        |                                                                                                           | 01.04.2025<br>30.09.2025 | 01.04.2024<br>30.09.2024 |
| <b>NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION</b> | Situation au début de l'exercice                                                                          | 250                      | 0                        |
|                                        | Nombre d'actions émises                                                                                   | 0                        | 0                        |
|                                        | Nombre d'actions rachetées                                                                                | 0                        | 0                        |
|                                        | <b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>                                                                   | <b>250</b>               | <b>0</b>                 |
|                                        |                                                                                                           |                          |                          |
|                                        | <b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR ACTION</b>                                                               | <b>1'000.00</b>          | <b>0.00</b>              |

### Actionnaires entrepreneurs détenant plus de 5% des actions :

Procimmo Group SA détenant 100%

# Compte de résultat

|                   |                                          | 01.04.2025<br>30.09.2025<br>CHF | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF |
|-------------------|------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| REVENUS           | Produits des avoirs postaux et bancaires | 0.00                            | 0.00                            |
|                   | TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE        | 0.00                            | 0.00                            |
| CHARGES           |                                          |                                 |                                 |
| TOTAL DES CHARGES |                                          | 0.00                            | 0.00                            |
| RÉSULTAT NET      |                                          | 0.00                            | 0.00                            |
| RÉSULTAT RÉALISÉ  |                                          | 0.00                            | 0.00                            |
| RÉSULTAT TOTAL    |                                          | 0.00                            | 0.00                            |



# COMPTE GLOBAL DE LA SICAV

# Compte de fortune

|                                        |                                                                                                           | 30.09.2025<br>CHF               | 30.09.2024<br>CHF               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>ACTIFS</b>                          | Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces | 650'790.59                      | 1'371'570.75                    |
|                                        | Immeubles, divisés en :                                                                                   |                                 |                                 |
|                                        | - Immeubles à usage commercial                                                                            | 237'910'000.00                  | 223'913'000.00                  |
|                                        | - Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction                    | 6'230'000.00                    | 0.00                            |
|                                        | <b>TOTAL DES IMMEUBLES</b>                                                                                | <b>244'140'000.00</b>           | <b>223'913'000.00</b>           |
|                                        | Autres actifs                                                                                             | 2'250'609.79                    | 4'484'795.60                    |
|                                        | <b>FORTUNE TOTALE DU FONDS, DONT À DÉDUIRE</b>                                                            | <b>247'041'400.38</b>           | <b>229'769'366.35</b>           |
|                                        |                                                                                                           |                                 |                                 |
| <b>PASSIFS</b>                         | Engagements à court terme, divisés selon :                                                                |                                 |                                 |
|                                        | - Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques            | 4'050'000.00                    | 17'798'500.00                   |
|                                        | - Autres engagements à court terme                                                                        | 2'882'120.58                    | 2'719'575.54                    |
|                                        | Engagements à long terme, divisés selon :                                                                 |                                 |                                 |
|                                        | - Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par les hypothèques             | 62'066'750.00                   | 47'499'750.00                   |
|                                        | <b>FORTUNE NETTE DU FONDS AVANT ESTIMATION DES IMPÔTS DUS EN CAS DE LIQUIDATION</b>                       | <b>178'042'529.80</b>           | <b>161'751'540.81</b>           |
|                                        | Estimation des impôts dus en cas de liquidation                                                           | -12'122'023.23                  | -9'917'068.00                   |
|                                        | <b>FORTUNE NETTE DU FONDS</b>                                                                             | <b>165'920'506.57</b>           | <b>151'834'472.81</b>           |
|                                        |                                                                                                           |                                 |                                 |
|                                        |                                                                                                           | 01.04.2025<br>30.09.2025<br>CHF | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF |
| <b>NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION</b> | <b>COMPARTIMENT INVESTISSEURS</b>                                                                         |                                 |                                 |
|                                        | Situation au début de l'exercice                                                                          | 429'565                         | 429'565                         |
|                                        | Nombre d'actions émises                                                                                   | 0                               | 0                               |
|                                        | Nombre d'actions rachetées                                                                                | 0                               | 0                               |
|                                        | <b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>                                                                   | <b>429'565</b>                  | <b>429'565</b>                  |
|                                        | <b>COMPARTIMENT ENTREPRENEURS</b>                                                                         |                                 |                                 |
|                                        | Situation au début de l'exercice                                                                          | 250                             | 0                               |
|                                        | Nombre d'actions émises suite au regroupement                                                             | 0                               | 0                               |
|                                        | Nombre d'actions émises                                                                                   | 0                               | 0                               |
|                                        | <b>SITUATION À LA FIN DE L'EXERCICE</b>                                                                   | <b>250</b>                      | <b>0</b>                        |

# Compte de résultat

|         |                                                                                 | 01.04.2025<br>30.09.2025<br>CHF | 01.04.2024<br>30.09.2024<br>CHF |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| REVENUS | Produits des avoirs postaux et bancaires                                        | 16.25                           | 718.55                          |
|         | Loyers (rendements bruts)                                                       | 6'279'060.90                    | 6'081'532.30                    |
|         | Autres revenus                                                                  | 208'347.70                      | 231'693.45                      |
|         | Participation des souscripteurs aux revenus nets courus                         | 0.00                            | 0.00                            |
|         | <b>TOTAL DES REVENUS, DONT À DÉDUIRE</b>                                        | <b>6'487'424.85</b>             | <b>6'313'944.30</b>             |
| CHARGES | Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques | 437'499.61                      | 457'855.27                      |
|         | Autres intérêts passifs                                                         | 1'304.60                        | 0.00                            |
|         | Entretien et réparations                                                        | 45'523.60                       | 99'046.21                       |
|         | Administration des immeubles, divisés en :                                      |                                 |                                 |
|         | - Frais liés aux immeubles                                                      | 633'247.66                      | 630'030.59                      |
|         | - Frais d'administration                                                        | 111'868.40                      | 109'524.55                      |
|         | Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux                            | 86'172.82                       | 100'949.09                      |
|         | Impôts et taxes                                                                 | 820'578.65                      | 736'914.00                      |
|         | Frais d'estimation et d'audit                                                   | 62'719.80                       | 40'978.30                       |
|         | Rémunérations réglementaires versées :                                          |                                 |                                 |
|         | - À la direction                                                                | 827'566.67                      | 930'423.75                      |
|         | - À la banque dépositaire                                                       | 46'615.28                       | 55'034.99                       |
|         | Autres charges                                                                  | 79'350.41                       | 80'757.84                       |
|         | <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                        | <b>3'152'447.50</b>             | <b>3'241'514.59</b>             |
|         | <b>RÉSULTAT NET</b>                                                             | <b>3'334'977.35</b>             | <b>3'072'429.71</b>             |
|         | Gains en capitaux réalisés nets d'impôt sur le gain immobilier                  | 0.00                            | 708'771.41                      |
|         | <b>RÉSULTAT RÉALISÉ</b>                                                         | <b>3'334'977.35</b>             | <b>3'781'201.12</b>             |
|         | Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)                            | 6'675'319.20                    | 448'356.64                      |
|         | Impôts en cas de liquidation (variation)                                        | -963'392.23                     | -239'241.00                     |
|         | <b>RÉSULTAT TOTAL</b>                                                           | <b>9'046'904.32</b>             | <b>3'990'316.76</b>             |

# 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

La SICAV et ses compartiments ne comptent pas d'instruments financiers dérivés.

## Événements postérieurs à la clôture annuelle

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 3.90% à 4.60%. Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.15%.

## 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 31 mars 2025)

## Introduction

Cette annexe du rapport annuel s'inscrit dans le prolongement du rapport ESG de PROCIMMO SA, direction de fonds de Streetbox Real Estate SICAV, publié en décembre 2024. Elle a pour but de présenter l'état énergétique actuel du parc immobilier, les actions déjà entreprises et celles qui sont programmées pour atteindre la mesure fixée pour le compartiment « Swiss ».

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

- Taux de couverture à 100% pour le reporting de consommation électrique des zones communes.

Le compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV est composé majoritairement de halles industrielles modulables. Hormis deux sites, ces halles sont livrées non chauffées aux locataires. Ainsi, les seules consommations énergétiques de ces bâtiments, devant être reportées, sont :

- La consommation électrique des zones communes de tous les sites.
- La consommation électrique et d'énergie fossile issue des productions de chaleur des deux sites équipés.

Les émissions de CO<sub>2</sub> correspondantes sont donc issues des consommations précitées.

Les halles Streetbox s'inscrivent dans un esprit « low-tech » c'est-à-dire des constructions simples et non chauffées. L'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas.

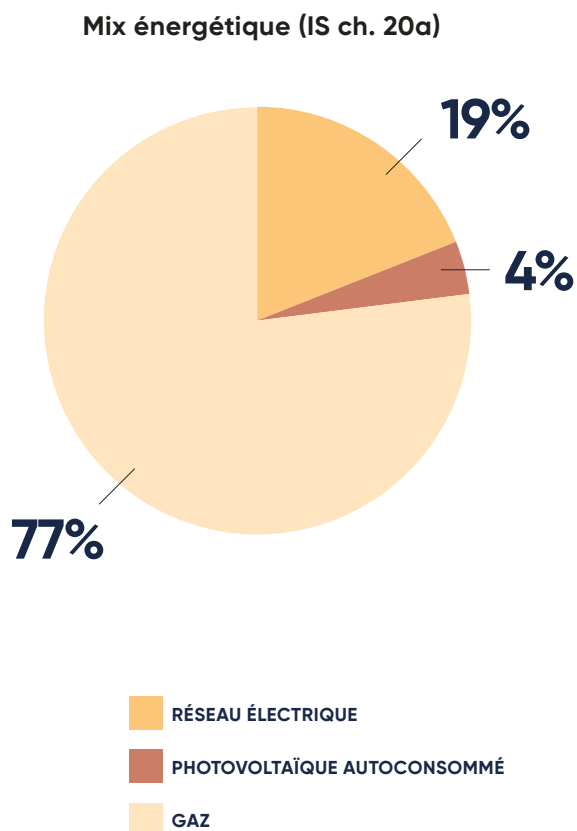
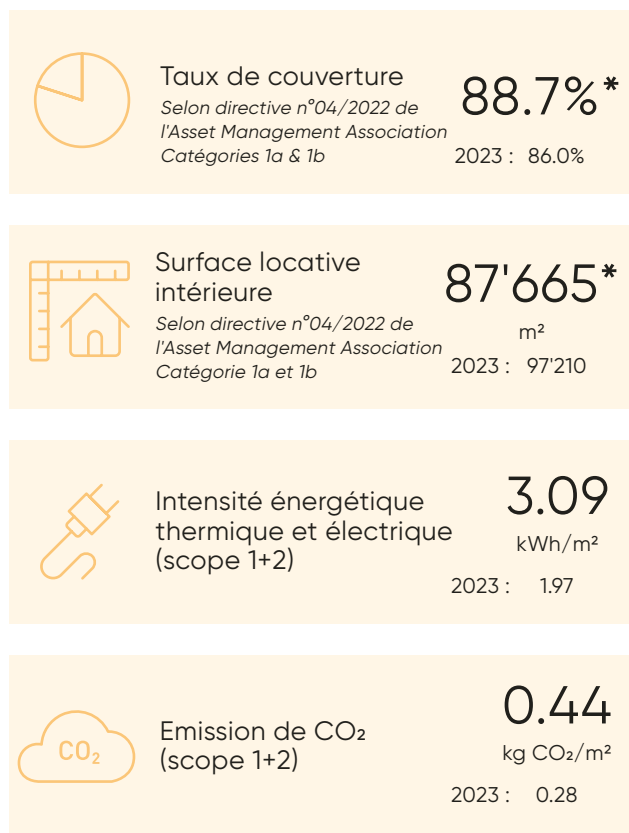
## Méthodologie suivie

### Aspects « environnementaux »

- La stratégie environnementale reste inchangée par rapport à celle présentée dans le rapport de développement durable de PROCIMMO SA en décembre 2024.
- 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 en cours de certification ISAE 3000 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.
- 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 publié 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 « Swiss » 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 :



\* Les surfaces se réfèrent à la part de copropriété de Streetbox Real Estate SICAV dans les bâtiments en PPE. 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.

## Réalisations énergétiques 2024

Les réalisations énergétiques du compartiment « Swiss » de Streetbox Real Estate SICAV sont généralement des installations de centrales photovoltaïques en toiture lors de la construction de bâtiments neufs. À l'exception d'un site en étude, l'ensemble des halles industrielles existantes sont déjà entièrement équipées de panneaux solaires.

Au cours de l'année 2024, aucune construction neuve n'a été réalisée. Aussi, aucune démarche en matière de durabilité environnementale n'a été réalisée.

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**