

2025

Rapport semestriel Procimmo Group SA

AU 30 JUIN 2025

procimmo
group

Procimmo Group en un coup d'œil

Le nom Procimmo Group, ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA et l'ensemble des sociétés consolidées.

Le Groupe est principalement actif dans deux secteurs d'activités, tous deux liés à l'immobilier. Le premier secteur est celui de la gestion d'actifs. En tant que Direction de fonds et Gestionnaire de fortune collective, le Groupe, au travers de sa filiale PROCIMMO SA, gère une fondation d'investissement et cinq fonds de placements immobiliers, répartis dans deux SICAV (Société d'investissement à capital variable) distinctes. Trois de ces fonds sont cotés en bourse, les deux autres, non cotés, sont exclusivement destinés aux institutions nationales de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts. Au 30 juin 2025 les actifs sous gestion s'élèvent à CHF 4.1 milliards.

Une partie des flux de trésorerie opérationnels générés par nos activités de gestion d'actifs est ensuite réinvestie afin d'acquérir des immeubles de rendement, qui constituent notre deuxième secteur d'activité : l'immobilier direct. En effet, le Groupe détient des immeubles de rendement au travers des filiales détenues par Procimmo Invest AG, qui permettent ainsi de générer des revenus locatifs et d'accroître la solidité du bilan. En résumé, les flux de trésorerie du Groupe proviennent principalement des produits de gestion et des revenus locatifs stables, prévisibles et croissants. Par l'intermédiaire de nos deux principales activités, nous investissons dans des actifs réels qui constituent le fondement de l'économie nationale afin d'offrir à nos actionnaires de bons rendements ajustés en fonction du risque.

En tant que groupe immobilier innovant, responsable et indépendant, nous avons comme ambition de devenir un leader des investissements et services immobiliers en Suisse, avec des activités également à l'étranger. Nous nous concentrons sur des biens immobiliers dédiés à l'artisanat, à l'industrie, à la logistique ainsi qu'au résidentiel. Nous créons une plus-value pour nos parties prenantes en leur proposant des solutions immobilières adaptées à chaque besoin, en particulier en mettant à disposition des surfaces locatives flexibles à prix abordables.

Forts de plus de 15 ans d'expérience, nous avons fait nos preuves à titre de gestionnaire de fonds immobiliers et propriétaire d'immeubles de rendement. Notre concept « Building Investments » est au cœur de notre réussite. Il repose sur le principe fondamental selon lequel nous suivons une stratégie de valeur ajoutée pour tous nos produits de placement. Cela signifie que nous acquérons des biens immobiliers disposant d'un potentiel à des prix attrayants et que nous réduisons le taux de vacance grâce à une gestion active : des rénovations, des repositionnements et des développements ultérieurs nous permettent de créer de la valeur ajoutée et d'accroître la valeur immobilière à long terme.

En tant qu'investisseur immobilier axé sur la création de valeur, nous demeurons centrés sur l'affectation des distributions que nous recevons des sociétés du Groupe afin d'accroître la valeur pour nos actionnaires. Nous réinvestissons une partie des flux de trésorerie générés par le Groupe en vue de favoriser la croissance à long terme. Notre bilan géré de façon prudente, notre vaste expérience opérationnelle et notre réseau d'affaires nous permettent de constamment accéder à des opportunités uniques. Notre envergure, notre stabilité ainsi que notre diversification créent un modèle économique qui se distingue et nous permet de nous positionner comme un partenaire de choix.

Aperçu et conditions du marché

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025, le Groupe a délivré de très bons résultats financiers. Nos stratégies diversifiées ainsi que l'excellente performance de nos produits ont soutenu de fortes entrées de capitaux. Nous avons levé CHF 120 millions au cours du premier semestre, portant le total à CHF 250 millions sur les douze derniers mois. En conséquence, les actifs sous gestion générant des honoraires s'élèvent à CHF 4.1 milliards au 30 juin 2025. Cette dynamique souligne la régularité de notre trajectoire de croissance et la solidité de notre modèle d'affaires.

Les facteurs fondamentaux demeurent robustes dans notre secteur et continuent de s'améliorer grâce à des conditions favorables sur les marchés de capitaux. Il y a un an, les investisseurs attendaient patiemment une fenêtre d'opportunité. Aujourd'hui, nombreux sont ceux prêts à déployer des capitaux dans les fonds de placement immobiliers, ce qui se traduit par un niveau d'activité accru dans l'ensemble de nos activités.

L'environnement économique actuel conforte la pertinence de notre positionnement dans des actifs réels stratégiques – industriels, artisanaux, logistiques et résidentiels – qui constituent notre spécialité et nous permettent de générer des flux de trésorerie stables, indexés à l'inflation et résilients face aux cycles économiques. Au vu d'une conjoncture macroéconomique favorable, de marchés de capitaux liquides et d'un environnement particulièrement adapté à notre classe d'actifs, notre position de leader nous place en excellente position pour continuer à accroître nos actifs sous gestion ainsi que nos flux de trésorerie, et créer de la valeur pour nos clients comme pour nos actionnaires.

Résultat financier

La rubrique qui suit comporte une analyse des postes présentés dans les comptes consolidés semestriels. Les données financières présentées sous cette rubrique ont été préparées conformément aux normes Swiss GAAP RPC.

Compte de résultat consolidé (non audité)

Pour le premier semestre 2025, les produits ont atteint CHF 22.4 millions, enregistrant une croissance significative de CHF 6.2 millions (+38%) par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des produits provient essentiellement du démarrage de l'activité de Direction de fonds et des revenus associés. Cette progression bénéficie également de l'accroissement des autres revenus de gestion (récurrents et non récurrents) et de la hausse des revenus locatifs générés par les immeubles de rendement.

Au premier semestre 2025, les charges de personnel et autres charges d'exploitation ont totalisé CHF 6.8 millions, contre CHF 6.4 millions pour la période comparable de l'année précédente. Cet accroissement de CHF 0.4 million s'explique avant tout par l'augmentation des charges de personnel de CHF 0.7 million, imputable au renforcement des équipes requis pour l'intégration de l'activité de Direction de fonds. Cette hausse a toutefois été atténuée par une diminution des autres charges d'exploitation de CHF 0.2 million, notamment par une optimisation de la gestion des coûts relatifs aux immeubles de rendement.

Par conséquent, le résultat d'exploitation atteint CHF 15.3 millions pour le premier semestre 2025, comparé à CHF 9.5 millions sur la période équivalente de 2024. Cette performance se reflète dans l'évolution favorable de la marge d'exploitation, qui s'établit désormais à 68% contre 59% au premier semestre 2024.

La cession d'une participation dans une société associée durant le premier semestre 2025 se traduit par la comptabilisation d'une perte sur cession de CHF 1.6 million et par une quote-part des résultats des sociétés associées de CHF 0.2 million, comparativement à CHF 0.6 million au semestre équivalent de 2024.

Le Groupe réalise ainsi un bénéfice consolidé de CHF 11.0 millions au premier semestre 2025, en hausse de 34% par rapport aux CHF 8.2 millions de la période équivalente de 2024. Cette performance se traduit par un résultat par action de CHF 0.2435, contre CHF 0.1814 au premier semestre 2024.

Bilan consolidé (non audité)

Au 30 juin 2025, le total de l'actif s'élève à CHF 155.9 millions, soit une progression de CHF 4.4 millions comparativement au 31 décembre 2024.

Cette évolution découle essentiellement de l'accroissement des immeubles de rendement, qui progressent de CHF 14.1 millions, et s'explique par :

- l'acquisition d'un nouvel immeuble ainsi que de deux terrains pour un montant total de CHF 11.5 millions ;
- le développement des terrains en construction à hauteur de CHF 2.6 millions.

Cette augmentation a néanmoins été partiellement compensée par la baisse des postes d'actif suivants :

- la trésorerie et équivalents de trésorerie de CHF 2.6 millions ;
- les actifs de régularisation de CHF 1.4 million, qui comprenaient au 31 décembre 2024 des acomptes relatifs à des actifs immobiliers en cours d'acquisition, ces acquisitions ayant été finalisées durant le premier semestre 2025 ;
- les participations dans des sociétés associées de CHF 6.0 millions, consécutivement à la cession de la participation détenue dans Solutions & Funds SA.

Les autres dettes à court terme s'élèvent à CHF 3.6 millions de plus qu'au 31 décembre 2024, cette augmentation étant imputable à l'impôt anticipé dû aux autorités fiscales consécutivement à la distribution du dividende de l'exercice 2024 versé en juin 2025.

Les dettes portant intérêts inscrites au bilan atteignent CHF 84.6 millions au 30 juin 2025, contre CHF 83.6 millions au 31 décembre 2024, soit une hausse de CHF 1.0 million. Cette variation provient de la mise en place d'un emprunt hypothécaire supplémentaire pour financer l'acquisition d'un immeuble de rendement, partiellement compensée par le remboursement des échéances à court terme des emprunts en cours. S'agissant des conditions de financement, celles-ci se sont améliorées comparativement au 31 décembre 2024. Le taux moyen des emprunts à taux fixe ressort à 1.48% (2024 : 1.52%), tandis que la marge sur le Saron pour les emprunts à taux variable s'établit à 1.09% (2024 : 1.14%).

Durant le semestre clos le 30 juin 2025, les capitaux propres ont reculé de CHF 0.4 million pour atteindre CHF 59.8 millions. Cette évolution s'explique principalement par la distribution d'un dividende de CHF 12.6 millions aux actionnaires, partiellement compensée par le bénéfice semestriel de CHF 11.0 millions ainsi que par l'extourne de CHF 1.3 million du Goodwill compensé, en lien avec la cession de la participation, correspondant au montant initialement reconnu en diminution des capitaux propres lors de son acquisition. Le dividende au titre de l'exercice 2024 a été versé le 18 juin 2025, conformément à la décision adoptée par l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2025.

Comptes semestriels consolidés

Bilan consolidé au

		NOTES	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF
ACTIFS				
ACTIFS COURANTS	Trésorerie et équivalents de trésorerie		15'180'566	17'768'261
	Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		9'499'790	9'141'170
	Autres créances à court terme		205'538	236'205
	Actifs de régularisation		911'743	2'267'497
	TOTAL DES ACTIFS COURANTS		25'797'637	29'413'133
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations corporelles		136'401	195'520
	Immobilisations financières :			
	Titres	3	220'326	220'326
	Autres immobilisations financières		555'489	305'490
	Participations dans des sociétés associées	4	-	6'049'538
	Immeubles de rendement	5	126'330'508	112'258'107
	Actifs d'impôts différés		31'087	59'928
	Immobilisations incorporelles		2'787'012	2'958'327
	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		130'060'823	122'047'236
TOTAL DES ACTIFS			155'858'460	151'460'369
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		NOTES	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF
PASSIFS COURANTS	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		1'699'746	2'041'308
	Dettes à court terme portant intérêts	6	4'311'200	4'139'200
	Autres dettes à court terme		3'733'788	115'236
	Provisions à court terme		2'765'447	2'316'344
	Passifs de régularisation		1'221'362	1'411'440
	TOTAL DES PASSIFS COURANTS		13'731'543	10'023'528
PASSIFS NON COURANTS	Dettes à long terme portant intérêts	6	80'275'875	79'412'315
	Passifs d'impôts différés		2'061'076	1'869'994
	TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		82'336'951	81'282'309
TOTAL DES PASSIFS			96'068'494	91'305'837
CAPITAUX PROPRES	Capital-actions	7	2'988'285	2'988'285
	Réserves provenant de primes		52'048'505	52'048'505
	Goodwill compensé	8	-33'247'437	-34'540'589
	Écart de conversion		-39'412	-26'386
	Résultats accumulés		38'040'025	39'684'717
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		59'789'966	60'154'532
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES			155'858'460	151'460'369

Compte de résultat consolidé

	NOTES	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF	du 01.01.2024 au 30.06.2024 CHF
PRODUITS	9	22'418'943	16'199'573
Charges de personnel		-4'752'596	-4'065'668
Autres charges d'exploitation		-2'053'583	-2'294'776
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		15'612'764	9'839'129
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-73'626	-75'079
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		-217'760	-229'331
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15'321'378	9'534'719
Quote-part des résultats des sociétés associées	4	189'515	594'386
Gains (pertes) sur cession de participations		-1'582'217	-
Charges financières		-564'839	-588'851
Produits financiers		9'249	79'652
RÉSULTAT ORDINAIRE		13'373'086	9'619'906
Charges et produits exceptionnels		-44'054	510
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS		13'329'032	9'620'416
Impôts sur le bénéfice		-2'361'124	-1'449'827
BÉNÉFICE		10'967'908	8'170'589

Résultat par action nominative

	NOTES	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF	du 01.01.2024 au 30.06.2024 CHF
Résultat de base par action	7	0.2435	0.1814
Résultat dilué par action	7	0.2435	0.1814

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF	du 01.01.2024 au 30.06.2024 CHF
Bénéfice de l'exercice	10'967'908	8'170'589
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-189'515	-594'386
Gains et pertes sur cession de participations	1'582'217	-
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	-45'378	-
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations corporelles	73'626	75'079
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations incorporelles	217'760	229'330
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	-358'620	349'502
Variation des autres créances à court terme	30'667	20'039
Variation des actifs de régularisation	1'355'754	-486'775
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-341'562	-267'707
Variation des autres dettes à court terme	3'618'552	2'429'005
Variation des provisions à court terme	449'103	283'065
Variation des passifs de régularisation	-190'078	-418'686
Variation des impôts différés actifs & passifs	219'923	-3'416
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	17'390'357	9'785'639
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	-14'507	-26'356
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	-249'999	-9
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immeubles de rendement	-14'027'023	-9'718'551
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	-46'445	-
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés du groupe (net des liquidités)	200	-
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés associées	5'949'788	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	-8'387'986	-9'744'916
Variation du prêt à recevoir	-	-7'850'000
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-12'612'600	-9'000'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	172'000	236'150
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	863'560	6'257'720
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-11'577'040	-10'356'130
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	-13'026	37'337
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-2'587'695	-10'278'070
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	17'768'261	14'822'182
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	15'180'566	4'544'112
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-2'587'695	-10'278'070

Évolution des capitaux propres consolidés

CHF	CAPITAL- ACTIONS	RÉSERVES PROVENANT DE PRIMES	GOODWILL COMPENSÉ	RÉSULTATS ACCUMULÉS	ÉCART DE CONVERSION	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2023	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	31'667'541	-22'491	52'141'251
Écart de conversion					-3'895	-3'895
Résultat de l'exercice				17'017'176		17'017'176
Distribution de dividende				-9'000'000		-9'000'000
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2024	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	39'684'717	-26'386	60'154'532
Écart de conversion					-13'026	-13'026
Résultat de l'exercice				10'967'908		10'967'908
Distribution de dividende				-12'612'600		-12'612'600
Cession de participations			1'293'152			1'293'152
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.2025	2'988'285	52'048'505	-33'247'437	38'040'025	-39'412	59'789'966

Annexe aux comptes consolidés semestriels

1 Informations générales

Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug. La société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom Procimmo Group ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA et l'ensemble des sociétés consolidées. Les actions de Procimmo Group SA sont cotées en Suisse à la BX Swiss AG, sous le numéro ISIN CH0424520929.

2 Informations sur les méthodes de consolidation et définition du périmètre

2.a Principes d'établissement des comptes

Les présents comptes consolidés semestriels non audités du Groupe ont été établis conformément aux recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC), y compris la norme RPC 31 « Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées ». Les comptes consolidés semestriels n'incluent pas toutes les informations et les annexes requises lors d'une clôture annuelle et doivent, dès lors, être considérés en parallèle avec le rapport annuel audité du Groupe établi au 31 décembre 2024. Dans le présent rapport semestriel, le Conseil d'administration n'a apporté aucune modification significative aux estimations et hypothèses retenues par rapport à la période précédente.

Les présents comptes consolidés se fondent sur les comptes semestriels au 30 juin 2025, établis selon des principes comptables uniformes, de toutes les sociétés du Groupe pour lesquelles la société Procimmo Group SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou exerce un contrôle d'une autre manière. Les comptes consolidés de Procimmo Group SA sont établis en francs suisses (CHF), monnaie de présentation du Groupe.

Les comptes consolidés semestriels sont établis selon le principe du coût historique (à l'exception des immeubles de rendement qui sont enregistrés à la juste valeur) et reposent sur l'hypothèse de la continuité de l'exploitation.

La présentation des comptes de la période a été mise à jour, dès lors la comparaison avec la période précédente n'est pas toujours exhaustive.

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2025 ne sont pas audités par l'organe de révision. Les présents comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 30 septembre 2025.

2.b Principes de consolidation

Les filiales sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA exerce un contrôle direct ou indirect. La notion de contrôle représente le pouvoir de diriger la politique financière et opérationnelle d'une société afin d'obtenir des avantages de ses activités. Ce contrôle va généralement de pair avec une participation conférant plus de la moitié des droits de vote attachés aux actions de la société. Les sociétés acquises dans le courant de la période sont consolidées à partir de la date de la prise de contrôle par le Groupe et ne sont plus consolidées à partir de la date où le contrôle cesse. Toutes les transactions intra-groupe sont éliminées. Voir le détail du périmètre de consolidation ci-dessous (voir Note 2.c).

Le différentiel issu du regroupement d'entreprises représente un Goodwill ou un Goodwill négatif lorsque le montant du coût d'acquisition, à la date d'acquisition, est supérieur ou inférieur à la quote-part de la juste valeur des actifs nets identifiables de la société acquise. Un Goodwill ou un Goodwill négatif peut également résulter de participations aux sociétés associées. L'intégralité du Goodwill et du Goodwill négatif a été portée en diminution des capitaux propres (voir Note 8).

Les sociétés associées sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA exerce une influence notable, mais dont elle ne détient pas le contrôle. En général, il s'agit de participations qui confèrent des droits de vote allant de 20% à 50%. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes consolidés semestriels selon la méthode de la mise en équivalence (voir Note 4).

À l'instar de l'exercice précédent, aucun intérêt minoritaire n'a été reconnu au capital des sociétés consolidées compte tenu du fait qu'elles sont détenues à 100%. Au cours de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, une société a quitté le périmètre de consolidation. Deux sociétés du Groupe ont fait l'objet d'une fusion simplifiée tel que détaillé dans la note ci-dessous. Par ailleurs, une nouvelle société a été constituée durant la période, mais a été cédée avant le 30 juin 2025.

2.c Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2025, le périmètre de consolidation du Groupe comprend douze sociétés juridiques (31.12.2024 : treize sociétés) intégralement consolidées et aucune société associée (31.12.2024 : une société) intégrée par mise en équivalence.

Les sociétés consolidées intégralement sont les suivantes :

- **Procimmo Group SA**, Zoug, CHE-200.078.552, capital-actions de CHF 2'988'285.30. Cette société a pour activité l'acquisition, la détention et l'administration ainsi que la vente de participations, notamment dans des sociétés du secteur immobilier.
- **PROCIMMO SA**, Renens, CHE-113.787.893, capital-actions de CHF 1'000'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour activité la gestion, la direction et l'administration de véhicules de placements immobiliers. PROCIMMO SA a obtenu sa licence de Direction de fonds en décembre 2024 et est ainsi devenue un gestionnaire avec Direction de fonds intégrée, assurant depuis janvier 2025 la gestion de Procimmo Real Estate SICAV et depuis avril 2025 celle de Streetbox Real Estate SICAV. Elle dispose d'une succursale à Zurich enregistrée sous le numéro IDE CHE-285.161.718 depuis le 28 février 2012 et un bureau à Genève qu'elle occupe depuis avril 2018. Conformément au contrat de fusion daté du 26 mars 2025, SEG Solutions SA a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec PROCIMMO SA. La fusion simplifiée a eu lieu sur la base du bilan au 31 décembre 2024 et avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2025. Les deux sociétés étaient détenues à 100 % par Procimmo Group SA au moment de la fusion.
- **Streetbox SA**, Renens, CHE-114.827.087, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour but l'exploitation d'une entreprise dans le domaine de la franchise et gestion de droits relevant de la propriété intellectuelle.
- **Procimmo Invest AG**, Zoug, CHE-483.963.180, capital-actions de CHF 204'000, détenue à 100 % depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.
- **Chamard 41 SA**, Renens, CHE-346.066.637, capital-actions de CHF 102'000, détenue à 100% depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité l'exploitation d'immeubles de rendement.
- **Haldimmo SA**, Renens, CHE-402.115.449, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 27 mars 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble de rendement.
- **Helium SA**, Renens, CHE-383.401.131, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 25 février 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble de rendement.
- **VANNEL IMMO SA**, Renens, CHE-395.829.151, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 4 décembre 2019. Cette société a pour activité le développement et la construction de projets immobiliers ainsi que l'exploitation d'immeubles de rendement.
- **Alchimmo SA**, Renens, CHE-475.295.011, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 24 juin 2020. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction et l'exploitation d'immeubles de rendement ainsi que l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.

- **PIO 1 SA**, Renens, CHE-439.067.313, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 19 janvier 2024. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction d'immeubles, l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.

- **STREETBOX FRANCE SAS**, Annemasse, France, 952 257 129 R.C.S., capital-actions de EUR 50'000, détenue à 100% depuis le 1^{er} avril 2023. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.

- **Procimmo Deutschland GmbH**, Düsseldorf, Allemagne, HRB-85948, capital-social de EUR 25'000 libéré à hauteur de EUR 12'500, détenue à 100% depuis le 28 février 2019. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.

2.d Estimations et jugements

L'établissement des comptes consolidés semestriels en conformité avec les Recommandations Swiss GAAP RPC fait appel à certaines estimations et jugements lors de l'établissement des comptes. Ces estimations et jugements sont continuellement revus et sont fondés sur les expériences historiques et d'autres facteurs, notamment sur des anticipations d'événements futurs dont il est raisonnable d'admettre qu'ils puissent se produire au vu des circonstances. Les résultats effectifs peuvent différer de ces estimations. Le Conseil d'administration examine continuellement et révisé, si nécessaire, les estimations et hypothèses sous-jacentes. Toute modification est comptabilisée dans la période lors de laquelle l'estimation a été révisée.

Dans les présents comptes consolidés semestriels, les principales sources d'incertitude liées aux estimations restent identiques à celles qui concernent les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

2.e Méthode de conversion

Les comptes individuels semestriels des filiales à consolider sont convertis dans la monnaie des comptes consolidés semestriels selon la méthode du taux de clôture. Cette conversion monétaire intervient aux cours de clôture pour les actifs et les passifs, aux cours historiques pour les capitaux propres et aux cours moyens de la période pour le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie. Les écarts de conversion en résultant sont comptabilisés dans les capitaux propres, sans incidence sur le résultat.

Pour la conversion des comptes de la période sous revue, les taux suivants ont été appliqués :

- Cours de clôture au 30.06.2025 : EUR/CHF 0.93607 (31.12.2024 : EUR/CHF 0.94076)
- Cours moyen de la période : EUR/CHF 0.95023 (01.01 au 30.06.2024: EUR/CHF 0.96713)

Principes comptables et informations complémentaires sur le bilan consolidé

3 Immobilisations financières – titres

3.a Principes comptables

Les titres détenus à long terme qui ne sont pas des participations (le pourcentage des droits de vote ainsi que de détention que confèrent ces titres est généralement inférieur à 20%) figurent au bilan au prix d'acquisition, déduction faite des corrections de valeur nécessaires. Il s'agit de titres de participation détenus dans une société suisse.

3.b Informations complémentaires sur la position du bilan

PARTICIPATION DE MOINS DE 20%	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2023	5.57%	220'326
Dilution suite à la non-participation à l'augmentation de capital	-0.54%	-
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2024	5.03%	220'326
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 30.06.2025	5.03%	220'326

4 Participations dans des sociétés associées

4.a Principes comptables

Les participations détenues dans une société associée sont reconnues selon la méthode de la mise en équivalence.

4.b Informations complémentaires sur la position du bilan

La participation de 48.24% dans Solutions & Funds SA, précédemment comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence, a été cédée le 30 mai 2025. Dans le cadre de cette opération, la société S2PIN SA, détenue à 100% par Procimmo Group SA, a été constituée au cours du premier semestre 2025. Cette société a repris la participation dans Solutions & Funds SA avant d'être cédée à un tiers le 30 mai 2025.

Conformément aux principes de consolidation Swiss GAAP RPC, la sortie du périmètre a donné lieu à l'annulation du Goodwill compensé par les capitaux propres reconnu lors de l'acquisition de cette participation, à la constatation de la quote-part de résultat de la société associée jusqu'à la date de cession ainsi qu'à l'enregistrement de la perte sur cession. Ces écritures constituent des retraitements consolidés sans effet sur la trésorerie (élément sans incidence de trésorerie).

Le tableau ci-dessous présente le détail de ces impacts au compte de résultat consolidé :

PARTICIPATION DANS DES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES (MISE EN ÉQUIVALENCE)	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2023	48.24%	5'434'761
Quote-part des résultats des sociétés associées	-	1'100'454
Correction de valeur	-	(485'677)
Dividende à recevoir	-	-
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2024	48.24%	6'049'538
Quote-part des résultats des sociétés associées	-	189'515
Reprise du Goodwill compensé (voir Note 8)	-	1'293'152
Prix de vente de la participation	-48.24%	(5'949'788)
Perte sur cession	-	(1'582'416)
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 30.06.2025	0.00%	-

5 Immeubles de rendement

5.a Principes comptables

Les immeubles de rendement sont portés au bilan à la juste valeur, selon les évaluations réalisées par des experts indépendants. Une réévaluation individuelle annuelle selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus, aussi dite de "Discounted Cash Flow - (DCF)", est réalisée sur les immeubles de rendement. Les gains et pertes résultant de cette réévaluation sont imputés directement au compte de résultat de la période concernée.

Au 30 juin 2025, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants valables au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration a jugé que les valeurs des immeubles de rendement étaient représentatives de la valeur de marché et conformes aux stratégies mises en place. Les immeubles de rendement acquis au courant de la période sont inscrits au bilan au coût d'acquisition, qui est considéré comme étant représentatif de la juste valeur du fait qu'il s'agit d'une transaction récente.

5.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Les immeubles de rendement sont détenus par l'entremise des filiales Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA, Alchimmo SA, VANNEL IMMO SA et STREETBOX FRANCE SAS. Le tableau ci-dessous présente distinctement le prix de revient ainsi que les variations cumulées de juste valeur des immeubles de rendement qui sont catégorisés selon leur typologie.

CHF	COMMERCIAL	MIXTE	TERRAINS À BÂTIR ET IMMEUBLES EN CONSTRUCTION	TOTAL
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2023	69'943'517	18'717'802	9'146'599	97'807'917
Entrées résultant d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	6'656'900	-	-	6'656'900
Additions	1'075'958	-	2'323'604	3'399'562
Cessions	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	8'290	8'290
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2024	77'676'375	18'717'802	11'478'492	107'872'669
Entrées résultant d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	8'296'000	-	3'199'530	11'495'530
Additions	766'653	-	1'979'518	2'746'171
Cessions	-	-	(161'233)	(161'233)
Transferts de catégorie	9'884'944	-	(9'884'944)	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	(7'944)	(7'944)
PRIX DE REVIENT AU 30.06.2025	96'623'972	18'717'802	6'603'419	121'945'193
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2023	2'191'483	2'242'198	(46'705)	4'386'977
Gains résultant de variations de juste valeur	131'598	-	745'452	877'050
Pertes résultant de variations de juste valeur	(679'456)	(200'000)	-	(879'456)
Ajustement résultant de cessions	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	867	867
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2024	1'643'625	2'042'198	699'615	4'385'438
Gains résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Pertes résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	-	-	-	-
Transferts de catégorie	675'056	-	(675'056)	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	(122)	(122)
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 30.06.2025	2'318'681	2'042'198	24'436	4'385'315
JUSTE VALEUR AU 31.12.2024	79'320'000	20'760'000	12'178'107	112'258'107
JUSTE VALEUR AU 30.06.2025	98'942'653	20'760'000	6'627'855	126'330'508

6 Dettes à court et à long terme portant intérêts

6.a Principes comptables

Les dettes à court terme portant intérêts dont l'échéance de remboursement est inférieure à 12 mois à compter de la date du bilan sont comptabilisées à leur valeur nominale dans les dettes à court terme et celles dont l'échéance de remboursement est supérieure à 12 mois à compter de la date du bilan sont comptabilisées à leur valeur nominale dans les dettes à long terme. Les intérêts courus à la date du bilan découlant des dettes à court et long terme portant intérêts sont comptabilisés dans les passifs de régularisation. Les coûts de transactions correspondants sont comptabilisés à charge du compte de résultat.

6.b Informations complémentaires sur la position du bilan

		30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	3'665'200	3'493'200
	Emprunts à taux fixe	646'000	646'000
	TOTAL	4'311'200	4'139'200
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	33'847'500	32'301'200
	Emprunts à taux fixe	46'428'375	47'111'115
	TOTAL	80'275'875	79'412'315
	TAUX D'INTÉRÊT VARIABLE SUR LES EMPRUNTS	SARON + 1.09%	SARON + 1.14%
	TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX FIXE	1.48%	1.52%

7 Capital-actions et résultat par action

Au 30 juin 2025, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2024: CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (31.12.2024 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 (31.12.2024: CHF 0.06634) par action.

Le résultat par action se détermine comme suit :

	du 01.01.2025 au 30.06.2025	du 01.01.2024 au 30.06.2024
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	45'045'000
Valeur nominale par action (CHF)	0.06634	0.06634
Bénéfice de la période (CHF)	10'967'908	8'170'589
Résultat par action :		
Dilué	0.2435	0.1814
Non dilué	0.2435	0.1814

8 Goodwill compensé

8.a Principes comptables

Le Goodwill ou Goodwill négatif est issu du premier écart de consolidation représentant, à la date d'acquisition par le Groupe, la différence entre le prix d'acquisition et la quote-part des actifs nets identifiables de la société acquise. Le Goodwill ou Goodwill négatif résultant d'acquisitions est porté directement en déduction des capitaux propres du Groupe sous la rubrique Goodwill compensé.

8.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	VALEURS BRUTES AU 01.01	SORTIES	EN DIMINUTION DES CAPITAUX PROPRES	VALEURS NETTES AU 30.06
TOTAL AU 31.12.2023	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152	-	(1'293'152)	-
TOTAL AU 31.12.2024	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152	(1'293'152)	-	-
TOTAL AU 30.06.2025	34'540'589	(1'293'152)	(33'247'437)	-

Principes comptables et informations complémentaires sur le compte de résultat consolidé

9 Produits et informations sectorielles

9.a Principes comptables

Les comptes consolidés semestriels sont établis sur la base de la délimitation périodique. Les répercussions des opérations et des autres événements sont saisies lorsqu'elles surviennent et non lorsque des liquidités ou des moyens de paiements équivalents sont encaissés ou versés. Par conséquent, les produits se rapportant à une période sont délimités et affectés à la période concernée.

Les bénéfices internes au Groupe résultant des transactions internes sont éliminés lors de la consolidation.

Les segments opérationnels sont présentés en cohérence avec le reporting interne adressé au Conseil d'administration du Groupe. Les comptes sectoriels utilisés pour la gestion de l'entreprise sont répartis par secteur d'activité. Ces derniers sont regroupés dans les segments opérationnels suivants :

- Produits de gestion : commissions de gestion, commissions nettes de mutation, commissions nettes d'émission, honoraires de rénovation et construction, honoraires de commercialisation et d'exploitation de franchise perçus en tant que gestionnaire avec Direction de fonds intégrée de véhicules de placements immobiliers.
- Revenus locatifs des immeubles de rendement : revenus locatifs et autres revenus liés à l'exploitation des immeubles de rendement.
- Produits nets sur cession d'immeubles de rendement : gain réalisé sur cession partielle de boxes Streetbox en cours de construction.

9.b Informations complémentaires sur les produits

	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF	du 01.01.2024 au 30.06.2024 CHF
Produits de gestion	18'501'815	12'777'063
Revenus locatifs des immeubles de rendement	3'971'750	3'522'510
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	45'378	-
Commissions d'apporteur d'affaires	(100'000)	(100'000)
TOTAL	22'418'943	16'199'573

Autres informations

10 Engagements conditionnels

Certaines sociétés du Groupe ont des engagements éventuels relatifs à des différends légaux résultant des affaires courantes et qui pourraient aboutir à des paiements de compensations. Il est peu probable que des engagements additionnels substantiels naissent de ces engagements éventuels.

11 Événements et faits économiques importants

Durant la période sous revue, il n'y a eu aucun événement ou aucune transaction susceptible d'influencer les estimations, évaluations et hypothèses critiques qui avaient été retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024. Il n'y a pas eu non plus d'autre événement ou transaction majeurs en relation avec d'autres postes des comptes consolidés (tels que des changements des engagements et des créances éventuelles ou des transactions avec des entreprises et des personnes proches).

12 Événements postérieurs à la date du bilan

À la date de publication de la présente annonce de publicité événementielle, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes semestriels au 30 juin 2025.

procimmo
group

Procimmo Group SA

Gubelstrasse 19

CH-6300 Zoug

+41 41 711 70 75

info@procimmogroup.ch

www.procimmogroup.ch

BUILDING INVESTMENTS