

2022

Rapport annuel Procimmo Group SA

AU 31 DÉCEMBRE 2022

procimmo
group



Index

5	Rapport annuel 2022
11	Corporate Governance
19	Rapport sur les rémunérations
25	Rapport de l'organe de révision sur le rapport sur les rémunérations
29	Comptes annuels consolidés
51	Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés
57	Comptes annuels
67	Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

IMPRESSUM

Rédaction	Procimmo Group SA, Zoug
Images	Procimmo Group SA, Zoug
Graphisme	m3 GmbH, Wetzikon

Rapport annuel

Rapport annuel – un exercice 2022 réussi

Chers actionnaires,

Le nom Procimmo Group, ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA (anciennement SEG Suisse Estate Group SA) et l'ensemble des sociétés consolidées. Le Groupe est principalement actif dans la gestion de véhicules de placements immobiliers, la construction et l'exploitation de biens immobiliers ainsi que la prestation de services dans le domaine immobilier (commercialisation et franchise).

En 2022, nous avons tous été secoués dans nos convictions en raison des tensions géopolitiques et de la crise énergétique, qui ont eu un impact considérable sur l'économie, tant au niveau national que mondial. Malgré les défis tels que l'inflation et la volatilité des marchés financiers, Procimmo Group réalise un exercice positif et orienté vers l'anticipation du nouvel environnement macroéconomique. Grâce à notre solidité financière et notre savoir-faire dans le domaine immobilier, nous sommes en mesure de faire face à la volatilité et l'incertitude en faisant preuve de résilience et d'humilité.

Les fonds immobiliers gérés par PROCIMMO SA ont réalisé de bons résultats, principalement dus à l'augmentation des revenus locatifs et la stabilisation des charges, permettant ainsi de maintenir une distribution de dividende stable. Bien que l'année ait été caractérisée par un marché de transactions nettement en baisse par rapport à l'année précédente, Procimmo a atteint un volume de transactions dépassant les 100 millions de francs suisse. En outre, le fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 a pu avec succès réaliser au printemps 2022 une augmentation de capital de 61 millions de francs suisses permettant à ce fonds d'acquérir des biens immobiliers supplémentaires, d'investir dans les projets de développement en cours et de réduire le taux d'endettement. L'année 2022 a mis en évidence la forte résilience des fonds immobiliers sous gestion. La demande locative est robuste. Les pénuries retardent les corrections de prix et la baisse des taux de vacance augmente les revenus locatifs.

Durant l'exercice sous revue, la société Procimmo Invest AG a procédé à l'acquisition d'un immeuble de rendement supplémentaire par le biais de sa société fille, Alchimmo SA. La société SEG Solutions SA s'est quant à elle distinguée par de très bonnes performances dans la commercialisation de surfaces locatives sur les différents fonds gérés par PROCIMMO SA.

Les sociétés Streetbox SA et Procimmo Deutschland GmbH sont restées stables et présentent des résultats financiers similaires à ceux de l'année précédente. Le marché immobilier allemand offre des occasions d'investissement très intéressantes pour le concept Streetbox, dont l'implémentation a eu lieu aux abords des villes de Karlsruhe et Hanau. Le marché répond bien au concept proposé et la commercialisation des surfaces locatives se poursuit.

Du point de vue financier, le bénéfice net consolidé s'élève à CHF 12.3 millions pour l'année 2022, comparativement à CHF 16.1 millions en 2021, soit une diminution de 23%. La diminution est principalement due à une diminution des produits de gestion non récurrents, partiellement compensée par une augmentation des produits de gestions récurrents et une augmentation des revenus locatifs provenant des immeubles de rendement. En raison de la bonne marche des affaires et de la solidité du bilan, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2023 de verser un dividende de CHF 0.1887 par action nominative. Avec de tels résultats, le Groupe continue son développement économique et maintient son objectif de devenir le leader suisse dans le domaine des investissements dans le marché immobilier de niche.

Le Groupe fait preuve de prudence et conserve des liquidités suffisantes afin de pouvoir tirer profit du grand nombre d'occasions qu'il repère chaque jour. Abstraction faite des questions macroéconomiques mondiales inéluctables, le Groupe est composé d'un portefeuille d'entreprises et d'immeubles de rendement qui offrent d'importants flux de trésorerie et une solide protection contre l'inflation. Le Groupe, en tant qu'entreprise de gestion d'actifs, continue de se positionner comme un acteur important dans le marché immobilier suisse.

Commentaire de la direction relatif au résultat de l'exercice 2022

Préambule

Les comptes annuels consolidés 2022 se basent sur les comptes annuels statutaires au 31 décembre 2022 de toutes les sociétés du groupe.

Compte de résultat 2022

Durant l'exercice 2022, les produits ont diminué de 9% par rapport à l'exercice précédent et ont atteint CHF 29.2 millions, comparativement à CHF 32.2 millions en 2021. Cette baisse est principalement due à une diminution des produits de gestion (-18%), qui a été partiellement compensée par la hausse des produits de commercialisation, gérance et franchise (+105%) et revenus locatifs provenant des immeubles de rendement (+38%). La baisse des produits de gestion est due à une diminution des produits de gestion non récurrents, à savoir, les commissions liées aux augmentations de capital ainsi que les commissions liées aux transactions, partiellement compensée par une hausse des produits de gestion récurrents, à savoir, les commissions de gestion. La hausse des revenus locatifs provenant des immeubles de rendement s'explique par l'acquisition d'un nouvel immeuble de rendement au courant de l'exercice 2022 ainsi que l'achèvement de la commercialisation d'un immeuble de rendement dont la construction s'est terminée en 2021.

Les réévaluations de valeur sur les immeubles de rendement ont été de CHF 0.2 million en 2022 (2021 : CHF 1.5 million).

Les charges de personnel et autres charges d'exploitation ont légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à CHF 13.2 millions (2021 : CHF 12.7 millions). Le résultat d'exploitation (EBIT) s'établit à CHF 15.4 millions, soit une marge d'exploitation de 53% (2021 : CHF 20.3 millions, marge de 60%).

Le résultat financier net est resté stable par rapport à l'exercice précédent. Celui-ci a terminé avec une perte de CHF 0.8 million durant l'exercice sous revue (2021 : perte de CHF 0.8 million).

La part dans le résultat des sociétés associées est de CHF 0.5 million pour l'exercice sous revue (2021 : CHF 0.6 million).

Le bénéfice avant impôts s'élève à CHF 14.3 millions (2021 : CHF 19.4 millions). Le bénéfice de la période après prise en compte de la charge d'impôts de CHF 2.0 millions (2021 : CHF 3.3 millions) s'établit à CHF 12.3 millions, soit une marge bénéficiaire nette de 42% (2021 : CHF 16.1 millions, marge de 48%).

Bilan au 31 décembre 2022

A la fin de l'exercice 2022, Procimmo Group SA présente un bilan solide. Le total du bilan au 31 décembre 2022 s'élève à CHF 101.8 millions (2021 : CHF 97.4 millions).

La croissance du total du bilan est principalement due aux flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation générés durant la période ainsi que l'acquisition d'un immeuble de rendement. L'actif courant de CHF 22.4 millions (2021 : CHF 30.8 millions) inscrit au bilan se compose essentiellement de trésorerie et équivalents de trésorerie d'un montant de CHF 15.5 millions (2021 : CHF 24.2 millions) et de créances résultant de la vente de biens et de prestations de services d'un montant de CHF 6.6 millions (2021 : CHF 5.7 millions).

Les dettes portant intérêt inscrites au passif du bilan s'élèvent à CHF 49.4 millions au 31 décembre 2022, comparativement à CHF 48.8 millions pour l'exercice précédent. Cette légère hausse est due à une augmentation des dettes hypothécaires à taux fixe pour financer l'acquisition d'un immeuble de rendement, partiellement compensée par une diminution de l'emprunt à taux variable. Le taux d'intérêt moyen des dettes portant intérêt a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent pour se situer au taux Saron + 1.55% pour le taux variable et 1.24% pour le taux fixe (2021 : taux variable Libor + 1.50% et taux fixe 1.22%).

Les capitaux propres s'élèvent à CHF 46.9 millions (2021 : CHF 42.6 millions), ce qui correspond à un taux de capitaux propres de 46% (2021 : 44%). L'évolution positive des capitaux propres par rapport à la fin de l'exercice précédent est principalement liée au résultat de l'exercice de CHF 12.3 millions, compensée par le paiement du dividende de CHF 8.0 millions en juin 2022.

Assemblée générale 2023

Lors de l'Assemblée générale du 7 juin 2023, le Conseil d'administration proposera la réélection de Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Taner Alicehic, Nicole Beiner et Christoph Borgmann.

La distribution d'un dividende de CHF 0.1887 par action nominative sera également proposée lors de l'Assemblée générale.

Perspectives

L'année 2022 aura été marquée par une période de volatilité inédite sur les marchés financiers. L'économie continue de s'adapter à une politique monétaire plus restrictive. Les données économiques récentes confirment que le resserrement des conditions financières et l'accès aux liquidités produisent l'effet escompté : la croissance économique ainsi que l'inflation ralentissent.

Le Groupe s'attend à ce que l'effet du resserrement cumulatif se propage au-delà des secteurs sensibles aux taux d'intérêt et commence à peser davantage sur l'ensemble de l'économie suisse. Le Groupe constate que les pressions sur les prix dans l'immobilier semblent s'atténuer et que la solidité du bilan des ménages fait contrepoids au contexte économique défavorable. De plus, l'intervention rapide et coordonnée des autorités monétaires et financières pour rétablir la stabilité et la confiance dans le secteur bancaire constitue une évolution positive. De fait, l'agitation bancaire récente pourrait bien dissuader les banques centrales de relever encore fortement leurs taux directeurs, ce qui pourrait laisser entrevoir l'apparition de nouvelles opportunités dans le secteur immobilier.

Alors que les taux d'intérêt négatifs sont devenus la norme durant de nombreuses années, la hausse vertigineuse des taux d'intérêt durant l'exercice 2022 a marqué un tournant important, notamment pour les fonds immobiliers. Les conséquences de ce changement ont été une diminution par deux des afflux de capitaux en un an et des agios plus bas pour les fonds immobiliers cotés en bourse, avec parfois même des disagios (agios négatifs). Les fonds immobiliers, surtout au cours de bourse actuel, représentent des opportunités d'investissement intéressantes puisqu'ils ont fait preuve de leur

capacité à offrir des rendements attrayants ajustés en fonction du risque et à conserver leur valeur au cours des cycles économiques. La masse critique individuelle des fonds immobiliers va toutefois devenir de plus en plus importante, ce qui devrait conduire à l'avenir à une consolidation accrue et à des regroupements de fonds immobiliers en Suisse. Les investisseurs institutionnels, en particulier les caisses de pension, doivent générer des rendements suffisants afin de respecter leurs obligations à long terme, tout en protégeant leur capital. Par conséquent, les actifs sous gestion des gestionnaires d'actifs alternatifs continuent d'augmenter et le Groupe mise sur la conception de nouveaux produits pour répondre à cette demande.

Le rebond des placements immobiliers cotés initié à la fin de l'année 2022 s'est poursuivi pendant le premier trimestre de 2023. La pression pourrait croître sur la valeur nette d'inventaire dans les années à venir, puisque la réévaluation à la juste valeur des immeubles de rendement ne se soldera plus automatiquement par une plus-value. Cela étant dit, la correction a aussi créé de nouvelles opportunités, surtout pour les investisseurs avec un horizon de placement plus long, notamment, les investisseurs institutionnels et les caisses de pension. Avec une valorisation attrayante, les fonds immobiliers commerciaux gérés par PROCIMMO SA génèrent ainsi un rendement direct conséquent et offrent en outre une certaine protection contre l'inflation. Les fonds immobiliers demeurent une classe d'actifs sûre dont les perspectives demeurent intéressantes et le Groupe est convaincu de la stratégie mise en place au niveau immobilier, consistant à créer une valeur ajoutée durable en développant et proposant des espaces commerciaux et résidentiels attrayants.

Une importance particulière continuera d'être dédiée aux structures de financement des fonds immobiliers sous gestion et aux renouvellements des emprunts hypothécaires. La communication accrue et transparente avec les investisseurs s'est révélée cruciale et continuera d'être une priorité pour l'année 2023.

Le modèle d'affaires du Groupe s'est avéré résilient tout au long des cycles économiques, en raison de ses solides assises immobilières et de sa discipline financière. Dans l'ensemble, les activités du Groupe sont plus solides et plus

diversifiées que jamais. Le Groupe est bien positionné pour assurer une croissance continue, faire face à l'incertitude et saisir les opportunités qui se présenteront. Le marché immobilier suisse reste stable, notamment dans le secteur de niche, dans lequel la plupart des sociétés du Groupe sont actives et une forte chute des prix des immeubles de rendement devrait être évitée.

La direction estime que les perspectives du Groupe demeurent positives, mais que l'incertitude actuelle sur les marchés financiers pourrait avoir une incidence sur ses activités et ses résultats financiers futurs.

L'un des objectifs prioritaires de Procimmo Group SA consiste à devenir un acteur majeur dans les investissements immobiliers en Suisse. Pour ce faire, la société entend procéder au développement des sociétés existantes, à la constitution de nouvelles sociétés et à l'acquisition de sociétés tierces. Selon les prévisions financières du Groupe, les sociétés PROCIMMO SA et Procimmo Invest SA devraient connaître les plus fortes croissances avec l'acquisition prévue de nouveaux immeubles de rendement et le lancement de nouveaux produits.

Au nom du Conseil d'administration et de la direction, nous vous remercions, chers actionnaires, de même que nos partenaires commerciaux, pour la confiance que vous nous accordez.



Corporate Governance

Introduction

Les informations contenues dans le présent rapport «corporate governance» ainsi que celles contenues dans le rapport sur les rémunérations se basent sur l'organisation interne de la société, ses statuts et ses directives dans leur version en vigueur au 31 décembre 2022.

Les statuts actuels de la société dans leur version du 24 juin 2022 sont disponibles sur le site internet de la société Procimmo Group SA sous le lien suivant :
www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs

1. Groupe de sociétés et actionnariat

1.1. Groupe de sociétés

Procimmo Group SA est une société holding avec siège à Zoug qui a pour but l'acquisition, la détention et la gestion ainsi que l'aliénation de participations en particulier dans le secteur immobilier ou industriel. Elle a été fondée le 13 décembre 2016 et détient l'intégralité des actions des sociétés PROCIMMO SA, Procimmo Invest AG, Streetbox SA, SEG Solutions SA et Procimmo Deutschland GmbH. De plus, la société Procimmo Group SA détient 48.24% des actions de la société Solutions & Funds SA et 5.3% des actions de la société placeB AG.

Avec Procimmo Group SA, les filiales constituent le Groupe.

Solutions & Funds SA et placeB AG ne font pas partie du Groupe et ne sont pas considérées comme des filiales.

Le pourcentage de détention dans les sociétés du Groupe correspond aux droits de vote.

Les activités opérationnelles du Groupe se font au travers de plusieurs sociétés qui sont spécialisées dans le domaine des investissements immobiliers.

Les sociétés PROCIMMO SA et Solutions & Funds SA sont actives dans le domaine de la gestion de placements collectifs de capitaux. Alors que la première société dispose d'une licence FINMA de gestionnaire de fortune collective, la deuxième est soumise à la FINMA en tant que direction de fonds. Les deux sociétés gèrent de manières différentes plusieurs portefeuilles de clients qui investissent indirectement dans des biens immobiliers et poursuivent des stratégies diversifiées. Au 31 décembre 2022, PROCIMMO SA gère une fortune nette d'environ CHF 2.7 milliards et est spécialisée dans la création et la mise en place de fonds de placement immobilier et autres véhicules similaires.

Solutions & Funds SA administre une fortune nette d'environ CHF 3.2 milliards par le biais de véhicules de placement tant immobiliers que mobiliers. Elle se positionne comme une société spécialisée dans le Private Labeling.

La société Procimmo Invest AG a pour objectif la détention directe de participations et opère en tant que société holding. Au travers de plusieurs sociétés immobilières, Procimmo Invest AG dispose de sept immeubles de rendement ainsi que d'un terrain dans son portefeuille d'actifs. La société investit indirectement dans des biens immobiliers par le biais d'acquisitions d'actions ou acquisitions d'actifs sur tout le territoire suisse. La société vise des biens immobiliers commerciaux et industriels, mais également des biens immobiliers à caractère résidentiel. Procimmo Invest AG a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Procimmo Invest 2 AG au courant la période sous revue. Conformément au contrat de fusion daté du 14 décembre 2022, la fusion simplifiée a été effectuée avec effet rétroactif au 30 juin 2022. Les deux sociétés étaient détenues à 100% par Procimmo Group SA au moment de la fusion.

La société Streetbox SA détient les droits de propriété intellectuelle et de protection de la marque «Streetbox». La société perçoit des rémunérations en lien avec l'utilisation par des tiers des droits liés à l'image et à la marque Streetbox.

La société Procimmo Deutschland GmbH continue de rendre des services dans le domaine immobilier, notamment dans le domaine de la construction pour la réalisation de projets développement en Allemagne.

La société SEG Solutions SA offre des services de commercialisation, de soutien transactionnel ainsi que de gérance de centres commerciaux.

La société placeB AG est une startup qui est active dans le domaine immobilier, plus particulièrement dans la location de surfaces de stockage au travers de solutions complètement digitalisées.

1.2. Actionnaires principaux

Selon le registre des actionnaires et des annonces effectuées auprès de la BX Swiss AG, la société a connaissance de participations directes ou indirectes qui au 31 décembre 2022 dépassaient de manière individuelle le seuil de 3% des droits de vote.

Actionnaires individuels avec participation au capital et droit de vote au 31 décembre 2022 :

- Vaudoise Asset Management SA : 20.01%
- Michel Niklaus : 19.10%
- Cédric Leimer : 16.16%
- Arno Kneubühler : 15.33%
- Citadelle SA : 14.00%

Les annonces concernant les actionnaires principaux sont publiées sur le site de BX Swiss AG sur le lien suivant : www.bxswiss.com/ols/search

1.3. Participations croisées

Il n'y a aucune participation croisée qui ne dépasse dans un sens comme dans l'autre le seuil de 5% en termes de participation au capital et droit de vote.

2. Structure de capital

2.1. Capital-actions ordinaire

Le capital-actions ordinaire de la société se monte au 31 décembre 2022 à CHF 2'988'285.30. Les actions sont entièrement libérées.

2.2. Capital conditionnel et autorisé

Le capital autorisé de 7'160'000 actions avec valeur nominale à CHF 0.06634 voté lors de l'Assemblée générale du 25 juin 2020 a été réduit à 3'715'000 actions suite à l'exécution partielle du capital autorisé du 17 décembre 2021 (cf. chapitre Modifications du capital-actions). L'art. 3b des statuts a été modifié dans ce sens.

Au 31 décembre 2021, la société disposait d'un capital autorisé de 3'715'000 actions avec valeur nominale à CHF 0.06634. Le Conseil d'administration de la société disposait d'un délai au 25 juin 2022 pour procéder à l'exécution du capital autorisé. Le délai du 25 juin 2022 étant échu, au 31 décembre 2022, la société ne dispose pas d'un capital autorisé.

La société ne dispose pas d'un capital conditionnel.

2.3. Modifications du capital-actions

Procimmo Group SA a été fondée avec un capital-actions de CHF 100'000, réparti en 100'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 1 chacune. Par décision de l'Assemblée générale du 14 novembre 2017, la valeur nominale des actions a été réduite par un fractionnement d'actions de CHF 1 à CHF 0.06634. Parallèlement, le capital de la société a été augmenté de CHF 2'653'600 moyennant l'émission de 40'000'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 chacune.

Suite à la décision de l'Assemblée générale du 29 juin 2018, le capital-actions a été augmenté par l'émission de 1'600'000 nouvelles actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 pour atteindre un montant de CHF 2'759'744.

En date du 17 décembre 2021, le conseil d'administration de la société, se fondant sur une décision de principe du 15 décembre 2021, a exécuté partiellement le capital-actions autorisé par l'émission de 3'445'000 nouvelles actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 chacune correspondant à une augmentation du capital-actions de CHF 228'541.30 pour arriver à un capital-actions total de CHF 2'988'285.30.

2.4. Bon de participation

Il n'existe pas de bons de participation.

2.5. Bon de jouissance

La société n'a pas émis de bons de jouissance.

2.6. Transmissibilité des actions

Les statuts de la société contiennent à leur art. 4 une disposition concernant la restriction du transfert des actions. Pour la reconnaissance d'un actionnaire en tant qu'actionnaire de la société, l'approbation du conseil d'administration est requise. Le conseil d'administration peut refuser de reconnaître un actionnaire pour les deux motifs suivants :

- si celui-ci ne déclare pas expressément avoir acquis les actions en son propre nom et pour son propre compte,
- lorsque la reconnaissance d'un actionnaire pourrait empêcher la société de fournir la preuve de la maîtrise suisse demandée par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) du 16 décembre 1983, notamment lorsqu'une personne à l'étranger au sens de la LFAIE, seule ou comme partie d'un groupe, dispose de plus de 5% des voix ou lorsque des personnes à l'étranger au sens de la LFAIE disposent de plus de 20% des voix.

Après avoir entendu l'intéressé, le conseil d'administration peut radier les droits de vote du registre des actions lorsque l'inscription de ceux-ci a été faite sur la base de fausses indications de l'acquéreur. Celui-ci est immédiatement informé de la radiation.

2.7. Emprunts convertibles et options

La société n'a pas d'emprunt convertible ni d'option en cours au 31 décembre 2022.

3. Conseil d'administration

3.1. Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2022

Le Conseil d'administration se compose au 31 décembre 2022 de quatre membres qui ne font pas partie de la direction de la société.

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Président du Conseil d'administration

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre (né en 1950) est le fondateur et coactionnaire d'Autoplex International SA (LuxCo) et de Citadelle SA. Il est considéré comme un important acteur, propriétaire, développeur et asset manager dans le paysage suisse des immeubles commerciaux. Ses activités comprennent entre autres : développement de plus de 20 projets en Suisse (centres de vente au détail), développement de plus de 110'000 m² de surfaces, revente partielle de certains projets de développement à des investisseurs internationaux.

Taner Alicehic, Membre du Conseil d'administration

Après avoir terminé ses études de physique, Taner Alicehic (né en 1974) a commencé en 1999 son activité de gérant de fortune à la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), où il a contribué de manière décisive au développement de produits financiers en se focalisant sur la gestion de titres immobiliers. Au sein de l'Asset Management de la BCV, il était responsable de la stratégie d'investissement et de la gestion des mandats sur les marchés immobiliers, marché de la dette et des devises. A partir de 2006, il a dirigé le secteur « Marchés des capitaux et trading des actions et des obligations » de la BCV. Avec la fondation de REIS Partners AG en 2010, Taner Alicehic s'est spécialisé dans le conseil et le développement de solutions dans le domaine des titres immobiliers.

Nicole Beiner, Membre du Conseil d'administration

Nicole Beiner (née en 1964) est titulaire d'un master en économie et finance et d'un doctorat en science économique de l'Université de Genève. Depuis 1999, elle est active dans le domaine financier et était risk manager pour la banque privée Lombard Odier et son groupe. En 2017, elle a intégré la société BRP Bizzozzerro Partners à Genève en qualité d'associée où elle est responsable de toutes les questions touchant au domaine de la gestion des risques et de l'analyse de produits financiers. Aujourd'hui, elle dirige la division NB Risk Control spécialisée dans les conseils en matière de gestion des risques pour les instituts financiers, division intégrée dans l'entreprise familiale Beiner conseil d'entreprises SA qu'elle a créée en 2008.

Christoph Borgmann, Membre du Conseil d'administration

Christoph Borgmann a étudié les sciences économiques à l'Université de Fribourg-en-Brigau, où il a obtenu son Master et son doctorat, complété par une Executive Education à l'Université de Harvard. Après ses débuts en 2004 au sein de la société de conseil McKinsey & Company, il intègre Zurich Insurance Group à Zurich, où il assumera d'abord la fonction de Senior Strategist, puis de Group Operations Manager. En 2010, il devient Chief Financial Officer (CFO) au sein de Zurich Gruppe Deutschland avant de retourner à Zurich Insurance Group en Suisse en 2013 pour y occuper successivement plusieurs fonctions: il est d'abord Chief Operating Officer jusqu'en 2016, puis nommé Chief Operating & Technology Officer, fonction qu'il exerce jusqu'en juin 2019. Il rejoint la Vaudoise Assurances en novembre 2019, intègre formellement le Comité de direction au 1er janvier 2020. Dans le cadre de ses fonctions, il siège aux Conseils d'administration de plusieurs filiales du Groupe Vaudoise. En 2022, il a intégré le Conseil d'administration d'Orion, Assurance de Protection Juridique SA et rejoint le Conseil d'administration de Procimmo Group SA. Il est également membre du Comité des finances et de régulation de l'Association Suisse d'Assurances (ASA) depuis 2020.

3.2. Nombre de mandats admissibles

Les membres du Conseil d'administration ne peuvent pas exercer plus de 10 mandats, dont 5 au maximum pour des sociétés cotées.

3.3. Election et durée du mandat

Les membres du Conseil d'administration sont élus individuellement lors de chaque Assemblée générale pour un mandat d'une durée d'un an qui commence le jour de l'élection et se termine à la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire. La démission et la révocation antérieures demeurent réservées. Les nouveaux élus reprennent la durée du mandat des membres qu'ils remplacent. La réélection des membres du Conseil d'administration est possible.

3.4. Organisation interne

3.4.1. Répartition des tâches au sein du Conseil d'administration

Selon l'art. 15 des statuts, le Conseil d'administration de la société se compose d'un ou de plusieurs membres. Au moins deux membres doivent faire partie du Comité sur les rémunérations. Les membres du Conseil d'administration peuvent effectuer d'autres tâches ou fournir des services en faveur de la société.

3.4.2. Composition personnelle du Comité sur les rémunérations, attributions et délimitation de compétences

Selon l'art. 21 des statuts, l'Assemblée générale choisit au sein du Conseil d'administration chaque année les membres du Comité sur les rémunérations. Le Comité de rémunération se compose lui-même. Le mandat des membres du Comité sur les rémunérations prend fin lors de la tenue de la prochaine Assemblée générale ordinaire. La démission et la révocation antérieures demeurent réservées. Les nouveaux élus reprennent la durée du mandat des membres qu'ils remplacent. S'il n'est pas entièrement occupé, le Conseil d'administration peut désigner les membres manquants pour la durée résiduelle du mandat. La réélection est possible.

Le Comité de rémunération se compose actuellement de deux membres à savoir :

- Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre, Président du Conseil d'administration
- Taner Alicehic, membre du Conseil d'administration

Le Comité sur les rémunérations a une fonction préparatoire, et assiste le Conseil d'administration notamment lors de l'élaboration du rapport de rémunération et de la préparation du vote de l'Assemblée générale sur la rémunération des membres du Conseil d'administration et de la direction.

Le Comité de rémunération soumet au Conseil d'administration une proposition concernant le montant total des rémunérations des membres du Conseil d'administration et de la direction, qui requière l'approbation de l'Assemblée générale.

3.4.3. Méthode de travail du Conseil et de ses comités

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent mais au minimum quatre fois par année. Sur l'année 2022, le Conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises.

3.5. Attributions

Le Conseil d'administration est chargé de la gestion stratégique de la société et du contrôle de la direction. Sous réserve de ses tâches intransmissibles et inaliénables, le Conseil d'administration peut déléguer la gestion des affaires en tout ou en partie à l'un de ses membres ou à des tiers. Le Conseil d'administration a délégué la gestion des affaires de la société à la direction.

3.6. Informations et instruments de contrôle vis-à-vis de la direction

Les deux membres de la direction assistent en principe aux séances du Conseil d'administration et rapportent de manière détaillée sur la marche des affaires de la société. Lors des séances du Conseil d'administration, les deux membres de la direction donnent en cas de besoin un aperçu des finances (explications sur les résultats, les actifs sous gestion, les liquidités, l'évolution des fonds propres, etc.). Chaque année, le budget du Groupe est revu et approuvé.

4. Direction

4.1. Membres de la direction au 31 décembre 2022

La direction est composée au 31 décembre 2022 par MM. Michel Niklaus et Cédric Leimer.

Michel Niklaus, Directeur

Michel Niklaus (né en 1962) dispose de plus de 20 ans d'expérience dans le domaine immobilier. Il fait partie des fondateurs de PROCIMMO SA et a lancé en 2007 le fonds de placement Procimmo Swiss Commercial Fund. Il a été également impliqué dans le lancement et le développement de plusieurs fonds immobiliers (par ex. Streetbox Real Estate Fund) toujours chez PROCIMMO SA. Il a participé activement à l'expansion des affaires de PROCIMMO SA.

Cédric Leimer, Directeur

Cédric Leimer (né en 1973) dispose également comme Michel Niklaus d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine immobilier. Il fait aussi partie des fondateurs de PROCIMMO SA et a été impliqué dans le lancement et le développement de plusieurs fonds immobiliers (par ex. Streetbox Real Estate Fund). Plus récemment, il a occupé des fonctions clés en termes d'acquisitions de terrains, ventes de bâtiments Streetbox et recherches de locataires pour ce type de biens.

4.2. Nombre de mandats admissibles

Les membres de la direction sont uniquement autorisés à exercer 10 mandats supplémentaires dont maximum 5 au sein de sociétés cotées.

5. Indemnités, participations et prêts

5.1. Indemnités des membres du Conseil d'administration et de la direction

Les informations sur les indemnités, participations et prêts en faveur des membres du Conseil d'administration et de la direction sont mentionnées dans le «Rapport sur les rémunérations» aux pages 19 à 23 du présent rapport.

6. Droit de participation des actionnaires

6.1. Restriction au droit de vote et droit au dividende

Chaque action donne droit à une voix. Les droits sociaux inhérents à la qualité d'actionnaire ne peuvent être exercés à l'Assemblée générale que par les personnes inscrites au registre des actions comme actionnaires disposant du droit de vote (voir ch. 6.6).

Toutes les actions donnent droit au dividende à l'exception des actions pour compte propre. Ces dernières ne donnent ni droit de vote ni droit au dividende.

6.2. Représentant indépendant

L'Assemblée générale élit chaque année le représentant indépendant. Son mandat expire à l'Assemblée générale suivante. Une réélection est possible.

Depuis son élection lors de l'Assemblée générale ordinaire de la société du 29 juin 2018, l'étude d'avocats Kellerhals Carrard Berne KIG exerce le rôle de représentant indépendant pour un mandat s'étendant jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée générale ordinaire au sens de l'art. 8 al. 3 ORAb. L'étude Kellerhals Carrard Berne KIG est indépendante et n'exécute aucun autre mandat pour la société.

L'art. 12a des statuts fait référence aux dispositions applicables au représentant indépendant.

6.3. Quorum

Aucun quorum de présence n'est requis pour la prise de décisions à l'Assemblée générale. A moins d'une réglementation contraire contenue dans la loi ou les statuts, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix d'actions exprimées.

6.4. Convocation de l'Assemblée générale

L'Assemblée générale doit se tenir dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice, des Assemblées générales extraordinaires peuvent avoir lieu selon les besoins. La convocation a lieu par publication unique de l'invitation dans la Feuille officielle suisse du commerce au plus tard 20 jours avant le jour de l'Assemblée. Les actionnaires inscrits au registre des actions et dont on connaît l'adresse reçoivent l'invitation par courrier prioritaire. L'invitation est du ressort du Conseil d'administration, si besoin l'Assemblée sera convoquée par l'organe de révision. Le droit de convocation appartient également aux liquidateurs et aux représentants des créanciers.

Des actionnaires représentant ensemble au moins 10% du capital-actions peuvent exiger la convocation des Assemblées générales extraordinaires. La convocation des Assemblées générales extraordinaires doit contenir les objets de discussion et les propositions du Conseil d'administration et des actionnaires qui auraient convoqué l'Assemblée ou demandé l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

6.5. Proposition d'inscription à l'ordre du jour

Des actionnaires représentant ensemble une valeur nominale d'au moins CHF 1 million peuvent exiger l'inscription d'un objet de discussion à l'ordre du jour.

6.6. Inscription dans le registre des actions

Un registre des actions est tenu, qui contient le nom et l'adresse des actionnaires et usufruitiers. Par rapport à la société, seul est réputé actionnaire ou usufruitier celui qui est inscrit en cette qualité au registre des actions.

7. Prise de contrôle et mesure de défense

7.1. Offre publique d'acquisition

En vertu de l'art. 5a des statuts, quiconque, directement, indirectement ou de concert avec des tiers, acquiert des titres de participation qui, ajoutés à ceux qu'il détient, lui permettent de dépasser le seuil de 33% des droits de vote, pouvant être exercés ou non, de la société visée, n'est pas tenu de présenter une offre publique d'acquisition conformément aux art. 135 et 163 de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers du 19 juin 2015 (opting out). L'opting out a été admis dans les statuts par modification statutaire du 29 juin 2018.

7.2. Changement de contrôle

Il n'existe pas d'accords contractuels pour les membres du Conseil d'administration et pour les membres de la direction portant sur un cas de changement de contrôle de la majorité des actions.

8. Gestion des risques

8.1. Mandat en faveur de MT Finance SA, Genève

La société a mis fin à sa collaboration avec Deloitte SA et a nouvellement mandaté la société MT Finance SA pour l'exercice de la gestion des risques. La société MT Finance SA dispose de l'expérience et des compétences nécessaires à l'exécution du mandat. L'associée responsable du mandat au sein de MT Finance SA est Madame Simona Terranova. La société MT Finance SA rapporte au Conseil d'administration sur une base semestrielle, un point de situation sur la gestion des risques étant néanmoins prévu de manière permanente à chaque séance du Conseil d'administration.

8.2. Résumé des travaux de gestion des risques

La propension et la tolérance aux risques de la société ont été déterminées ainsi que les seuils limites d'exposition. Au courant de l'année, MT Finance SA a présenté au Conseil d'administration les risques clés de chaque filiale significative du Groupe.

9. Organe de révision

9.1. Durée et mandat de l'organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, à Genève, exerce le rôle d'organe de révision de la société. PricewaterhouseCoopers SA a été élu lors de l'Assemblée générale du 10 avril 2018. Jean-Sébastien Lassonde est le réviseur responsable. L'organe de révision doit être élu chaque année par l'Assemblée générale.

9.2. Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires d'organe de révision pour l'année 2022 sont présentés à la note 3.2 des comptes annuels.

10. Expert évaluateur indépendant

Les biens immobiliers qui sont détenus au travers de la structure de Procimmo Invest AG sont évalués annuellement par Wüst Partner SA en qualité d'expert évaluateur indépendant.

11. Politique d'information

La société Procimmo Group SA accorde une importance particulière à la transparence de l'information vis-à-vis de ses groupes cibles. La communication doit être objective complète et être diffusée dans les meilleurs délais.

Plus d'informations sur la société sont disponibles sur le site internet et sont envoyées directement aux personnes inscrites. L'organe de publication pour les informations officielles est la Feuille officielle suisse du commerce. La société publie ses comptes deux fois par année sous la forme d'un rapport semestriel et d'un rapport annuel. Au travers de publicités événementielles, la société communique ses résultats et les événements principaux.

La communication directe avec les actionnaires s'effectue par courrier prioritaire si ces derniers sont inscrits au registre des actions et que les adresses sont connues de la société. Les publications en lien avec le maintien de la cotation des actions s'opèrent en conformité avec le règlement de cotation de BX Swiss AG.

Sous le lien suivant, vous trouverez les informations essentielles pour les investisseurs :

ISIN	CH0424520929
Rapports financiers :	www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs
Statuts :	www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs
Communiqué de presse :	www.procimmogroup.ch/fr/actualites-and-medias

Contact pour les investisseurs et les médias :

Procimmo Group SA
Baarerstrasse 79
6300 Zoug
info@procimmogroup.ch
www.procimmogroup.ch

Rapport sur les rémunérations

Rapport sur les rémunérations

1. Principes

1.1 Principes généraux

Conformément aux lois et réglementations applicables notamment l'Ordonnance contre les rémunérations abusives dans les sociétés anonymes cotées en bourse (ORAb) et les statuts de la société, le rapport sur les rémunérations contient des informations sur le système des rémunérations, respectivement sur les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration et aux membres de la direction de Procimmo Group SA (anciennement SEG Suisse Estate Group SA).

Le présent rapport porte sur la période entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022. Il sera présenté pour approbation consultative à l'Assemblée générale ordinaire de la société du 7 juin 2023.

1.2 Fondement interne sur les rémunérations

Les art. 25 et 26 des statuts actuels de la société contiennent les principes applicables aux rémunérations respectivement ceux applicables à leur approbation.

Les statuts de la société peuvent être trouvés sur le lien suivant : www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs

2. Compétence décisionnelle

2.1 Répartition des tâches entre l'Assemblée générale, le Conseil d'administration et le Comité sur les rémunérations

Les compétences pour la fixation des rémunérations aux membres du Conseil d'administration et de la direction sont réglées de la manière suivante :

ÉLÉMENT DE RÉMUNÉRATION	COMITÉ SUR LES RÉMUNÉRATIONS	CONSEIL D'ADMINISTRATION	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
Rémunération maximale du Conseil d'administration pour la période sous revue suivant la prochaine Assemblée générale (approbation prospective)	Recommandation	Proposition à l'Assemblée générale	Approbation
Rémunération maximale de la direction pour la période sous revue suivant la prochaine Assemblée générale (approbation prospective)	Recommandation	Proposition à l'Assemblée générale	Approbation
Rémunération individuelle du Président et des membres du Conseil pour la période sous revue	–	Détermination et approbation (dans les limites de l'approbation prospective donnée par l'AG)	–
Rémunérations pour la fourniture de services additionnels des membres du Conseil et de la direction pour la période sous revue	Recommandation	Proposition à l'Assemblée générale	Approbation
Rémunération individuelle aux membres de la direction pour la période sous revue	–	Détermination et approbation (dans les limites de l'approbation prospective donnée par l'AG)	–

3. Election, composition et méthode de travail du Comité sur les rémunérations

Les membres du Comité sur les rémunérations sont élus chaque année par l'Assemblée générale. Le mandat est d'une année et prend fin à la prochaine Assemblée générale ordinaire. Une réélection est possible. Si le Comité n'est pas complet, le Conseil d'administration peut nommer un membre supplémentaire pour la durée restante du mandat. Selon l'art. 21 des statuts, le Comité est constitué d'au minimum deux membres. Lors de l'Assemblée générale ordinaire de 2022, Messieurs Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre et Taner Alicehic ont été réélus par l'Assemblée générale.

Pour plus de détails concernant le Comité sur les rémunérations, veuillez vous référer au rapport sur la gouvernance aux pages 11 et suivantes.

4. Rémunérations pour le Conseil d'administration

4.1 Principes généraux

Les rémunérations sont versées en espèces. Il n'y a pas d'option ni de programme de participations aux actions de la société Procimmo Group SA. Les rémunérations en faveur des membres du Conseil d'administration ne sont pas liées aux résultats.

Les honoraires ne contiennent pas de composante en lien avec l'atteinte ou non d'objectifs prédéfinis. La société n'a pas eu recours à des conseillers externes ou à des analyses concernant le système de rémunération. Les membres du Conseil d'administration reçoivent une indemnité qui est en principe fixée une fois par année par l'ensemble du Conseil. Le Conseil fixe lui-même le montant de l'indemnité selon sa propre appréciation. A ce titre, le Conseil d'administration prend en compte le temps passé par les membres sur leur mandat.

Depuis l'Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2019, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale une rémunération maximale pour les membres du Conseil pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire à la prochaine Assemblée générale ordinaire. Cette votation de l'Assemblée générale est contraignante pour les montants maximums alloués. L'autorisation des rémunérations individuelles octroyées à ses membres est du ressort du Conseil et doit rester dans le cadre de l'enveloppe allouée.

4.2 Composante de la rémunération

Pour l'année 2022, le Conseil d'administration a fixé la rémunération individuelle pour les membres non-indépendants à CHF 2'000 par séance ordinaire du Conseil, avec obligation de présence physique des membres, et pour les membres indépendants à CHF 2'000 par séance ordinaire du Conseil, avec obligation de présence physique des membres, plus un forfait annuel de CHF 10'000. La fonction de membre du Comité des rémunérations n'a pas été rémunérée de manière supplémentaire.

En 2022, aucun membre du Conseil d'administration n'a perçu d'indemnité pour fourniture de services additionnels. En 2021, Mme Nicole Beiner était la seule membre du Conseil d'administration à avoir perçu des indemnités pour la fourniture de services additionnels en lien avec sa fonction de membre du Conseil d'administration au travers de la société Beiner conseil d'entreprises SA.

4.3 Rémunération totale (tableau revu par l'organe de révision)

Trois des quatre membres du Conseil d'administration ont facturé leurs honoraires au travers de leurs sociétés respectives au taux TVA applicable de 7.7%. Un membre du Conseil d'administration a choisi de renoncer à toute rémunération.

Le tableau suivant montre la rémunération totale pour le Conseil d'administration pour la période sous revue (01.01–31.12.2022) :

NOM	FONCTION	HONORAIRE CHF	INDEMNITÉS POUR FOURNITURE DE SERVICES ADDITIONNELS	TVA* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	8'000	–	616	8'616
Alicehic, Taner	Membre	8'000	–	616	8'616
Beiner, Nicole	Membre	18'000	–	1'386	19'386
Borgmann, Christoph	Membre	–	–	–	–
TOTAL					36'618

Le tableau suivant montre la rémunération totale pour le Conseil d'administration pour la période précédente (01.01–31.12.2021) :

NOM	FONCTION	HONORAIRE CHF	INDEMNITÉS POUR FOURNITURE DE SERVICES ADDITIONNELS	TVA* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	10'000	–	770	10'770
Alicehic, Taner	Membre	10'000	–	770	10'770
Beiner, Nicole	Membre	20'000	5'575	1'969	27'544
TOTAL					49'084

* Les honoraires facturés au travers de sociétés sont soumis à TVA.

4.4 Comparaison avec le montant approuvé par l'Assemblée générale

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2022 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2023, l'Assemblée générale de la société Procimmo Group SA a approuvé le 24 juin 2022 une rémunération maximale pour les membres du Conseil d'administration de CHF 100'000 (y compris cotisations sociales et contributions employeur/employé). Le montant total versé aux membres du Conseil d'administration pour la période sous revue se monte à CHF 34'000 (TVA en sus). Cela correspond à un ratio de paiement de 34 %.

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2023 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2024, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale d'approuver (approbation prospective) l'allocation d'un montant maximal de CHF 100'000 en faveur des membres du Conseil d'administration.

4.5 Participations des membres du Conseil d'administration au 31 décembre

	NOM	FONCTION	NOMBRE D' ACTIONS 2022	PARTICIPATION EN % 2022	NOMBRE D' ACTIONS 2021	PARTICIPATION EN % 2021
PARTICIPATION DIRECTE	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	1'078'915	2.4	1'078'915	2.4
	Alicehic, Taner	Membre	557'300	1.2	700'000	1.6
	TOTAL		1'636'215	3.6	1'778'915	4.0
PARTICIPATION INDIRECTE	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie au travers de la société Citadelle SA	Président	6'304'932	14.0	6'272'032	13.9
	Alicehic, Taner au travers de la société Alta Swiss Group AG	Membre	189'500	0.4	189'500	0.4
	TOTAL		6'494'432	14.4	6'461'532	14.3

5. Rémunération pour la direction

5.1 Principes

La société Procimmo Group SA a délégué la gestion opérationnelle de la société à la direction.

5.2 Composante de rémunération

Les rémunérations versées aux membres de la direction pour la période sous revue ont uniquement des composantes fixes.

Rémunération globale (tableau revu par l'organe de révision)

Le tableau suivant montre le montant total versé à titre de rémunération aux membres de la direction pour la période sous revue (01.01–31.12.2022) :

NOM	FONCTION	RÉMUNÉRATION FIXE CHF	RÉMUNÉRATION VARIABLE	CHARGES SOCIALES EMPLOYEUR / EMPLOYÉ
Niklaus, Michel	Directeur	249'999.70	–	36'069.10 / 29'436.70
Leimer, Cédric	Directeur	249'999.70	–	27'830.05 / 22'957.15
TOTAL		499'999.40		63'899.15 / 52'393.85

Le tableau suivant montre le montant total versé à titre de rémunération aux membres de la direction pour la période précédente (01.01–31.12.2021) :

NOM	FONCTION	RÉMUNÉRATION FIXE CHF	RÉMUNÉRATION VARIABLE	CHARGES SOCIALES EMPLOYEUR / EMPLOYÉ
Niklaus, Michel	Directeur	249'999.70	–	39'615.20 / 30'216.20
Leimer, Cédric	Directeur	249'999.70	–	36'517.10 / 27'557.25
TOTAL		499'999.40		76'132.30 / 57'773.45

5.3 Montant total

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2022 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2023, l'Assemblée générale de la société Procimmo Group SA a approuvé le 24 juin 2022 une rémunération maximale pour les membres de la direction de CHF 600'000. Le montant total versé aux membres de la direction pour la période sous revue se monte à CHF 499'999. Cela correspond à un ratio de paiement de 83.3%.

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2023 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2024, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale d'approuver (approbation prospective) l'allocation d'un montant maximal de CHF 600'000 en faveur des membres de la direction.

5.4 Participation (détenition d'actions) des membres de la direction au 31 décembre

NOM	FONCTION	NOMBRE D' ACTIONS 2022	PARTICIPATION EN % 2022	NOMBRE D' ACTIONS 2021	PARTICIPATION EN % 2021
Niklaus, Michel	Directeur	8'602'627	19.1	8'902'627	19.8
Leimer, Cédric	Directeur	7'279'724	16.2	7'246'724	16.1
TOTAL		15'882'351	35.3	16'149'351	35.9

6. Rémunérations spéciales

Les rémunérations mentionnées ci-après n'ont aucun lien avec les fonctions d'administrateur ou de directeur. Elles ne font dès lors pas partie des rémunérations pour la fourniture de services additionnels, respectivement des rémunérations fixes ou variables qui sont votées par l'Assemblée générale.

6.1 Rémunération pour des fonctions et tâches supplémentaires des membres du Conseil d'administration

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre a occupé une fonction de membre du Conseil d'administration de la société Solutions & Funds SA (anciennement SOLUFONDS SA) jusqu'au 21 avril 2021. A ce titre, il a perçu personnellement de la part de Solutions & Funds SA une rémunération de CHF 3'038 durant la période précédente. Les charges sociales (y compris les contributions employeur et employé) n'ont pas été prélevées sur le montant précité, ces dernières n'étant pas applicables.

Taner Alicehic est directeur et administrateur de la société REIS Partners AG qui fournit des conseils en matière de marketing et de promotion pour des véhicules de placement. Pour cette activité, Taner Alicehic a perçu de la part de PROCIMMO SA un montant de CHF 200'400 (2021 : CHF 200'400) au travers de sa société. En outre, la société PROCIMMO SA a également versé à la société REIS Partners AG un montant de CHF 55'311 (2021 : CHF 307'293) pour des services rendus en lien avec la coordination de levées de fonds pour les produits gérés par PROCIMMO SA.

Nicole Beiner est directrice et administratrice de la société Beiner conseil d'entreprises SA. Au cours de l'exercice 2021, PROCIMMO SA a versé CHF 10'000 à la société Beiner conseil d'entreprises SA pour une formation en gestion des risques. Aucun montant n'a été versé durant la période sous revue.

6.2 Rémunération pour des fonctions et tâches supplémentaires des membres de la direction

Les membres de la direction n'ont pas perçu pendant la période sous revue (2021: nul) d'indemnités à titre de rémunérations spéciales.

6.3 Rémunération à d'anciens organes dirigeants

Il n'y a pas eu de versements durant la période sous revue (2021 : nul) à d'anciens organes dirigeants.

6.4 Prêts et crédits à des organes

Aux 31 décembre 2022 et 2021, aucun prêt ni aucun crédit n'est en cours avec des membres du Conseil d'administration ou de la direction. De plus, aucun prêt ni crédit n'a été accordé à des personnes proches.

7. Rémunérations en faveur de personnes proches ou de sociétés associées

Les indemnités versées à Citadelle SA, REIS Partners AG et Beiner conseil d'entreprises SA dans le cadre de la fourniture de service sont mentionnées sous la rubrique «Rémunération pour des fonctions et tâches supplémentaires des membres du Conseil d'administration».

La société et ses sociétés-filles n'ont pas versé de rémunérations supplémentaires à des personnes proches ou à des sociétés associées.

Tous les contrats passés avec des personnes proches sont soumis à une analyse de conformité aux prix du marché.

8. Dispositions statutaires en lien avec les rémunérations

Les statuts complets de la société sont disponibles sur le site internet www.procimmogroup.ch en format PDF. Les art. 25 et 26 s'appliquent aux rémunérations.

Lien pour les statuts : www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs

Rapport de l'organe
de révision sur
le rapport sur
les rémunérations

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA

Zoug

Rapport sur l'audit du rapport de rémunération

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit du rapport de rémunération de Procimmo Group SA (la société) pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Notre audit s'est limité aux indications relatives aux indemnités, prêts et crédits selon les art. 14 à 16 de l'ordonnance contre les rémunérations abusives dans les sociétés anonymes cotées en bourse (ORAb).

Selon notre appréciation, les indications relatives aux indemnités, prêts et crédits dans le rapport de rémunération (pages 19 à 23) sont conformes à la loi suisse et aux articles 14 à 16 de l'ORAb.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit du rapport de rémunération » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des tableaux marqués de l'indication « contrôlé » dans le rapport de rémunération, des comptes consolidés, des comptes annuels et de nos rapports correspondants.

Notre opinion sur le rapport de rémunération ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux informations financières « contrôlées » dans le rapport de rémunération ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives au rapport de rémunération

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement d'un rapport de rémunération conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement d'un rapport de rémunération ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Il est également responsable de la définition des principes de rémunération et de la fixation des rémunérations individuelles.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit du rapport de rémunération

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les indications relatives aux indemnités, prêts et crédits selon les articles 14 à 16 ORAb contenues dans le rapport de rémunération ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs du rapport de rémunération prennent en se fondant sur celui-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que le rapport de rémunération comporte des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables, ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Nous remettons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Tiphaine Boudart

Genève, le 10 mai 2023



Comptes annuels consolidés

Bilan consolidé au 31 décembre

ACTIFS		NOTES	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
ACTIFS COURANTS	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	15'477'667	24'195'943
	Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	4	6'645'778	5'706'904
	Autres créances à court terme	5	98'851	412'059
	Actifs de régularisation	6	217'597	532'796
	TOTAL DES ACTIFS COURANTS		22'439'893	30'847'702
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations corporelles	7	319'390	490'862
	Immobilisations financières :			
	Titres	8	220'326	220'326
	Participations dans des sociétés associées	9	4'684'475	4'162'347
	Autres immobilisations financières	10	304'972	344'558
	Immeubles de rendement	11	70'053'000	57'188'000
	Actifs d'impôts différés	17	99'734	32'330
	Immobilisations incorporelles	12	3'701'806	4'091'484
	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		79'383'703	66'529'907
TOTAL DES ACTIFS		101'823'596	97'377'609	
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		NOTES	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
PASSIFS COURANTS	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	13	470'404	240'870
	Dettes à court terme portant intérêts	14	3'606'000	2'672'000
	Autres dettes à court terme		189'196	45'606
	Provisions à court terme	15	1'138'160	2'334'038
	Passifs de régularisation	16	2'240'844	2'012'044
	TOTAL DES PASSIFS COURANTS		7'644'604	7'304'558
PASSIFS NON COURANTS	Dettes à long terme portant intérêts	14	45'819'500	46'112'500
	Passifs d'impôts différés	17	1'477'099	1'397'561
	TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		47'296'599	47'510'061
TOTAL DES PASSIFS		54'941'203	54'814'619	
CAPITAUX PROPRES	Capital-actions	19	2'988'285	2'988'285
	Réserves provenant de primes		52'048'505	52'048'505
	Goodwill compensé	20	-34'540'589	-34'540'589
	Ecart de conversion		-15'756	-11'803
	Résultats accumulés		26'401'948	22'078'592
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		46'882'393	42'562'990
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		101'823'596	97'377'609	

Compte de résultat consolidé pour l'exercice clos le 31 décembre

	NOTES	2022 CHF	2021 CHF
PRODUITS	21	29'156'409	32'172'903
RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES DE RENDEMENT	11	154'591	1'509'529
Charges de personnel	22	-9'244'517	-8'782'623
Autres charges d'exploitation	22	-3'968'660	-3'932'163
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		16'097'823	20'967'646
Amortissements sur les immobilisations corporelles	7	-225'139	-173'012
Amortissements sur les immobilisations incorporelles	12	-441'736	-474'286
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15'430'948	20'320'348
Quote-part des résultats des sociétés associées	9	522'128	633'755
Charges financières	23	-816'327	-806'706
Produits financiers		46'249	20'835
RÉSULTAT ORDINAIRE		15'182'998	20'168'232
Revenus hors exploitation	24	-	29'323
Charges et produits exceptionnels	24	-876'870	-814'823
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS		14'306'128	19'382'732
Impôts	25	-1'982'772	-3'275'269
BÉNÉFICE		12'323'356	16'107'463

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	NOTES	2022 CHF	2021 CHF
Bénéfice de l'exercice		12'323'356	16'107'463
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	9	-522'128	-633'755
Dividendes reçus des sociétés associées	9	434'004	434'004
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	21	-394'205	-798'395
Amortissements et corrections de valeur sur les postes d'actifs non courants	7 / 11 / 12	512'284	-862'231
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	4	-938'874	626'642
Variation des autres créances à court terme	5	-120'796	192'457
Variation des actifs de régularisation	6	315'199	181'285
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	13	229'534	-399'522
Variation des autres dettes à court terme		143'590	-5'394
Variation des passifs de régularisation	16	228'800	403'261
Variation des impôts différés actifs & passifs	17	12'134	177'934
Variation des provisions à court terme	15	-1'195'878	-834'558
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		11'027'020	14'589'191
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	7	-53'667	-426'575
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	10 / 11	-12'276'618	-10'659'064
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	12	-52'058	-71'746
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-12'382'343	-11'157'385
Distribution de bénéfices aux actionnaires		-8'000'000	-7'000'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	14	934'000	-3'641'811
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	14	-293'000	3'129'000
Paiements provenant d'augmentations de capital (y.c agio)		-	12'245'456
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-7'359'000	4'732'645
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie		-3'953	-3'353
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		-8'718'276	8'161'098
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		24'195'943	16'034'845
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		15'477'667	24'195'943
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		-8'718'276	8'161'098

Évolution des capitaux propres consolidés

CHF	CAPITAL- ACTIONS	RÉSERVES PROVENANT DE PRIMES	GOODWILL COMPENSÉ	RÉSULTATS ACCUMULÉS	ECART DE CONVERSION	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2020	2'759'744	40'031'590	-34'540'589	12'971'130	-8'450	21'213'425
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-3'353	-3'353
Résultat de l'exercice				16'107'463		16'107'463
Distribution de dividende				-7'000'000		-7'000'000
Augmentation de capital	228'541	12'016'915				12'245'456
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2021	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	22'078'592	-11'803	42'562'990
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-3'953	-3'953
Résultat de l'exercice				12'323'356		12'323'356
Distribution de dividende				-8'000'000		-8'000'000
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2022	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	26'401'948	-15'756	46'882'393

Annexe aux comptes consolidés

1 Informations générales

Le 13 septembre 2022, la société a changé sa dénomination sociale de SEG Suisse Estate Group SA à celle de Procimmo Group SA. Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug depuis le 17 avril 2018 (précédemment au Mont-sur-Lausanne). 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. Le Groupe est principalement actif dans la gestion de véhicules de placements immobiliers, la construction et l'exploitation de biens immobiliers et la prestation de services dans le domaine immobilier (commercialisation et franchise). 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 comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément à l'ensemble des Recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC). Les comptes donnent une image fidèle et conforme à la réalité du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe.

Les comptes consolidés se fondent sur les comptes annuels au 31 décembre 2022, établis selon des principes 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 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 l'exercice a été mise à jour, dès lors la comparaison avec l'exercice précédent n'est pas toujours exhaustive. La classification des créances résultant de la vente de biens et de prestations de services, des autres créances à court terme ainsi que des actifs de régularisation a été mise à jour, dès lors, la présentation du bilan consolidé de l'exercice précédent a été ajusté. Les revenus locatifs à recevoir ainsi que les produits de franchise à recevoir ont été reclassés du compte autres créances à court terme vers le compte créances résultant de la vente de biens et de prestations de services. L'impôt préalable à récupérer a été reclassé du compte actifs de régularisation vers le compte autres créances à court terme. Ces changements n'ont pas d'impact financier, le total des actifs, passifs et capitaux propres restent inchangés.

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 l'exercice 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 ont été 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 fonds propres. Les effets d'une inscription à l'actif et d'un amortissement théorique du goodwill sur les capitaux propres et sur le résultat net sont présentés dans la Note 20.

Les sociétés associées sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA a une influence notable, mais dont elle ne détient pas le contrôle. Il s'agit des participations généralement conférant des droits de vote de la société allant de 20 % à 50 %. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (voir Note 9).

A 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 %. Aucune société n'est sortie du périmètre de consolidation au courant de l'exercice 2022. Deux sociétés du Groupe ont fait l'objet d'une fusion simplifiée tel que détaillé dans la note ci-dessous.

2.c Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait onze sociétés juridiques (exercice précédent : douze sociétés) intégralement consolidées et une société associée (exercice précédent : 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 500'000, détenue à 100 % depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour activité la gestion de véhicules de placements immobiliers. 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.
- **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. Conformément au contrat de fusion daté du 14 décembre 2022, Procimmo Invest 2 AG a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Procimmo Invest AG. La fusion simplifiée a eu lieu sur la base du bilan intermédiaire de fusion avec effet rétroactif au 30 juin 2022. Les deux sociétés étaient détenues à 100 % par Procimmo Group SA au moment de la fusion.
- **Chamard 41 SA, Lausanne**, 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'un immeuble.
- **Haldimmo SA, Lausanne**, 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.
- **Helium SA, Lausanne**, 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.
- **Vannel Immo SA, Lausanne**, 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.
- **Alchimmo SA, Lausanne**, 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 d'immeubles, l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet 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.
- **SEG Solutions SA, Renens**, CHE-152.609.338, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100 % depuis le 24 avril 2019. Cette société a pour activité la fourniture de prestations de services dans le domaine immobilier notamment dans les domaines des transactions immobilières et de la commercialisation.

La société associée intégrée par mise en équivalence est la suivante:

- **Solutions & Funds SA** (anciennement SOLUFONDS SA), **Morges**, CHE-102.613.993, capital-actions de CHF 6'100'000, est détenue à 48.24 % depuis le 14 novembre 2017. Cette société a comme activité la création, la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux.

2.d Estimations et jugements

L'établissement des états financiers consolidés 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. La Direction du Groupe 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.

Les principales estimations, jugements et hypothèses concernent principalement les positions suivantes:

Immeubles de rendement: La juste valeur des immeubles de rendement est déterminée par un expert indépendant selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs. Ainsi, la juste valeur dépend des flux de trésorerie futurs sur la période de détention, des taux de capitalisation finaux et des taux d'actualisation applicables à ces actifs. L'examen des flux de trésorerie futurs oblige à poser des hypothèses concernant le taux d'occupation, les taux de location et la valeur résiduelle. La direction évalue l'évolution des conditions commerciales et d'autres facteurs pouvant avoir une incidence sur la valeur ultime des immeubles de rendement. Il est possible que ces hypothèses ne se matérialisent pas.

Mandats de gestion (immobilisations incorporelles): La direction procède à un test de dépréciation annuel des mandats de gestion reconnus dans le cadre des acquisitions de l'exercice 2017. À la suite de ce test basé sur la nature contractuelle de la relation avec la société associée Solutions & Funds SA ainsi que la capacité de la Direction du Groupe à maintenir le niveau des flux de trésorerie futurs, la Direction a estimé qu'aucune dépréciation de valeur sur les mandats de gestion n'était nécessaire pour l'exercice sous revue. La Direction a réexaminé la durée de vie économique de l'actif relatif à ces contrats au 31 décembre 2022 et a estimé que la durée de vie économique reste de 15 ans depuis la date d'acquisition, sur la base d'une évaluation prudente de la durée de vie d'un contrat de gestion entre l'Asset Manager (PROCIMMO SA) et une société de direction de fonds (Solutions & Funds SA), sur la base du cycle économique propre à l'immobilier, ainsi que de l'évolution des actifs sous gestion. Ces derniers sont considérés comme très peu volatils compte tenu de l'industrie dans laquelle le Groupe opère.

Impôts: Les calculs des impôts courants et des impôts différés sont basés sur les lois fiscales adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture. De nouvelles circonstances, telles que la modification des taux d'imposition, des systèmes fiscaux, la possibilité de compenser les pertes reportées ou l'évaluation des effets des contrôles fiscaux en cours, peuvent avoir un effet significatif sur les obligations ou créances fiscales existantes des sociétés du Groupe. Les détails des impôts sur le bénéfice, le capital ainsi que les impôts différés sont disponibles dans les Notes 15, 17 et 25.

2.e Méthode de conversion

Les comptes annuels individuels des filiales à consolider sont convertis dans la monnaie des comptes consolidés 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 l'exercice 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 l'exercice sous revue, les taux suivants ont été appliqués:

- Cours de clôture au 31.12.2022 :
EUR/CHF 0.98587 (2021: EUR/CHF 1.03638)
- Cours moyen de l'exercice 2022 :
EUR/CHF 1.00482 (2021: EUR/CHF 1.08101)

Principes comptables et informations complémentaires sur les positions du bilan

3 Trésorerie et équivalents de trésorerie

3.a Principes comptables

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont évalués à la valeur nominale à la date de clôture et comprennent les avoirs en caisse et en banque.

3.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Avoirs en caisse	2	2
Comptes courants bancaires	15'477'665	24'195'941
TOTAL	15'477'667	24'195'943

4 Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services

4.a Principes comptables

Les créances résultant de la vente de biens et de prestations de services sont comptabilisées à la valeur nominale, après déduction des corrections de valeur nécessaires.

4.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Créances envers des tiers	2'425'676	2'099'715
Créances envers des sociétés associées	4'220'102	3'607'189
TOTAL	6'645'778	5'706'904

5 Autres créances à court terme

5.a Principes comptables

Les autres créances à court terme envers des tiers sont comptabilisées à la valeur nominale, après déduction des corrections de valeur nécessaires.

5.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Autres créances à court terme envers des tiers	98'851	635'359
Provision pour créances douteuses	–	(223'300)
TOTAL	98'851	412'059

6 Actifs de régularisation

6.a Principes comptables

Les actifs de régularisation sont comptabilisés à la valeur nominale, après déduction des corrections de valeur nécessaires.

6.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Charges payées d'avance	201'150	387'596
Produits à recevoir	16'447	145'200
TOTAL	217'597	532'796

7 Immobilisations corporelles

7.a Principes comptables

Les installations, aménagements techniques et machines figurent au bilan à leur valeur d'acquisition, déduction faite de l'amortissement économiquement nécessaire. Les amortissements sont déterminés selon la méthode linéaire, aux taux suivants :

• Mobilier	25 %
• Installations	25 %
• Machines de bureau et matériel informatique	40 %
• Autres immobilisations corporelles	40 %

La valeur résiduelle et la durée d'utilité restante des immobilisations corporelles font l'objet d'une vérification annuelle et sont ajustées si nécessaire.

7.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	INSTALLATIONS	MACHINES DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE	MOBILIER	AUTRES IMMOBILI- SATIONS CORPORELLES	TOTAL
VALEUR BRUTE AU 31.12.2020	182'296	532'347	370'334	352'815	1'437'792
Entrées résultant d'acquisitions	-	-	-	-	-
Acquisitions	1'458	189'424	264'327	-	455'209
Cessions	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	(30'530)	(30'530)
Écarts de conversion	-	(1'673)	-	-	(1'673)
VALEUR BRUTE AU 31.12.2021	183'754	720'098	634'661	322'285	1'860'798
Entrées résultant d'acquisitions	-	-	-	-	-
Acquisitions	1'609	29'263	15'792	8'418	55'082
Cessions	-	-	-	(79'500)	(79'500)
Transferts	-	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	(1'414)	-	-	(1'414)
VALEUR BRUTE AU 31.12.2022	185'363	747'947	650'453	251'203	1'834'966
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2020	177'185	408'505	359'614	255'189	1'200'493
Cessions	-	-	-	-	-
Amortissements de l'exercice	1'815	130'853	40'345	-	173'013
Transferts	-	-	-	(3'570)	(3'570)
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2021	179'000	539'358	399'959	251'619	1'369'936
Cessions	-	-	-	(79'499)	(79'499)
Amortissements de l'exercice	2'120	152'166	70'742	111	225'139
Transferts	-	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2022	181'120	691'524	470'701	172'231	1'515'576
VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2021	4'754	180'740	234'702	70'666	490'862
VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2022	4'243	56'423	179'752	78'972	319'390

8 Immobilisations financières – titres

8.a Principes comptables

Les titres détenus à long terme qui ne sont pas des participations (% 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 nécessaire. Il s'agit de titres de participation détenus dans une société suisse.

8.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Le Groupe n'a pas participé aux augmentations de capital ayant eu lieu au courant de l'année 2021 et 2022. Ainsi, il en résulte un effet de dilution.

PARTICIPATION DE MOINS DE 20 %	% DU CAPITAL- ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2020	5.90 %	220'326
Dilution suite à la non-participation aux augmentations de capital	-0.30 %	-
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2021	5.60 %	220'326
Dilution suite à la non-participation aux augmentations de capital	-0.30 %	-
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2022	5.30 %	220'326

9 Immobilisations financières – participations dans des sociétés associées

9.a Principes comptables

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

9.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Il s'agit de la participation de 48.24% détenue dans la société Solutions & Funds SA.

PARTICIPATION DANS LES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES (MISE EN ÉQUIVALENCE)	% DU CAPITAL- ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2020	48.24 %	3'962'596
Quote-part des résultats des sociétés associées		633'755
Dividende à recevoir		(434'004)
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2021	48.24 %	4'162'347
Quote-part des résultats des sociétés associées		522'128
Dividende à recevoir		-
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2022	48.24 %	4'684'475

10 Immobilisations financières – autres immobilisations financières

10.a Principes comptables

Les autres immobilisations financières sont essentiellement des dépôts de garantie figurant au bilan à leur valeur nominale.

11 Immobilisations financières – immeubles de rendement

11.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 l'exercice en cours.

Au 31 décembre 2022, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants, la Direction a jugé que les valeurs des immeubles de rendement étaient représentatives de la valeur de marché et conformes aux stratégies mises en place. Le tableau suivant résume les principaux paramètres d'évaluation des immeubles de rendement.

	31.12.2022	31.12.2021
Taux d'escompte moyen	3.94%	3.98%
Taux d'escompte maximum	4.60%	4.80%
Taux d'escompte minimum	3.50%	3.50%

11.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Les immeubles de rendement ainsi que le terrain sont détenus à des fins de rendement par l'entremise des filiales Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA, Alchimmo SA et Vannel Immo SA. 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	TOTAL
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2020	23'029'712	18'583'884	-	41'613'596
Entrées résultat d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	9'843'500	-	1'785'000	11'628'500
Additions	1'715'467	133'918	76'868	1'926'253
Cessions	(2'099'282)	-	-	(2'099'282)
Reclassifications bilantaires	166'016	-	-	166'016
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2021	32'655'412	18'717'802	1'861'868	53'235'082
Entrées résultat d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	13'200'000	-	-	13'200'000
Additions	542'000	-	212'174	754'174
Cessions	(1'129'880)	-	-	(1'129'880)
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2022	45'267'532	18'717'802	2'074'043	66'059'376

CHF	COMMERCIAL	MIXTE	TERRAINS À BÂTIR	TOTAL
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2020	903'288	1'706'116	-	2'609'404
Gains résultant de variation de juste valeur	1'129'315	436'083	-	1'565'398
Pertes résultant de variation de juste valeur	-	-	(55'868)	(55'868)
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	(166'016)	-	-	(166'016)
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2021	1'866'588	2'142'198	(55'868)	3'952'918
Gains résultant de variation de juste valeur	473'766	320'000	-	793'766
Pertes résultant de variation de juste valeur	(458'000)	-	(181'174)	(639'174)
Ajustement résultant de cessions	(113'885)	-	-	(113'885)
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2022	1'768'468	2'462'198	(237'043)	3'993'624
JUSTE VALEUR AU 31.12.2021	34'522'000	20'860'000	1'806'000	57'188'000
JUSTE VALEUR AU 31.12.2022	47'036'000	21'180'000	1'837'000	70'053'000

12 Immobilisations incorporelles

12.a Principe comptable

Les immobilisations incorporelles sont portées au bilan à leur valeur d'acquisition, déduction faite de l'amortissement nécessaire relatif à la dépréciation durable et à d'éventuelles corrections de valeur.

Les amortissements sont déterminés selon les taux suivants de manière linéaire :

- Informatique (software) 40 %
- Mandats de gestion 6.66 %

Les mandats de gestion sont des actifs intangibles identifiés et évalués au moment de l'acquisition de sociétés. Un test de dépréciation annuel est réalisé et, si nécessaire, un ajustement de valeur est enregistré. La durée d'utilisation est estimée à 15 ans.

12.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	INFORMATIQUE (SOFTWARE)	MANDATS DE GESTION	TOTAL
VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2020	1'113'279	5'415'000	6'528'279
Acquisitions sur l'exercice	71'747	-	71'747
VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2021	1'185'026	5'415'000	6'600'026
Acquisitions sur l'exercice	52'058	-	52'058
VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2022	1'237'084	5'415'000	6'652'084
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2020	906'130	1'128'125	2'034'255
Amortissements de l'exercice	113'286	361'000	474'286
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2021	1'019'417	1'489'125	2'508'542
Amortissements de l'exercice	80'736	361'000	441'736
AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2022	1'100'153	1'850'125	2'950'278
VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2021	165'609	3'925'875	4'091'484
VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2022	136'931	3'564'875	3'701'806

13 Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services

13.a Principe comptable

Les dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services sont comptabilisées à leur valeur nominale.

14 Dettes à court terme et à long terme portant intérêts

14.a Principe comptable

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.

14.b Informations complémentaires sur la position du bilan

		31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	3'000'000	2'250'000
	Emprunts à taux fixe	606'000	422'000
	TOTAL	3'606'000	2'672'000
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	4'950'000	12'116'000
	Emprunts à taux fixe	40'869'500	33'996'500
	TOTAL	45'819'500	46'112'500
TAUX D'INTÉRÊTS VARIABLE SUR LES EMPRUNTS	Taux Saron + 1.55 %	Taux Libor + 1.50 %	
TAUX D'INTÉRÊTS MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX FIXE	1.24 %	1.22 %	

Les dates d'échéances contractuelles à la date du bilan se présentaient comme suit:

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
< 1 année	3'606'000	2'672'000
1-5 ans	7'629'000	8'816'000
> 5 ans*	38'190'500	37'296'500
TOTAL	49'425'500	48'784'500

* Les dettes portant intérêts pour lesquelles aucune échéance contractuelle n'est déterminée sont incluses dans la catégorie 5 ans et plus.

15 Provisions à court terme

15.a Principe comptable

Les provisions sont constituées aux conditions cumulatives suivantes : il existe une obligation actuelle juridique ou implicite découlant d'événements passés, une sortie de fonds est probable pour couvrir cette obligation et le montant peut être estimé de manière fiable.

15.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	PROVISION POUR IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES
TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2020	3'168'596
Constitution	4'052'873
Dissolution	(4'887'431)
TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2021	2'334'038
Constitution	2'089'193
Dissolution	(3'285'071)
TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2022	1'138'160

Il s'agit de la provision pour les impôts directs des exercices antérieurs et de l'exercice courant.

16 Passifs de régularisation

16.a Principe comptable

Les passifs de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale.

16.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Délimitation intérêts sur emprunt	23'158	-
Délimitation frais d'administration et informatique	32'000	44'600
Délimitation frais de révision	155'924	160'851
Délimitation frais de conseils	56'419	68'075
Délimitation charges de personnel	687'118	832'628
Délimitation indemnités transactionnelles	900'000	-
Autres passifs de régularisation	386'225	905'890
TOTAL	2'240'844	2'012'044

17 Impôts différés

17.a Principe comptable

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas compensés, sauf s'ils concernent une seule et même entité légale et relèvent d'une seule et même administration fiscale. Les impôts différés sont réévalués annuellement, selon la valorisation du sous-jacent et des taux d'imposition relatifs en vigueur dans les lieux de situation. Les pertes reportables sont entièrement comptabilisées.

Les taux en vigueur par lieu de situation :

COMMUNE ET CANTON DE TAXATION	TAUX D'IMPOSITION 31.12.2022	TAUX D'IMPOSITION 31.12.2021
Renens, Vaud	13.90 %	13.90 %
Montagny-près-Yverdon, Vaud	13.66 %	13.66 %
Yverdon-les-Bains, Vaud	13.94 %	13.94 %
Lonay, Vaud	13.42 %	13.42 %
Bex, Vaud	13.82 %	13.82 %
Crissier, Vaud	13.62 %	13.62 %
Zoug, Zoug	11.91 %	11.91 %

17.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2022	PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2022	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2021	PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2021
Immeubles de rendement	32'755	1'031'025	-	929'989
Mandats de gestion	-	446'074	-	467'572
Pertes reportables	66'979	-	32'330	-
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS ET PASSIFS	99'734	1'477'099	32'330	1'397'561

18 Engagements de prévoyance

18.a Informations complémentaires

Les charges de personnel au compte de résultat incluent un montant de CHF 483'975 (2021: CHF 316'834) lié aux engagements de prévoyance du personnel.

Les collaborateurs du Groupe sont assurés auprès du Fonds Interprofessionnel de Prévoyance du Centre Patronale (ci-après «FIP»). Ce régime est considéré comme étant à cotisations définies. Selon le rapport de gestion 2021 de la FIP, le degré de couverture des engagements est de 118.1% (115.1% en 2020, 113.9% en 2019 et 105.3% en 2018). Les données pour l'exercice 2022 ne sont pas disponibles au moment de la préparation des présents états financiers. Le Conseil d'administration du Groupe est d'avis qu'aucun avantage économique ne peut être retiré de l'excédent de couverture des fonds. Il n'en résulte donc ni bénéfice ni engagement économique à prendre en compte dans le bilan ou le compte de résultat.

Les cotisations payées par les sociétés du Groupe sont comptabilisées en tant que charges de l'exercice, elles sont versées selon les décomptes reçus de la FIP pour la période relative au présent rapport.

Durant l'exercice sous revue, PROCIMMO SA et SEG Solutions SA ont adhéré à Credit Suisse Fondation Collective 1e. Une fortune de prévoyance 1e est complètement séparée du reste de la fortune de la caisse de pension. À la différence de ce qui se passe dans une caisse de pension classique, les personnes assurées peuvent déterminer elles-mêmes la stratégie de placement pour leur propre fortune de prévoyance investie. Aucun degré de couverture n'est applicable.

19 Capital-actions et résultat par action

Au 31 décembre 2022, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (2021: CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (2021 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 (2021: CHF 0.06634) par action.

Le résultat par action se détermine comme suit :

	2022 CHF	2021 CHF
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	41'741'575
Valeur nominale par action (CHF)	0.06634	0.06634
Bénéfice net de l'exercice	12'323'356	16'107'463
Résultat par action :		
Dilué	0.273579	0.385885
Non dilué	0.273579	0.385885

20 Capitaux propres – Goodwill compensé

20.a Principes comptables

Le Goodwill ou Goodwill négatif est issu du premier écart de consolidation représentant la différence d'acquisition qui est supérieure ou inférieure, à la date d'acquisition par le Groupe, à la quote-part aux actifs nets identifiables de la société acquise. Le Goodwill et le Goodwill négatif ont été portés en diminution des fonds propres à la date d'acquisition de la participation. Les conséquences d'une inscription théorique à l'actif ainsi qu'un amortissement indirect sur 5 ans sont présentés ci-dessous.

20.b Informations complémentaires sur le Goodwill & Goodwill négatif

Le montant total du goodwill est composé des valeurs suivantes:

CHF	VALEURS BRUTES AU 01.01	ENTRÉES	EN DIMINUTION DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS	VALEURS NETTES AU 31.12.
TOTAL AU 31.12.2020	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 31.12.2021	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 31.12.2022	34'540'589	-	(34'540'589)	-

20.c Conséquences d'une activation théorique du Goodwill sur le bilan et le compte de résultat

		2022 CHF	2021 CHF
	Valeur d'acquisition du Goodwill au 1er janvier	34'540'589	34'540'589
	Entrées	-	-
	Sorties	-	-
	VALEUR DU GOODWILL AU 31 DÉCEMBRE	34'540'589	34'540'589
AMORTISSEMENT THÉORIQUE SUR 5 ANS DU GOODWILL	Etat au 1 ^{er} janvier (amortissements cumulés)	(28'736'911)	(21'828'793)
	Amortissement théorique de l'année	(5'803'678)	(6'908'118)
	ETAT AU 31 DÉCEMBRE (AMORTISSEMENTS CUMULÉS)	(34'540'589)	(28'736'911)
	Valeur résiduelle nette théorique du Goodwill au 31 décembre	-	5'803'678
CONSÉQUENCE SUR LE RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE	Avant amortissements théoriques	12'323'356	16'107'463
	Après amortissements théoriques	6'519'678	9'199'345

Principes comptables et informations complémentaires sur le compte de résultat

21 Produits et informations sectorielles

21.a Principe comptable

Les états financiers 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 à la Direction générale 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 et distribution, commissions de mutation, commissions d'émission et honoraires de rénovation et construction liées à la gestion 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 de commercialisation, gérance et franchise: prestation de services dans le domaine immobilier, principalement la commercialisation, gérance de centres commerciaux et franchise.
- Produits nets sur cession d'immeubles de rendement: gain réalisé sur cession partielle d'un immeuble de rendement en PPE.

21.b Informations complémentaires sur les produits

	2022 CHF	2021 CHF
Produits de gestion	23'570'178	28'834'803
Revenus locatifs des immeubles de rendement	3'489'422	2'524'734
Produits de commercialisation, gérance et franchise	2'295'816	1'120'517
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	394'205	798'395
Commissions d'apporteur d'affaires	(593'212)	(1'105'546)
TOTAL	29'156'409	32'172'903

22 Charges de personnel et autres charges d'exploitation

22.a Informations complémentaires sur la position du compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
Salaires	7'857'577	7'585'462
Charges sociales	1'102'210	1'029'260
Autres charges de personnel	284'730	167'901
TOTAL	9'244'517	8'782'623
Assurances	138'977	120'436
Charges de locaux	746'728	474'035
Charges d'administration et d'informatique	704'893	781'309
Honoraires fiduciaire	256'653	306'357
Honoraires de conseils	526'794	859'736
Honoraires de révision	152'242	212'693
Publicité, cotisations et promotion	406'813	355'226
Charges d'entretien	310'023	323'432
Charges de rénovation	(2'122)	-
Charges de gérance	185'944	57'239
Autres charges d'exploitation	541'715	441'699
TOTAL	3'968'660	3'932'163

23 Charges financières

23.a Informations complémentaires sur la position du compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
Frais bancaires	47'777	21'862
Charges d'intérêts sur dettes	639'876	675'492
Autres charges financières	128'674	109'352
TOTAL	816'327	806'706

24 Charges et revenus hors exploitation et exceptionnels

24.a Informations complémentaires sur la position du compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
REVENUS HORS EXPLOITATION		
Revenus de sous-location	-	11'820
Autres revenus hors exploitation	-	17'503
TOTAL DES REVENUS HORS EXPLOITATION	-	29'323
CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Autre produits hors période	-	31'436
Charge d'impôts directs complémentaire	-	(961'012)
Remboursement d'impôts directs	-	152'464
Autres charges hors période	-	(59'400)
Autres charges et produits exceptionnels	23'130	21'689
Indemnité transactionnelle	(900'000)	-
TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	(876'870)	(814'823)

25 Impôts

25.a Principes comptables

Les impôts contiennent les impôts sur les bénéfices courants et les impôts différés. Le taux d'imposition moyen sur les bénéfices courants du Groupe au moment de l'établissement des comptes est de 14.29% (2021 : 14.22%).

Les différences d'évaluation entre les actifs et les passifs évalués selon les directives internes du Groupe, en conformité avec les Recommandations Swiss GAAP RPC ainsi que leurs valeurs fiscalement déterminantes servent de base pour la détermination des impôts différés. Pour la détermination des postes d'impôts différés, les taux applicables sont ceux actuellement en vigueur dans les différents cantons (voir Note 17).

La provision pour les impôts sur les bénéfices des exercices antérieurs et de l'exercice courant pour un montant de CHF 1'138'160 (2021 : CHF 2'334'038) sont présentés sous les provisions à court terme.

25.b Informations complémentaires sur la position du compte de résultat

	2022 CHF	2021 CHF
Impôts sur bénéfice	1'970'638	3'097'337
Impôts différés actifs	(67'404)	33'337
Impôts différés passifs	79'538	144'595
TOTAL	1'982'772	3'275'269

Autres informations

26 Transactions avec des parties liées

26.a Principe comptable

Est considéré comme partie liée au Groupe toute personne (physique ou morale) qui peut, de manière directe ou indirecte, exercer une influence notable sur les décisions financières ou opérationnelles du Groupe ou sur une des sociétés affiliées. Notamment sont considérées comme parties liées :

- les membres du conseil d'administration ou de la direction,
- les sociétés dans lesquelles le Groupe possède une participation déterminante,
- les entités associées,
- les actionnaires.

26.b Informations complémentaires

En 2022, un membre du conseil d'administration a rendu des services de conseils en matière de marketing et de promotion de véhicule de placement à PROCIMMO SA pour un montant de CHF 255'711 au travers de la société REIS Partners AG, dans laquelle il agit également en qualité de directeur et administrateur (2021: CHF 507'693).

Au cours de l'exercice précédent, un membre du conseil d'administration a rendu des services de conseils pour la société Procimmo Group SA pour un montant de CHF 5'575, facturé au travers de la société Beiner conseil d'entreprises SA, dans laquelle elle agit également en qualité de directrice et administratrice. Aucun montant n'a été versé durant la période sous revue pour des services de conseils. En outre, la société PROCIMMO SA a également versé à la société Beiner conseil d'entreprises SA un montant de CHF 10'000 pour des services rendus en lien avec la formation en gestion de risques. Aucun montant n'a été versé durant la période sous revue en lien avec la formation en gestion de risques.

Les produits de gestion sont principalement perçus de Solutions & Funds SA, qui est considérée comme étant une société associée.

27 Engagements et engagements conditionnels

27.a Garanties et cautions

Au 31 décembre 2022, les actifs détaillés ci-dessous ont été nantis en faveur des prêteurs:

- 5'000 actions nominatives de PROCIMMO SA ;
- 20'400'000 actions nominatives de Procimmo Invest AG ;
- Cession générale de toutes les créances actuelles et futures envers Procimmo Invest AG ;
- Cession du revenu locatif des immeubles détenus par Chamard 41 SA.

La limite de nantissement de l'emprunt à taux variable est déterminée selon le taux d'avance contractuellement fixé par la banque.

Les cédules hypothécaires de registre d'un montant total de CHF 45'525'000 (2021: CHF 37'595'000) grevant les immeubles détenus à des fins de rendement ont été remises en garantie pour couvrir les créances actuelles et futures envers les prêteurs.

27.b Autres engagements hors bilan

La part fixe des engagements conditionnels non comptabilisés au bilan, qui ne sont pas échus dans les 12 mois ou qui ne peuvent pas être résiliés dans les 12 mois, se présentent comme suit pour l'ensemble du Groupe :

	2022 CHF	2021 CHF
Engagements avec échéances à moins de 1 an	517'345	529'728
Engagements avec échéances à plus de 1 an	2'521'837	3'079'188
TOTAL DES ENGAGEMENTS CONDITIONNELS	3'039'182	3'608'916

Les chiffres du tableau ci-dessus comprennent essentiellement l'ensemble des contrats de location de locaux ainsi que de services.

27.c 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 compensation. Il est peu probable que des engagements additionnels substantiels naissent de ces engagements éventuels.

28 Rémunérations fondées sur des actions

28.a Informations complémentaires

Aucune rémunération fondée sur des actions n'a été réalisée sur l'exercice sous revue nécessitant une note explicative dans les présentes annexes (2021 : nul).

29 Evénements postérieurs à la date du bilan

Il n'y a pas eu d'événement postérieur qui nécessite la modification de la valeur des actifs et passifs ou une indication complémentaire dans les notes.

Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA

Zoug

Rapport sur l'audit des comptes consolidés

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Procimmo Group SA et de ses filiales (le « Groupe »), comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2022, le compte de résultat consolidé, le tableau des capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe aux comptes consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés (pages 29 à 49 du présent rapport) donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du groupe au 31 décembre 2022 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

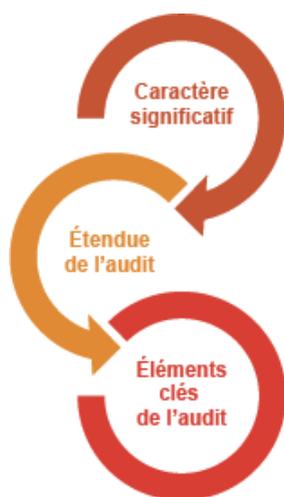
Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés » de notre rapport. Nous sommes indépendants du groupe, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Notre approche d'audit

Vue d'ensemble



Caractère significatif global : CHF 750'000

Nous avons effectué un audit (« full scope audit ») auprès des deux sociétés les plus importantes du Groupe, représentant ensemble 80 % du chiffre d'affaires du Groupe et 88 % du bénéfice avant impôts du Groupe. En outre, des procédures d'audit spécifiques ont été effectuées pour certaines sociétés du Groupe afin de valider les montants significatifs composant notamment la trésorerie, les immeubles et terrain de rendement, les dettes portant intérêts, les passifs de régularisation, les revenus, les charges de personnel, les autres charges d'exploitation et les charges financières.

Le domaine suivant a été identifié comme élément clé de l'audit :

- Évaluation des immeubles de rendement

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Caractère significatif

L'étendue de notre audit a été influencée par le caractère significatif appliqué. Notre opinion d'audit a pour but de donner une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs. Elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se basant sur ceux-ci.

Nous fondant sur notre jugement professionnel, nous avons déterminé certains seuils de matérialité quantitatifs, notamment le caractère significatif global applicable aux états financiers consolidés pris dans leur ensemble, tel que décrit dans le tableau ci-dessous. Sur la base de ces seuils quantitatifs et d'autres considérations qualitatives, nous avons déterminé l'étendue de notre audit ainsi que la nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit et nous avons évalué les effets d'anomalies, prises individuellement ou collectivement, sur les états financiers consolidés pris dans leur ensemble.

Caractère significatif global pour le groupe	CHF 750'000
Point de référence	5% du résultat consolidé avant impôts et amortissement des mandats de gestion
Justification du choix du point de référence pour la détermination du caractère significatif global	Nous avons choisi le résultat consolidé avant impôts et amortissement des mandats de gestion, car ce dernier ne représente pas une charge directement liée à l'exploitation du Groupe. En outre, cette grandeur de référence est communément utilisée pour mesurer la performance d'un groupe immobilier.

Nous avons convenu avec le Conseil d'administration de lui rapporter les anomalies supérieures à CHF 75'000 que nous avons constatées lors de notre audit, ainsi que toutes les anomalies en dessous de ce montant mais qui, selon notre jugement, doivent être rapportées pour des raisons qualitatives.

Étendue de l'audit

Nous avons adapté l'étendue de notre audit de manière à effectuer suffisamment de travaux pour être en mesure d'émettre une opinion d'audit sur les états financiers consolidés pris dans leur ensemble, en considérant la structure du groupe, les processus et contrôles internes relatifs à l'établissement des états financiers consolidés et le secteur d'activité du groupe.

L'étendue de notre audit a été influencée par le caractère significatif appliqué. Notre opinion d'audit a pour but de donner une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs. Elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se basant sur ceux-ci.

Nous fondant sur notre jugement professionnel, nous avons déterminé certains seuils de matérialité quantitatifs, notamment le caractère significatif global applicable aux états financiers consolidés pris dans leur ensemble, tel que décrit dans le tableau ci-dessus. Sur la base de ces seuils quantitatifs et d'autres considérations qualitatives, nous avons déterminé l'étendue de notre audit ainsi que la nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit et nous avons évalué les effets d'anomalies, prises individuellement ou collectivement, sur les états financiers consolidés pris dans leur ensemble.

Éléments clés de l'audit

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes consolidés de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion d'audit. Nous n'exprimons pas d'opinion d'audit distincte sur ces éléments.

Évaluation des immeubles de rendement

Éléments clés de l'audit

La rubrique immeuble de rendement comprend 7 immeubles et un terrain dont la juste valeur s'élève à CHF 70 millions au 31 décembre 2022, représentant 69% du total de l'actif.

Les immeubles de rendement sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture. La Direction et les évaluateurs indépendants exercent leur jugement professionnel pour déterminer les hypothèses utilisées dans le cadre du modèle d'évaluation des immeubles de rendement.

Les experts ont procédé à l'évaluation sur la base du modèle des flux de trésorerie actualisés. Les estimations de la juste valeur effectuées selon le modèle des flux de trésorerie actualisés sont fortement influencées par les hypothèses et estimations des experts externes en évaluation concernant les flux de trésorerie futurs attendus et le taux d'actualisation utilisé. Du fait de l'importance de ce poste du bilan et en raison de la marge d'appréciation dans l'estimation de la juste valeur des immeubles de rendement, nous considérons qu'il s'agit d'un élément clé de l'audit.

Merci de vous référer à la note 11 des états financiers consolidés.

Manière dont les éléments clés ont été examinés

Nous avons exécuté les procédures d'audit suivantes :

- Évaluation des compétences et de l'indépendance des experts externes en évaluation
- Vérification des principales données et évaluation des principales hypothèses utilisées dans les évaluations (tels que le taux d'actualisation, les loyers du marché, le taux de vacance, les frais généraux / d'entretien et de rénovation), en les comparant aux données de marché.

À partir des procédures d'audit réalisées, nous avons pu valider l'adéquation de la juste valeur des immeubles et terrain de rendement. Nous sommes d'avis que l'approche retenue par la Direction est appropriée et que les hypothèses utilisées sont raisonnables.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes consolidés, du rapport de rémunération et de nos rapports correspondants.

Notre opinion d'audit sur les comptes consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes consolidés ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes consolidés

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux Swiss GAAP RPC et aux dispositions légales. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité du groupe à poursuivre ses activités et d'établir les comptes consolidés sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider le groupe ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes consolidés

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du groupe.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes consolidés ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener le groupe à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.
- Nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés sur les informations financières des entités et sur les activités au sein du groupe, afin d'exprimer une opinion d'audit sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Nous remettons au Conseil d'administration une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

Parmi les éléments communiqués au Conseil d'administration, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période sous revue et qui constituent, de ce fait, les éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, à moins que la loi ou d'autres réglementations n'en interdisent la publication ou, dans des circonstances extrêmement rares, que nous déterminions que nous ne devrions pas communiquer un tel élément dans notre rapport parce que les conséquences négatives raisonnablement attendues de la communication de cet élément dépassent les avantages qu'elle aurait au regard de l'intérêt public.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Tiphaine Boudart

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Genève, le 10 mai 2023

Comptes annuels

Bilan au 31 décembre

ACTIFS		NOTES	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS COURANTS	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.1	1'019'237	2'409'916
	Créances envers des sociétés du groupe	2.2	9'700'000	19'198'959
	Portion court terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe		600'000	300'000
	Autres créances à court terme		4'118	6'143
	Actifs de régularisation		34'250	43'359
	TOTAL DES ACTIFS COURANTS		11'357'605	21'958'377
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations financières	2.3	20'618'207	15'645'783
	Participations	2.4	56'109'885	56'109'254
	Immobilisations corporelles		20'443	21'038
	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		76'748'535	71'776'075
TOTAL DES ACTIFS			88'106'140	93'734'452
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		NOTES	2022 CHF	2021 CHF
PASSIFS COURANTS	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		6'172	105'861
	Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers	2.6	3'000'000	2'250'000
	Autres dettes à court terme envers des sociétés du groupe		–	83'860
	Passifs de régularisation		155'264	296'013
	TOTAL DES PASSIFS COURANTS		3'161'436	2'735'734
PASSIFS NON COURANTS	Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers	2.7	4'950'000	12'116'000
	TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		4'950'000	12'116'000
TOTAL DES PASSIFS			8'111'436	14'851'734
CAPITAUX PROPRES	Capital-actions	4.1	2'988'285	2'988'285
	Réserve légale issue du capital	4.2	52'080'291	52'080'291
	Bénéfice reporté		15'814'142	6'071'603
	Bénéfice net de l'exercice		9'111'986	17'742'539
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		79'994'704	78'882'718
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES			88'106'140	93'734'452

Compte de résultat pour l'exercice clôturé au 31 décembre

	NOTES	2022 CHF	2021 CHF
Produits des participations	3.1	9'700'000	18'934'004
TOTAL DES PRODUITS DES PARTICIPATIONS		9'700'000	18'934'004
Charges de personnel		-487'016	-604'558
Autres charges d'exploitation	3.2	-574'435	-618'438
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-7'166	-2'733
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT FINANCIER ET IMPÔTS		8'631'383	17'708'275
Produits financiers	3.3	426'630	263'851
Charges financières	3.4	-241'754	-419'099
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		8'816'259	17'553'027
Résultat hors exploitation	3.5	241'469	178'543
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	3.6	56'673	12'740
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		9'114'401	17'744'310
Impôts directs		-2'415	-1'771
BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE		9'111'986	17'742'539

Annexes aux comptes annuels

Généralités

Le 13 septembre 2022, la société a changé sa dénomination sociale de SEG Suisse Estate Group SA à celle de Procimmo Group SA. Les comptes annuels de Procimmo Group SA sont conformes aux exigences du code suisse des obligations (CO). Les comptes de l'exercice sous revue ont été établis conformément aux dispositions du droit comptable suisse (titre trente-deuxième du Code des obligations). Les principales méthodes d'évaluation appliquées qui ne sont pas prescrites par la loi sont décrites ci-après.

Procimmo Group SA, société cotée à la bourse de Berne, Suisse («BX Swiss»), présente des comptes consolidés établis en accord avec les recommandations Swiss GAAP RPC. De ce fait, les comptes annuels statutaires et les notes n'incluent pas de tableau de flux de trésorerie ni de rapport de gestion.

La présentation des comptes de l'exercice a été mise à jour, dès lors la comparaison avec l'exercice précédent n'est pas toujours exhaustive. Dans les autres charges d'exploitation, les honoraires fiduciaires, les honoraires pour conseils juridiques et les honoraires pour conseils fiscaux ont été regroupés sous la catégorie honoraires professionnels.

1. Principes d'évaluation

1.1 Produits de participation

Les dividendes approuvés par les Assemblées générales des sociétés du groupe et associées statuant sur les comptes 2022 sont reconnus et comptabilisés comme produits de participations pour l'exercice sous revue dans la mesure où les Assemblées générales de ces sociétés ont eu lieu avant la clôture des comptes 2022 de Procimmo Group SA. Ces dividendes sont enregistrés comme créances à recevoir.

1.2 Postes en devises étrangères

Toutes les positions de l'actif et du passif libellées en monnaies étrangères sont converties aux cours applicables à la date du bilan indiqué ci-dessous. Les produits et charges libellés en monnaies étrangères ainsi que toutes les transactions en devises sont convertis aux taux de change en vigueur aux dates de transaction concernées. Les différences de change en résultant figurent dans le compte de résultat.

Cours de clôture 2022: EUR 1.00/CHF 0.98587
(2021: EUR 1.00/CHF 1.03638)

2. Informations sur les postes du bilan

2.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Comptes bancaires	1'019'237	2'409'916
TOTAL	1'019'237	2'409'916

2.2 Créances envers des sociétés du groupe

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Dividendes à recevoir	9'700'000	18'934'004
Intérêts à recevoir	–	144'955
Autres créances	–	120'000
TOTAL	9'700'000	19'198'959

2.3 Immobilisations financières

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Portion long terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe	20'147'881	15'175'457
Actions du compartiment entrepreneur de Procimmo Real Estate SICAV	250'000	250'000
Titres non cotés	220'326	220'326
TOTAL	20'618'207	15'645'783

2.4 Participations

RAISON SOCIALE ET FORME JURIDIQUE	SIÈGE	TYPE DE DÉTENTION	31.12.2022		31.12.2021	
			CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROIT DE VOTE
PROCIMMO SA	Renens, CH	Directe	100 %	100 %	100 %	100 %
Procimmo Invest AG	Zoug, CH	Directe	100 %	100 %	100 %	100 %
Streetbox SA	Renens, CH	Directe	100 %	100 %	100 %	100 %
Procimmo Invest 2 AG	Zoug, CH	Directe	0 %*	0 %*	100 %	100 %
Solutions & Funds SA**	Morges, CH	Directe	48 %	48 %	48 %	48 %
SEG Solutions SA	Renens, CH	Directe	100 %	100 %	100 %	100 %
Procimmo Deutschland GmbH	Düsseldorf, DE	Directe	100 %	100 %	100 %	100 %
Chamard 41 SA	Lausanne, CH	Indirecte	100 %	100 %	100 %	100 %
Haldimmo SA	Lausanne, CH	Indirecte	100 %	100 %	100 %	100 %
Helium SA	Lausanne, CH	Indirecte	100 %	100 %	100 %	100 %
Vannel Immo SA	Lausanne, CH	Indirecte	100 %	100 %	100 %	100 %
Alchimmo SA	Lausanne, CH	Indirecte	100 %	100 %	100 %	100 %

Les participations sont portées au bilan à la valeur d'acquisition ou au prix de revient, déduction faite des corrections de valeur nécessaires en cas de dépréciation durable.

* Conformément au contrat de fusion daté du 14 décembre 2022, Procimmo Invest 2 AG a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Procimmo Invest AG. La fusion simplifiée a eu lieu sur la base du bilan intermédiaire de fusion avec effet rétroactif au 30 juin 2022. Les deux sociétés étaient détenues à 100 % par Procimmo Group SA au moment de la fusion.

** Le 12 octobre 2022, la société a changé sa dénomination sociale de SOLUFONDS SA à celle de Solutions & Funds SA.

2.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles comprennent le mobilier de bureau ainsi que l'infrastructure informatique. Celles-ci sont portées au bilan à leur coût d'acquisition diminué des amortissements planifiés, lesquels sont calculés en fonction de leur durée de vie respective. Lors de leur liquidation, d'éventuels soldes non encore amortis le sont immédiatement.

2.6 Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Crédits bancaires	3'000'000	2'250'000
TOTAL	3'000'000	2'250'000

2.7 Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Crédits bancaires	4'950'000	12'116'000
TOTAL	4'950'000	12'116'000

2.8 Actifs engagés en garantie des dettes

Conformément au contrat-cadre pour crédits bancaires mentionné aux points 2.6 et 2.7, les participations suivantes ont été nanties en faveur du prêteur :

- Nantissement de 5'000 actions nominatives de PROCIMMO SA d'une valeur nominale de CHF 100.00 l'action,
- Nantissement de 20'400'000 actions nominatives de Procimmo Invest AG d'une valeur nominale de CHF 0.01 l'action,
- Cession générale de toutes les créances-clients actuelles et futures envers Procimmo Invest AG.

3. Informations sur les postes du compte de résultat

3.1 Produits des participations

	2022 CHF	2021 CHF
Dividendes	9'700'000	18'934'004
TOTAL	9'700'000	18'934'004

3.2 Autres charges d'exploitation

	2022 CHF	2021 CHF
Charge de locaux et frais annexes	-158'065	-159'792
Assurances	-91'074	-78'630
Honoraires professionnels	-121'195	-123'616
Honoraires pour révision	-62'916	-71'215
Frais de gestion	-82'500	-123'750
Honoraires administrateurs	-32'000	-38'000
Charge d'administration et d'informatique	-26'685	-23'435
TOTAL	-574'435	-618'438

3.3 Produits financiers

	2022 CHF	2021 CHF
Produits d'intérêt	425'998	261'576
Gain de change	632	2'275
TOTAL	426'630	263'851

3.4 Charges financières	2022 CHF	2021 CHF
Frais bancaires	-30'923	-19'161
Frais de bourse	-21'908	-10'000
Perte de change	-7'577	-9'088
Charges d'intérêt	-181'164	-376'789
Intérêts moratoires et pénalités	-182	-4'061
TOTAL	-241'754	-419'099

3.5 Résultat hors exploitation	2022 CHF	2021 CHF
Produits de refacturation d'assurances	104'726	40'000
Produits de refacturation de loyers	136'743	138'543
TOTAL	241'469	178'543

3.6 Résultat exceptionnel, unique ou hors période	2022 CHF	2021 CHF
Dissolution provision pour impôts directs hors période	9'138	12'740
Remboursements de charges sociales hors période	51'535	-
Charge hors période	-4'000	-
TOTAL	56'673	12'740

4. Informations complémentaires

4.1 Capital-actions

Procimmo Group SA, CHE-200.078.552 est une société anonyme établie à Zoug, Suisse. Au 31 décembre 2022, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2021: CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (31.12.2021: 45'045'000) actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 par action.

4.2 Réserve légale issue du capital

En juillet 2022, l'Administration Fédérale des Contributions a confirmé des réserves issues d'apports en capital d'un montant de CHF 14'598'192.60 au 31 décembre 2021.

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Réserves issues d'apports en capital	14'598'193	14'630'772
Autres réserves issues du capital	37'482'099	37'449'519
TOTAL	52'080'291	52'080'291

4.3 Dettes envers des institutions de prévoyance

A l'instar de l'exercice précédent, il n'y a pas de dette envers l'institution de prévoyance professionnelle.

4.4 Emplois à plein temps

A l'instar de l'exercice précédent, le nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle n'excédait pas 10.

4.5 Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires de l'organe de révision, hors taxes, pour l'audit des comptes sont présentés à la Note 3.2. Aucune autre prestation de service n'avait été fournie durant l'exercice sous revue.

4.6 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas eu d'événement postérieur qui nécessite la modification de la valeur des actifs et passifs ou une indication complémentaire dans les notes.

Proposition d'emploi du bénéfice disponible au bilan

		2022 CHF	2021 CHF
PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	Bénéfice reporté au 1 ^{er} janvier	15'814'142	6'071'603
	Bénéfice de l'exercice	9'111'986	17'742'539
	BÉNÉFICE À DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	24'926'128	23'814'142
	Attribution à la réserve légale issue des bénéfices	-	-
	Proposition de distribution de dividende	-8'500'000	-8'000'000
	RÉSULTAT À REPORTER	16'426'128	15'814'142





Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA

Zoug

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Procimmo Group SA (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2022 et le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe aux comptes annuels, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté (pages 57 à 63) sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

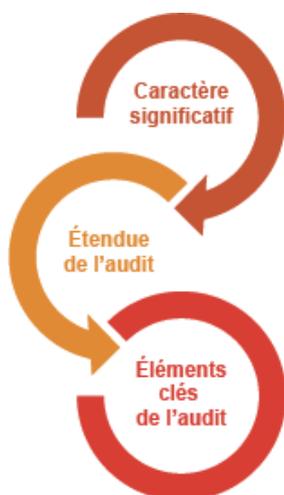
Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NACH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Notre approche d'audit

Vue d'ensemble



Caractère significatif global : CHF 440'000

Nous avons adapté l'étendue de notre audit de manière à effectuer suffisamment de travaux pour être en mesure d'émettre une opinion d'audit sur les états financiers pris dans leur ensemble, en considérant la structure de la société, les processus et contrôles internes relatifs à l'établissement des états financiers et le secteur d'activité de la société.

Le domaine suivant a été identifié comme élément clé de l'audit :

- Évaluation des participations

Caractère significatif

L'étendue de notre audit a été influencée par le caractère significatif appliqué. Notre opinion d'audit a pour but de donner une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs. Elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, case postale, 1211 Genève 2
Téléphone : +41 58 792 91 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se basant sur ceux-ci.

Nous fondant sur notre jugement professionnel, nous avons déterminé certains seuils de matérialité quantitatifs, notamment le caractère significatif global applicable aux états financiers pris dans leur ensemble, tel que décrit dans le tableau ci-dessous. Sur la base de ces seuils quantitatifs et d'autres considérations qualitatives, nous avons déterminé l'étendue de notre audit ainsi que la nature, le calendrier et l'étendue des procédures d'audit et nous avons évalué les effets d'anomalies, prises individuellement ou collectivement, sur les états financiers pris dans leur ensemble.

Caractère significatif global	CHF 440'000
Point de référence	5% du résultat avant impôts
Justification du choix du point de référence pour la détermination du caractère significatif global	Nous avons choisi le résultat avant impôts comme benchmark puisqu'il représente, selon notre appréciation, un indicateur clé pour les investisseurs d'une société holding dans la mesure où il est significatif pour la détermination du montant des dividendes. Ce benchmark est reconnu par l'industrie pour ce type de société.

Étendue de l'audit

Nous avons défini notre approche d'audit en déterminant le caractère significatif et en évaluant les risques d'anomalies significatives dans les états financiers. En particulier, nous avons tenu compte des jugements lorsqu'ils ont été effectués, par exemple en relation avec des estimations comptables significatives pour lesquelles des hypothèses doivent être choisies et qui reposent sur des événements futurs qui sont par définition incertains. Comme pour tous nos audits, nous avons également considéré le risque que la direction ait pu contourner des contrôles internes, en tenant compte entre autres de l'éventuelle présence de biais subjectifs qui pourraient représenter un risque d'anomalies significatives provenant de fraudes.

Éléments clés de l'audit

Les éléments clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, sont les plus importants lors de notre audit des comptes annuels de la période sous revue. Ces points ont été traités dans le contexte de notre audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et lors de la formation de notre opinion d'audit. Nous n'exprimons pas d'opinion d'audit distincte sur ces éléments.

Evaluation des participations

Éléments clés de l'audit	Manière dont les éléments clés ont été examinés
<p>Les participations de Procimmo Group SA s'élèvent à CHF 56.1 millions, soit près de 64% du total du bilan. Il s'agit de filiales ou de sociétés associées.</p> <p>Les participations figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition, déduction faite des dépréciations durables de valeur.</p> <p>Du fait de l'importance de ce poste du bilan et en raison de la marge d'appréciation dans l'estimation d'une éventuelle dépréciation de la valeur des participations, nous considérons qu'il s'agit d'un élément clé de l'audit.</p> <p>Merci de vous référer à la note 2.4 des états financiers.</p>	<p>Nous avons exécuté les procédures d'audit suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">Évaluation de l'adéquation des modèles utilisés par la Direction pour déterminer la juste valeur des participations, à savoir la méthode des praticiens ou encore l'analyse des fonds propres des filiales ou des sociétés associées.Vérification de l'adéquation des données et hypothèses principales retenues dans les modèles d'évaluation, à savoir les montants de bénéficiaires nets et des fonds propres des filiales et sociétés associées, et les estimations du coût moyen pondéré du capital ou du taux d'actualisation.Examen des comptes annuels des sociétés détenues afin de déterminer si les résultats financiers

remettent en question la continuité de l'exploitation de ces dernières.

À partir des procédures d'audit réalisées, nous avons pu valider l'adéquation de la valeur comptable des participations et le fait qu'aucune dépréciation complémentaire n'était justifiée.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels, des comptes consolidés, du rapport de rémunération et de nos rapports correspondants.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la société à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Nous remettons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

Parmi les éléments communiqués au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, nous déterminons ceux qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes annuels de la période sous revue et qui constituent, de ce fait, les éléments clés de l'audit. Nous décrivons ces éléments dans notre rapport, à moins que la loi ou d'autres réglementations n'en interdisent la publication ou, dans des circonstances extrêmement rares, que nous déterminions que nous ne devrions pas communiquer un tel élément dans notre rapport parce que les conséquences négatives raisonnablement attendues de la communication de cet élément dépassent les avantages qu'elle aurait au regard de l'intérêt public.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Tiphaine Boudart

Genève, le 10 mai 2023



procimmo

Procimmo Group SA

Baarerstrasse 79

CH-6300 Zoug

+41 41 711 70 75

info@procimmogroup.ch

www.procimmogroup.ch

BUILDING INVESTMENTS