



# RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2022

## PROCIMMO GROUP EN UN COUP D'ŒIL

Le 13 septembre 2022, la société a changé sa dénomination sociale de SEG Suisse Estate Group SA à Procimmo Group SA (ci-après « Procimmo Group »).

Nous sommes un groupe immobilier de premier plan spécialisé dans le développement et la gestion de produits de placements. Forts de notre expérience de plus de 15 ans à titre de gestionnaire et propriétaire, nos actifs sous gestion se chiffrent à plus de CHF 3.6 milliards au 30 juin 2022.

Notre objectif est d'offrir d'excellents rendements à long terme et une protection en cas d'éventuelle baisse du marché à nos investisseurs. Notre approche est axée sur les placements immobiliers procurant de la valeur. Nous sommes conscients que pour générer des rendements attrayants, il faut souvent rechercher des actifs qui n'ont plus la cote ou qui connaissent des périodes de difficultés. Nous faisons preuve de rigueur dans l'acquisition d'actifs de grande qualité qui, à notre avis, peuvent offrir un rendement solide tout au long des cycles du marché. De plus, nous adoptons une vision à long terme lorsque nous investissons des capitaux, tout en demeurant prêts à agir de manière décisive lorsque les occasions idéales se présentent.

## EXAMEN DES COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

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

### Compte de résultat (non audité)

Pour le premier semestre de 2022, les produits se sont chiffrés à CHF 14.6 millions, soit une diminution de CHF 0.7 million par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. La diminution des produits est principalement due à une baisse des produits de gestion, partiellement compensée par une hausse des revenus locatifs provenant des immeubles de rendement.

Les charges de personnel et autres charges d'exploitation pour le premier semestre de 2022 s'élèvent à CHF 6.3 millions, comparativement à CHF 5.8 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. L'augmentation de CHF 0.5 million est principalement liée aux facteurs suivants :

- la hausse du nombre de collaborateurs à la suite de l'embauche de personnel chargé de la gérance de centres commerciaux ;
- la hausse des charges liées aux immeubles de rendement suite aux acquisitions conclues au cours des 12 derniers mois ;
- la baisse des autres charges d'exploitation, notamment les charges d'administration et d'information.

Le résultat d'exploitation s'établit à CHF 7.9 millions, soit une marge d'exploitation de 54%, comparativement à un résultat d'exploitation de CHF 9.6 millions et marge d'exploitation de 61% pour le semestre correspondant de l'exercice précédent.

La quote-part des résultats des sociétés associées s'établit à CHF 0.3 million, comparativement à CHF 0.4 million au semestre correspondant de l'exercice précédent et s'explique par une diminution des produits de gestion non récurrents de la société associée comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence.

Les charges financières de CHF 0.4 million ont augmenté de 17% comparativement au semestre correspondant de l'exercice précédent, en raison des emprunts hypothécaires à taux fixe additionnels ainsi qu'à des pertes de change. Ces deux éléments ont été partiellement contrebalancés par une diminution des charges d'intérêts liés à des emprunts à taux variable.

Les charges et produits exceptionnels s'élèvent à CHF 0.4 million et sont composés de produits de gestion gagnés au courant de l'exercice précédent.

En conclusion, pour le premier semestre de 2022, le Groupe présente un bénéfice de CHF 6.9 millions, comparativement à CHF 8.1 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. Il en résulte un résultat par action de CHF 0.152944 pour le premier semestre 2022, contre CHF 0.195225 pour le semestre correspondant de l'exercice précédent.

### **Bilan (non audité)**

Au 30 juin 2022, le total de l'actif se chiffrait à CHF 96.4 millions, en baisse de CHF 0.9 million par rapport au 31 décembre 2021. La variation est principalement due aux facteurs suivants :

- la diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie de CHF 14.6 millions, qui tient principalement au paiement du dividende aux actionnaires ainsi que l'acquisition d'un immeuble de rendement ;
- la hausse des créances résultant de la vente de biens et de prestations de service CHF 1.1 million, qui tient principalement au calendrier des flux de trésorerie à la fin du semestre ;
- l'augmentation des immeubles de rendement de CHF 13.2 millions suite à l'acquisition d'un nouvel immeuble de rendement.

Ces facteurs ont été partiellement contrebalancés par les amortissements des immobilisations incorporelles ainsi qu'une diminution des autres créances à court terme.

Les dettes portant intérêt ont augmenté de CHF 1.5 million par rapport au 31 décembre 2021. Cette hausse est due à des emprunts hypothécaires à taux fixe additionnels, partiellement compensée par des remboursements des emprunts à taux variable. Le taux d'intérêt moyen des dettes portant intérêts a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent pour se situer à 1.55% pour le taux variable et 1.25% pour le taux fixe (31.12.2021 : taux variable 1.50% et taux fixe 1.22%).

Les capitaux propres ont diminué de CHF 1.1 million au cours du semestre clos le 30 juin 2022 pour s'établir à CHF 41.4 millions. La variation est due au bénéfice de la période de CHF 6.9 millions, compensée par une distribution de CHF 8.0 millions aux actionnaires sous forme de dividende. Le dividende a été versé le 29 juin 2022, conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire tenue le 24 juin 2022.

# **Procimmo Group SA**

Baarerstrasse 79

6300 Zoug

Etats financiers consolidés intermédiaires (non audités)  
au 30 juin 2022

**Procimmo Group SA, Baarerstrasse 79, 6300 Zoug**

Bilan consolidé au	Notes	30.06.2022	31.12.2021
<b>ACTIF</b>		CHF	CHF
<b>Actif circulant</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9'607'046	24'195'943
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		6'564'850	5'416'944
Autres créances à court terme		63'343	679'939
Actifs de régularisation		439'218	554'876
<b>Total actif circulant</b>		<b>16'674'457</b>	<b>30'847'702</b>
<b>Actif immobilisé</b>			
Immobilisations corporelles		393'226	490'862
Immobilisations financières :			
- Titres	3	220'326	220'326
- Participations dans des sociétés associées	4	4'495'706	4'162'347
- Autres immobilisations financières		344'548	344'558
- Immeubles de rendement	5	70'376'837	57'188'000
- Actifs d'impôts différés		40'050	32'330
Immobilisations incorporelles		3'887'542	4'091'484
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>79'758'235</b>	<b>66'529'907</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>96'432'692</b>	<b>97'377'609</b>

Bilan consolidé au	Notes	30.06.2022	31.12.2021
<b>PASSIF</b>		CHF	CHF
<b>CAPITAUX ÉTRANGERS</b>			
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		572'276	240'870
Dettes à court terme portant intérêts	6	1'470'700	2'672'000
Autres dettes à court terme		88'091	45'606
Provisions à court terme		1'894'652	2'334'038
Passifs de régularisation		792'331	2'012'044
<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>		<b>4'818'050</b>	<b>7'304'558</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>			
Dettes à long terme portant intérêts	6	48'790'500	46'112'500
Passifs d'impôts différés		1'374'797	1'397'561
<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>		<b>50'165'297</b>	<b>47'510'061</b>
<b>TOTAL CAPITAUX ÉTRANGERS</b>		<b>54'983'347</b>	<b>54'814'619</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital-actions	7	2'988'285	2'988'285
Réserves provenant de primes		52'048'505	52'048'505
Goodwill compensé	8	-34'540'589	-34'540'589
Ecart de conversion		-14'820	-11'803
Résultats accumulés		20'967'964	22'078'592
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>41'449'345</b>	<b>42'562'990</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>96'432'692</b>	<b>97'377'609</b>

**Procimmo Group SA, Baarerstrasse 79, 6300 Zoug**

<b>Compte de résultat pour l'exercice clos le 30 Juin</b>	<b>Notes</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		CHF	CHF
<b>Produits</b>	<b>9</b>	<b>14'556'001</b>	<b>15'269'477</b>
<b>Réévaluation des immeubles de rendement</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>340'720</b>
Charges de personnel		-4'548'720	-3'994'839
Autres charges d'exploitation		-1'737'630	-1'755'591
<b>Résultat d'exploitation avant amortissements</b>		<b>8'269'651</b>	<b>9'859'767</b>
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-117'252	-57'716
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		-219'211	-241'046
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>7'933'188</b>	<b>9'561'005</b>
Quote-part des résultats des sociétés associées	4	333'359	434'977
Charges financières		-431'082	-367'819
Produits financiers		9'864	19'568
<b>Résultat ordinaire</b>		<b>7'845'329</b>	<b>9'647'731</b>
Revenus hors exploitation		5'910	10'673
Charges et produits exceptionnels		393'491	-23'605
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>		<b>8'244'730</b>	<b>9'634'799</b>
Impôts sur les bénéfices		-1'355'358	-1'513'420
<b>Bénéfice</b>		<b>6'889'372</b>	<b>8'121'379</b>

Tableau des flux de trésorerie consolidés	du 01.01.2022	du 01.01.2021
	au 30.06.2022	au 30.06.2021
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	6'889'372	8'121'379
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-333'359	-434'977
Dividendes reçus des sociétés associées	434'004	-
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	-232'734	-41'958
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	336'463	843'575
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	-1'581'910	852'386
Variation des autres créances à court terme	616'596	-29'100
Variation des actifs de régularisation	115'658	32'694
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	331'406	-6'949
Variation des autres dettes à court terme	42'485	-409'216
Variation des passifs de régularisation	-1'219'713	650
Variation des impôts différés actifs & passifs	-30'484	95'235
Variation des provisions à court terme	-439'386	-
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>4'928'398</b>	<b>9'023'719</b>
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	-19'616	-194'549
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	-12'956'094	-2'070'340
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	-15'269	-3'679
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>-12'990'979</b>	<b>-2'268'568</b>
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-8'000'000	-
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	-1'201'300	1'121'189
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	2'678'000	-2'500'000
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>-6'523'300</b>	<b>-1'378'811</b>
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	-3'017	514
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>-14'588'898</b>	<b>5'376'854</b>
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	9'607'046	21'411'699
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>-14'588'897</b>	<b>5'376'854</b>



Évolution des capitaux propres consolidés

CHF	Capital-actions	Réserves provenant de primes	Goodwill compensé	Résultats accumulés	Ecart de conversion	Total des capitaux propres
<b>Fonds propres au 31.12.2020</b>	<b>2'759'744</b>	<b>40'031'590</b>	<b>-34'540'589</b>	<b>12'971'130</b>	<b>-8'450</b>	<b>21'213'425</b>
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-3'353	<b>-3'353</b>
Résultat de l'exercice				16'107'463		<b>16'107'463</b>
Distribution de dividende				-7'000'000		<b>-7'000'000</b>
Augmentation de capital	228'541	12'016'915				<b>12'245'456</b>
<b>Fonds propres au 31.12.2021</b>	<b>2'988'285</b>	<b>52'048'505</b>	<b>-34'540'589</b>	<b>22'078'592</b>	<b>-11'803</b>	<b>42'562'990</b>
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-3'017	<b>-3'017</b>
Résultat de l'exercice				6'889'372		<b>6'889'372</b>
Distribution de dividende				-8'000'000		<b>-8'000'000</b>
<b>Fonds propres au 30.06.2022</b>	<b>2'988'285</b>	<b>52'048'505</b>	<b>-34'540'589</b>	<b>20'967'964</b>	<b>-14'820</b>	<b>41'449'345</b>

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2022

## 1 Informations générales

Le 13 septembre 2022, la société a changé sa dénomination sociale de SEG Suisse Estate Group SA à Procimmo Group SA (ci-après « Procimmo Group »). Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug. La société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom 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 ainsi que la prestation de services dans le domaine immobilier. Les actions de Procimmo Group sont cotées en Suisse à la BX Swiss AG, sous le numéro ISIN CH0424520929.

## 2 Informations sur les méthodes de consolidation et définition du périmètre

### 2.a Principes d'établissement des comptes

Les présents comptes consolidés intermédiaires non audités du Groupe ont été établis conformément à l'ensemble des Recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC), y compris la norme RPC 31 "Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées". Les comptes consolidés intermédiaires n'incluent pas toutes les informations et les annexes requises lors d'une clôture annuelle et doivent, dès lors, être considérés en parallèle avec le rapport de gestion du Groupe au 31 décembre 2021. Dans le présent rapport intermédiaire, la Direction du Groupe n'a apporté aucune modification significative aux estimations et hypothèses retenues par rapport à la période précédente.

Les comptes consolidés intermédiaires se fondent sur les comptes intermédiaires au 30 juin 2022, établis selon des principes uniformes, de toutes les sociétés du Groupe pour lesquelles la société Procimmo Group 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 sont établis en francs suisses (CHF), monnaie de présentation du Groupe.

Les comptes consolidés intermédiaires 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.

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2022 ne sont pas audités par l'organe de révision. Les présents comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 3 octobre 2022.

### 2.b Principes de consolidation

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

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

Les sociétés associées sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group exerce 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 intermédiaires selon la méthode de la mise en équivalence (voir Note 4).

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 la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022.

## 2.c Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2022, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait douze sociétés juridiques (31.12.2021 : douze sociétés) intégralement consolidées et une société associée (31.12.2021 : 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 Group SA a procédé à une augmentation de capital en date du 17 décembre 2021 pour un montant de CHF 228'541.30.
- **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.
- **Procimmo Invest 2 AG**, Zoug, CHE-172.214.374, capital-actions de CHF 200'000, détenue à 100% depuis le 19 novembre 2018. Procimmo Invest 2 AG a procédé à une augmentation de capital ordinaire en date du 10 novembre 2021 pour un montant de CHF 100'000. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.
- **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'immeubles.
- **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'immeubles.
- **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'immeubles.
- **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 ainsi que l'exploitation d'immeubles.
- **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 :

• **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 comptes consolidés intermédiaires 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.

Dans les présents comptes consolidés intermédiaires, les principales sources d'incertitude liées aux estimations restent identiques à celles qui concernent les comptes consolidés au 31 décembre 2021.

## 2.e Méthode de conversion

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

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

- Cours de clôture : EUR 1.00/CHF 1.00134 (31.12.2021: EUR/CHF 1.03638)
- Cours moyen de la période : EUR 1.00/CHF 1.04555 (01.01 au 30.06.2021: EUR 1.00/CHF 1.10321)

## PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

### 3 Immobilisations financières - titres

#### 3.a Principes comptables

Les titres détenus à long terme qui ne sont pas des participations (% 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 proposant un vaste réseau de sites de self-stockage. Les corrections de valeur effectuées sur les titres sont inscrites dans les charges financières.

### 3.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Le Groupe n'a pas participé à l'augmentation de capital ayant eu lieu au courant de l'année 2021, ce qui a entraîné une dilution.

Participation de moins de 20%	% du capital-actions et droits de vote	Valeur en CHF
<b>Total de la valeur des titres au 31.12.2020</b>	<b>5.90%</b>	<b>220'326</b>
Dilution suite à la non-participation aux augmentations de capital	-0.30%	-
Investissements		-
Correction de valeur		-
<b>Total de la valeur des titres au 31.12.2021</b>	<b>5.60%</b>	<b>220'326</b>
Dilution suite à la non-participation aux augmentations de capital		-
Investissements		-
Correction de valeur		-
<b>Total de la valeur des titres au 30.06.2022</b>	<b>5.60%</b>	<b>220'326</b>

## 4 Immobilisations financières - participations dans des sociétés associées

### 4.a Principes comptables

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

### 4.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Il s'agit de la participation de 48.24 % détenue dans la société SOLUFONDS SA.

Participation dans les sociétés associées (mise en équivalence)	% du capital-actions et droits de vote	Valeur en CHF
<b>Total de la valeur de la participation au 31.12.2020</b>	<b>48.24%</b>	<b>3'962'596</b>
Quote-part dans les résultats		633'755
Dividende à recevoir		(434'004)
<b>Total de la valeur de la participation au 31.12.2021</b>	<b>48.24%</b>	<b>4'162'347</b>
Quote-part dans les résultats		333'359
Dividende à recevoir		-
<b>Total de la valeur de la participation au 30.06.2022</b>	<b>48.24%</b>	<b>4'495'706</b>

## 5 Immobilisations financières - immeubles de rendement

### 5.a Principes comptables

Les immeubles de rendement sont portés au bilan à la juste valeur, selon les évaluations réalisées par des experts indépendants. Une réévaluation individuelle annuelle selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus, aussi dite de "Discounted Cash Flow - (DCF)", est réalisée sur les immeubles de rendement. Les gains et pertes résultant de cette réévaluation sont imputés directement au compte de résultat de l'exercice y relatif. Au 30 juin 2022, à la suite de l'examen détaillé des hypothèses retenues par les experts indépendants valables au 31 décembre 2021, 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. Les immeubles de rendement acquis au courant de la période

sont inscrits au bilan au coût d'acquisition, qui est considéré comme étant représentatif de la juste valeur du fait qu'il s'agit d'une transaction récente.

## 5.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Les immeubles de rendement 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.

Les immeubles de rendement ont été catégorisés selon leur typologie.

CHF	Commercial	Mixte	Terrains à bâtir	Total
<b>Prix de revient au 31.12.2020</b>	<b>23'029'712</b>	<b>18'583'884</b>	<b>-</b>	<b>41'613'596</b>
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
<b>Prix de revient au 31.12.2021</b>	<b>32'655'412</b>	<b>18'717'802</b>	<b>1'861'868</b>	<b>53'235'082</b>
Entrées résultat d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	13'200'000	-	-	13'200'000
Additions	488'000	-	211'047	699'047
Cessions	(645'180)	-	-	(645'180)
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
<b>Prix de revient au 30.06.2022</b>	<b>45'698'232</b>	<b>18'717'802</b>	<b>2'072'916</b>	<b>66'488'950</b>

CHF	Commercial	Mixte	Terrains à bâtir	TOTAL
<b>Variations cumulées de juste valeur au 31.12.2020</b>	<b>903'288</b>	<b>1'706'116</b>	<b>-</b>	<b>2'609'404</b>
Gains résultant de variations de juste valeur	1'129'315	436'083	-	1'565'398
Pertes résultant de variations de juste valeur	-	-	(55'868)	(55'868)
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	(166'016)	-	-	(166'016)
<b>Variations cumulées de juste valeur au 31.12.2021</b>	<b>1'866'588</b>	<b>2'142'198</b>	<b>(55'868)</b>	<b>3'952'918</b>
Gains résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Pertes résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	(65'030)	-	-	(65'030)
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
<b>Variations cumulées de juste valeur au 30.06.2022</b>	<b>1'801'558</b>	<b>2'142'198</b>	<b>(55'868)</b>	<b>3'887'888</b>

<b>Juste valeur au 31.12.2021</b>	<b>34'522'000</b>	<b>20'860'000</b>	<b>1'806'000</b>	<b>57'188'000</b>
<b>Juste valeur au 30.06.2022</b>	<b>47'499'790</b>	<b>20'860'000</b>	<b>2'017'047</b>	<b>70'376'837</b>

## 6 Dettes à court et à long terme portant intérêts

### 6.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.

## 6.b Informations complémentaires sur la position du bilan

	<b>30.06.2022</b> CHF	<b>31.12.2021</b> CHF
<b>Dettes à court terme portant intérêts</b>		
Emprunts à taux variable	-	2'250'000
Emprunts à taux fixe	1'470'700	422'000
<b>Total</b>	<b>1'470'700</b>	<b>2'672'000</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêts</b>		
Emprunts à taux variable	7'500'000	12'116'000
Emprunts à taux fixe	41'290'500	33'996'500
<b>Total</b>	<b>48'790'500</b>	<b>46'112'500</b>
Taux d'intérêts variable sur les emprunts	SARON + 1.55%	Taux Libor + 1.50%
Taux d'intérêts moyen sur les emprunts à taux fixe	1.25%	1.22%

## 7 Capital-actions et résultat par actions

Le capital-actions se compose de 45'045'000 actions nominatives (30 juin 2021 : 41'600'000) d'une valeur nominale de CHF 0.06634. En date du 17 décembre 2021, la société a réalisé une augmentation de capital de CHF 228'541.30, par l'émission de 3'445'000 actions intégralement libérées. Au 30 juin 2022, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30, soit 45'045'000 actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 par action.

Le résultat par action se détermine comme suit :

CHF	<b>du 01.01.2022 au 30.06.2022</b>	<b>du 01.01.2021 au 30.06.2021</b>
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	41'600'000
Valeur nominale par actions (CHF)	0.06634	0.06634
Résultat consolidé au 30 juin	6'889'372	8'121'379
Résultat par action :		
- Dilué	0.152944	0.195225
- Non dilué	0.152944	0.195225

## 8 Capitaux propres - Goodwill compensé

### 8.a Principes comptables

Les sociétés acquises dans le courant de l'exercice font l'objet d'une évaluation selon les règles standardisées au niveau du Groupe et sont consolidées à la date d'acquisition. Le Goodwill ou Goodwill négatif (écart d'acquisition) issu de regroupements d'entreprises représente le montant du coût d'acquisition qui dépasse, à la date d'acquisition, la quote-part de la valeur actuelle des actifs nets identifiables de la société acquise. Le Goodwill ou Goodwill négatif résultant d'acquisitions est porté directement en déduction des capitaux propres du Groupe.

## 8.b Informations complémentaires sur le Goodwill & Goodwill négatif

Le montant total du goodwill s'élève aux valeurs suivantes :

CHF	Valeurs brutes au 01.01	Entrées	En diminution des fonds propres consolidés	Valeurs nettes au 30.06
<b>Total au 31.12.2020</b>	<b>34'540'589</b>	-	<b>(34'540'589)</b>	-
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)	-
<b>Total au 31.12.2021</b>	<b>34'540'589</b>	-	<b>(34'540'589)</b>	-
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)	-
<b>Total au 30.06.2022</b>	<b>34'540'589</b>	-	<b>(34'540'589)</b>	-

## PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 9 Produits et informations sectorielles

#### 9.a Principes comptables

Les comptes consolidés intermédiaires 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 liés 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 commercial.



## 9.b Informations complémentaires sur les produits

<b>CHF</b>	<b>du 01.01.2022 au 30.06.2022</b>	<b>du 01.01.2021 au 30.06.2021</b>
Produits de gestion	12'079'777	14'140'726
Revenus locatifs des immeubles de rendement	1'577'195	1'181'885
Produits de commercialisation, gérance et franchise	944'507	618'469
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	232'734	-
Commissions d'apporteur d'affaires	(278'212)	(671'603)
<b>Total</b>	<b>14'556'001</b>	<b>15'269'477</b>

## 10 Engagements conditionnels

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

## 11 Evénements et faits économiques importants

Durant la période sous revue, il n'y a eu aucun événement ou aucune transaction susceptible d'influencer les estimations, évaluations et hypothèses critiques retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021. Il n'y a pas eu non plus d'autre événement ou transaction majeur en relation avec d'autres postes des comptes consolidés (tels que des changements des engagements et des créances éventuelles ou des transactions avec des entreprises et des personnes proches).

## 12 Evénements postérieurs à la date du bilan

A la date de publication du présent communiqué de presse, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes semestriels au 30 juin 2022.