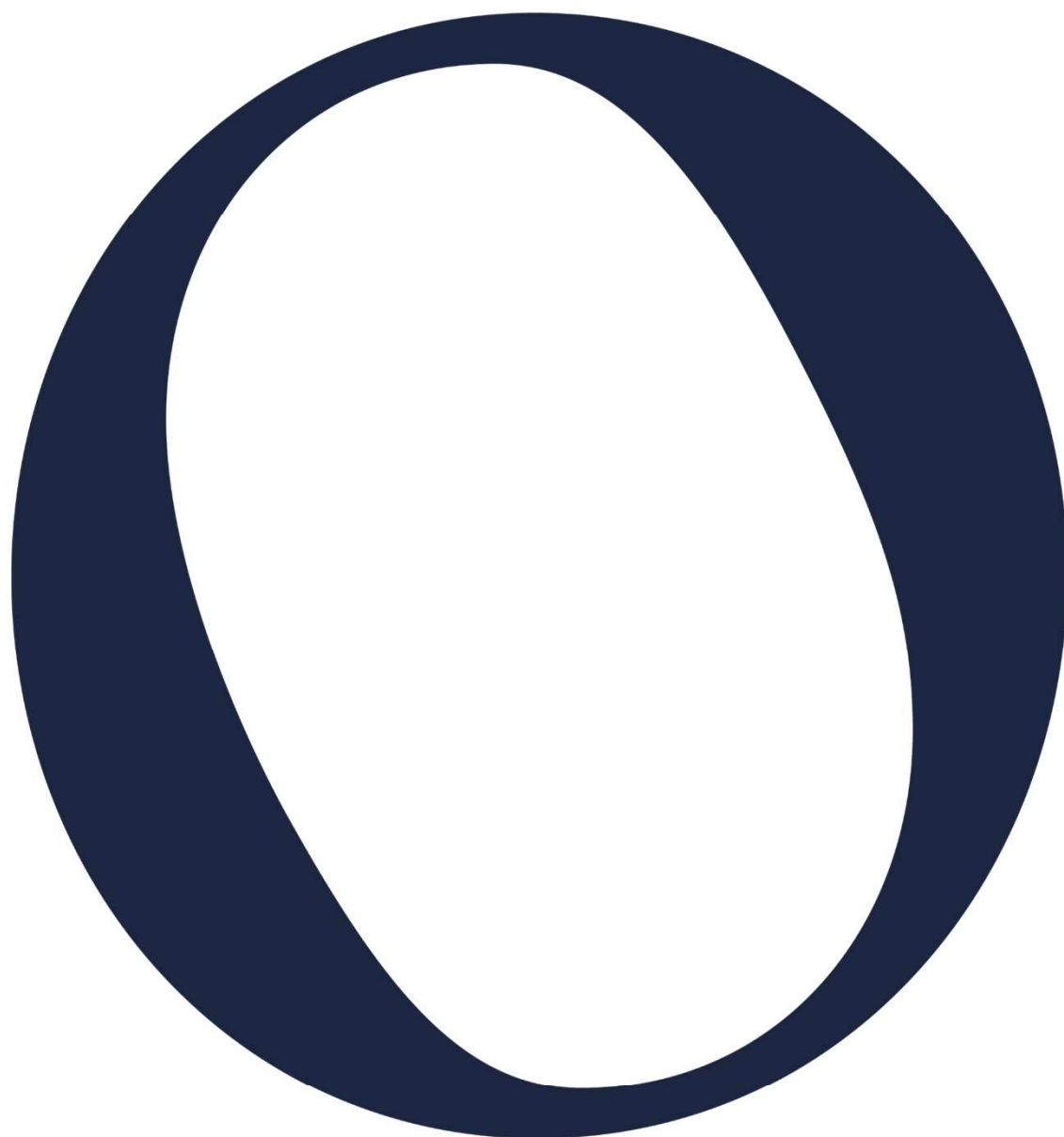


2023 PROCIMMO GROUP SA
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2023



RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2023

PROCIMMO GROUP EN UN COUP D'ŒIL

Nous sommes un groupe immobilier de premier plan spécialisé dans le développement et la gestion de fonds communs de placement immobiliers ainsi que la détention directe d'immeubles de rendement. Avec CHF 4 milliards d'actifs sous gestion, et plus de 15 ans d'expérience en tant que gestionnaire et propriétaire, nous nous concentrons sur l'investissement dans l'un des piliers de l'économie nationale que constitue l'immobilier commercial, et plus précisément le segment industriel. Nous nous engageons à soutenir et mettre en valeur les communautés au sein desquelles nous exerçons nos activités immobilières.

En tant que groupe immobilier innovant, responsable et indépendant, nous avons comme ambition de devenir un leader dans le domaine des investissements et services immobiliers en Suisse, avec une présence internationale. Nous nous concentrons sur les objets immobiliers dédiés à l'artisanat, l'industrie et la logistique. Nous créons une plus-value pour nos investisseurs en leur proposant des solutions immobilières adaptées à leurs besoins, en particulier en mettant à disposition des surfaces locatives flexibles à prix abordables. Les activités actuelles et futures au sein du groupe consistent à réunir toutes les phases de la création de valeur et de l'innovation d'un bien immobilier. L'activité opérationnelle du groupe immobilier est assurée par des filiales qui fournissent des prestations de services dans le secteur immobilier ou travaillent exclusivement en tant que sociétés d'investissement. Nous adoptons une vision à long terme lorsque nous investissons des capitaux, tout en demeurant prêts à agir de manière décisive lorsque des opportunités se présentent.

EXAMEN DES COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

La rubrique qui suit comporte une analyse des postes présentés dans les états financiers consolidés intermédiaires. 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 2023, les produits se sont chiffrés à CHF 15.4 millions, soit une augmentation de CHF 0.8 million par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent. L'augmentation des produits est principalement due à une hausse des revenus locatifs des immeubles de rendement, partiellement compensée par légère baisse des produits de gestion non récurrents.

Les charges de personnel et autres charges d'exploitation pour le premier semestre de 2023 s'élèvent à CHF 5.9 millions, comparativement à CHF 6.3 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. La diminution de CHF 0.5 million des charges de personnel est liée à la baisse du nombre de collaborateurs à la suite de l'externalisation d'activité de gestion de centres commerciaux. Cette diminution a été compensée par l'augmentation de CHF 0.1 million des autres charges d'exploitation, principalement liée à la hausse des charges des immeubles de rendement suite aux acquisitions conclues au cours des 6 derniers mois.

Le résultat d'exploitation s'établit à CHF 9.2 millions, soit une marge d'exploitation de 60%, comparativement à un résultat d'exploitation de CHF 7.9 millions et une marge d'exploitation de 55% pour le semestre correspondant de l'exercice précédent.

La quote-part des résultats des sociétés associées s'établit au même niveau que pour le semestre correspondant de l'exercice précédent, soit à CHF 0.3 million.

Malgré la hausse du montant des dettes portant intérêt inscrit au bilan ainsi que la hausse globale des taux d'intérêt sur les marchés financiers, les charges financières du Groupe s'élevaient à CHF 0.4 million pour le premier semestre 2023, soit une diminution de 10% comparativement au semestre correspondant de l'exercice précédent. Cette diminution s'explique par une gestion active des liquidités permettant ainsi de réduire la charge d'intérêt liée à la dette à court terme.

En conclusion, pour le premier semestre de 2023, le Groupe présente un bénéfice de CHF 7.7 millions, comparativement à CHF 6.9 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. Il en résulte un résultat par action de CHF 0.1711 pour le premier semestre 2023, contre CHF 0.1529 pour le semestre correspondant de l'exercice précédent.

Bilan (non audité)

Au 30 juin 2023, le total de l'actif se chiffrait à CHF 120 millions, en hausse de CHF 18.2 millions par rapport au 31 décembre 2022. La variation est principalement due aux facteurs suivants :

- la hausse des créances résultant de la vente de biens et de prestations de service de CHF 1.4 million, qui tient principalement au calendrier des flux de trésorerie à la fin du semestre ;
- la hausse des autres créances à court terme de CHF 1.2 million, qui tient principalement à l'impôt préalable à récupérer suite à l'acquisition d'un nouvel immeuble de rendement ;
- la hausse des immeubles de rendement de CHF 27.5 millions suite à l'acquisition de deux nouveaux immeubles.

Ces augmentations ont été partiellement contrebalancées par la diminution de la trésorerie et équivalents de trésorerie de CHF 12.3 millions, qui tient principalement au paiement du dividende relatif à l'exercice 2022 ainsi qu'à l'acquisition des immeubles de rendement précités.

Les autres dettes à court terme ont augmenté de CHF 2.8 millions par rapport au 31 décembre 2022. Cette hausse est due à l'impôt anticipé à payer aux autorités fiscales suite à la distribution du dividende relatif à l'exercice 2022.

Le montant des dettes portant intérêt inscrit au bilan au 30 juin 2023 s'élève à CHF 66.1 millions, comparativement à CHF 49.4 millions au 31 décembre 2022, soit une augmentation de CHF 16.7 millions par rapport au 31 décembre 2022. Cette hausse est due aux emprunts hypothécaires additionnels afin de financer l'acquisition de nouveaux immeubles de rendement, partiellement compensée par des remboursements d'emprunts à taux variable. Le taux d'intérêt moyen sur les emprunts à taux fixe a légèrement augmenté par rapport à l'exercice précédent pour se situer à 1.27% (31.12.2022 : 1.24%). La marge moyenne sur les emprunts à taux variable a diminué pour se situer à 1.04% comparée à 1.55% au 31 décembre 2022. Les conditions pour des emprunts à taux variable s'établissent donc à Saron + 1.04% (31.12.2022 : Saron + 1.55%).

Les capitaux propres ont diminué de CHF 0.8 million au cours du semestre clos le 30 juin 2023 pour s'établir à CHF 46.1 millions. La variation est due au bénéfice de la période de CHF 7.7 millions, compensée par une distribution de CHF 8.5 millions aux actionnaires sous forme de dividende. Le dividende a été versé le 14 juin 2023, conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire tenue le 7 juin 2023.

Procimmo Group SA

Baarerstrasse 79

6300 Zoug

Comptes consolidés intermédiaires (non audités)
au 30 juin 2023

BILAN CONSOLIDÉ AU	Notes	30.06.2023	31.12.2022
ACTIF		CHF	CHF
Actif circulant			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3'236'807	15'477'667
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		8'008'141	6'645'778
Autres créances à court terme		1'342'044	98'851
Actifs de régularisation		447'673	217'597
Total actif circulant		13'034'665	22'439'893
Actif immobilisé			
Immobilisations corporelles		300'108	319'390
Immobilisations financières :			
- Titres	3	220'326	220'326
- Participations dans des sociétés associées	4	5'005'690	4'684'475
- Autres immobilisations financières		305'010	304'972
- Immeubles de rendement	5	97'541'723	70'053'000
- Actifs d'impôts différés		103'214	99'734
Immobilisations incorporelles		3'491'643	3'701'806
Total actif immobilisé		106'967'714	79'383'703
TOTAL ACTIF		120'002'379	101'823'596
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIFS			
Passifs courants			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		311'724	470'404
Dettes à court terme portant intérêts	6	3'622'200	3'606'000
Autres dettes à court terme		2'967'952	189'196
Provisions à court terme		1'048'421	1'138'160
Passifs de régularisation		2'016'761	2'240'844
Total des passifs courants		9'967'058	7'644'604
Passifs non courants			
Dettes à long terme portant intérêts	6	62'513'055	45'819'500
Passifs d'impôts différés		1'434'104	1'477'099
Total des passifs non courants		63'947'159	47'296'599
TOTAL DES PASSIFS		73'914'217	54'941'203
CAPITAUX PROPRES			
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		-17'555	-15'756
Résultats accumulés		25'609'516	26'401'948
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		46'088'162	46'882'393
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		120'002'379	101'823'596

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	Notes	du 01.01.2023 au 30.06.2023	du 01.01.2022 au 30.06.2022
		CHF	CHF
Produits	9	15'403'350	14'556'001
Charges de personnel		-4'049'748	-4'548'720
Autres charges d'exploitation		-1'840'307	-1'737'630
Résultat d'exploitation avant amortissements		9'513'295	8'269'651
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-100'687	-117'252
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		-225'163	-219'211
Résultat d'exploitation		9'187'445	7'933'188
Quote-part des résultats des sociétés associées	4	321'215	333'359
Charges financières		-389'322	-431'082
Produits financiers		9'061	9'864
Résultat ordinaire		9'128'399	7'845'329
Revenus hors exploitation		-	5'910
Charges et produits exceptionnels		7'658	393'491
Bénéfice avant impôts		9'136'057	8'244'730
Impôts		-1'428'489	-1'355'358
Bénéfice		7'707'568	6'889'372

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	du 01.01.2023	du 01.01.2022
	au 30.06.2023	au 30.06.2022
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	7'707'568	6'889'372
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-321'215	-333'359
Dividendes reçus des sociétés associées	-	434'004
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	-	-232'734
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	325'850	336'463
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	-1'362'363	-1'581'910
Variation des autres créances à court terme	-1'243'193	616'596
Variation des actifs de régularisation	-230'076	115'658
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-158'680	331'406
Variation des autres dettes à court terme	2'778'756	42'485
Variation des passifs de régularisation	-224'083	-1'219'713
Variation des impôts différés actifs & passifs	-46'475	-30'484
Variation des provisions à court terme	-89'739	-439'386
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	7'136'350	4'928'398
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	-81'405	-19'616
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	-27'488'761	-12'956'094
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	-15'000	-15'269
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-27'585'166	-12'990'979
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-8'500'000	-8'000'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	16'200	-1'201'300
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	16'693'555	2'678'000
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	8'209'755	-6'523'300
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	-1'799	-3'017
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-12'240'860	-14'588'897
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	15'477'667	24'195'943
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	3'236'807	9'607'046
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-12'240'860	-14'588'897

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 31.12.2021	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	22'078'592	-11'803	42'562'990
Ecart de conversion					-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
Ecart de conversion					-1'799	-1'799
Résultat de l'exercice				7'707'568		7'707'568
Distribution de dividende				-8'500'000		-8'500'000
Capitaux propres au 30.06.2023	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	25'609'516	-17'555	46'088'162

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2023

1 Informations générales

Procimmo Group SA (anciennement SEG Suisse Estate 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 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 présents comptes consolidés intermédiaires non audités du Groupe ont été établis conformément aux recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC), y compris la norme RPC 31 « Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées ». Les comptes consolidés 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 2022. 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 2023, établis selon des principes comptables uniformes, de toutes les sociétés du Groupe pour lesquelles la société Procimmo Group SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou exerce un contrôle d'une autre manière. Les comptes consolidés de Procimmo Group SA sont établis en francs suisses (CHF), monnaie de présentation du Groupe.

Les comptes consolidés 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 2023 ne sont pas audités par l'organe de révision. Les présents comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 4 octobre 2023.

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 filiales 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 SA 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).

À l'instar de l'exercice précédent, aucun intérêt minoritaire n'a été reconnu au capital des sociétés consolidées compte tenu du fait qu'elles sont détenues à 100%. Aucune société n'est sortie du périmètre de consolidation au courant de la période du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023. Une nouvelle société a été constituée sur laquelle Procimmo Group SA exerce un contrôle indirect au 30 juin 2023.

2.c Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2023, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait douze sociétés juridiques (31.12.2022 : onze sociétés) intégralement consolidées et une société associée (31.12.2022 : une société associée) 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.
- **STREETBOX FRANCE SAS**, Annemasse, France, 952 257 129 R.C.S., capital-actions de EUR 50'000, détenue à 100% depuis le 1^{er} avril 2023. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.
- **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 des transactions immobilières.

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 intermédiaires en conformité avec les 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 2022.

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 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 la période sous revue, les taux suivants ont été appliqués :

- Cours de clôture : EUR 1.00/CHF 0.97805 (31.12.2022 : EUR/CHF 0.98587)
- Cours moyen de la période : EUR 1.00/CHF 0.99820 (01.01 au 30.06.2022: EUR 1.00/CHF 1.04555)

PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

3 Immobilisations financières - titres

3.a Principes comptables

Les titres détenus à long terme qui ne sont pas des participations (le pourcentage des droits de vote ainsi que de détention que confèrent ces titres est généralement inférieur à 20%) figurent au bilan au prix d'acquisition, déduction faite des corrections de valeur nécessaires. Il s'agit de titres de participation détenus dans une société suisse 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 2022, ce qui a entraîné une dilution.

Participation de moins de 20%	% du capital-actions et droits de vote	Valeur en CHF
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
Dilution suite à la non-participation aux augmentations de capital		-
Investissements		-
Correction de valeur		-
Total de la valeur des titres au 30.06.2023	5.30%	220'326

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 Solutions & Funds SA.

Participation dans les sociétés associées (mise en équivalence)	% du capital-actions et droits de vote	Valeur en CHF
Total de la valeur de la participation au 31.12.2021	48.24%	4'162'347
Quote-part dans les résultats		522'128
Dividende à recevoir		-
Total de la valeur de la participation au 31.12.2022	48.24%	4'684'475
Quote-part dans les résultats		321'215
Dividende à recevoir		-
Total de la valeur de la participation au 30.06.2023	48.24%	5'005'690

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 2023, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants valables au 31 décembre 2022, 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	En construction	Total
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
Entrées résultat d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	24'250'000	-	-	24'250'000
Additions	537'029	-	2'701'694	3'238'723
Cessions	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Prix de revient au 30.06.2023	70'054'560	18'717'802	4'775'737	93'548'099

CHF	Commercial	Mixte	En construction	Total
Variations cumulées de juste valeur au 31.12.2021	1'866'588	2'142'198	(55'868)	3'952'918
Gains résultant de variations de juste valeur	473'766	320'000	-	793'766
Pertes résultant de variations de juste valeur	(458'000)	-	(181'174)	(639'174)
Ajustement de juste valeur 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
Gains résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Pertes résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	-	-	-	-
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Variations cumulées de juste valeur au 30.06.2023	1'768'468	2'462'198	(237'043)	3'993'624

Juste valeur au 31.12.2022	47'036'000	21'180'000	1'837'000	70'053'000
Juste valeur au 30.06.2023	71'823'029	21'180'000	4'538'694	97'541'723

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

CHF	30.06.2023	31.12.2022
Dettes à court terme portant intérêts		
Emprunts à taux variable	3'016'200	3'000'000
Emprunts à taux fixe	606'000	606'000
Total	3'622'200	3'606'000
Dettes à long terme portant intérêts		
Emprunts à taux variable	19'053'000	4'950'000
Emprunts à taux fixe	43'460'055	40'869'500
Total	62'513'055	45'819'500
Taux d'intérêt variable sur les emprunts	Saron + 1.04%	Saron + 1.55%
Taux d'intérêt moyen sur les emprunts à taux fixe	1.27%	1.24%

7 Capital-actions et résultat par actions

Au 30 juin 2023, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2022: CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (31.12.2022 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 (31.12.2022: CHF 0.06634) par action. Le résultat par action se détermine comme suit :

	du 01.01.2023 au 30.06.2023	du 01.01.2022 au 30.06.2022
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	45'045'000
Valeur nominale par actions (CHF)	0.06634	0.06634
Résultat consolidé au 30 juin (CHF)	7'707'568	6'889'372
Résultat par action :		
- Dilué	0.171108	0.152944
- Non dilué	0.171108	0.152944

8 Capitaux propres - Goodwill & Goodwill négatif

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
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)	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152	-	(1'293'152)	-
Total au 30.06.2023	34'540'589	-	(34'540'589)	-

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 : 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

CHF	du 01.01.2023 au 30.06.2023	du 01.01.2022 au 30.06.2022
Produits de gestion	11'949'566	12'079'777
Revenus locatifs	3'079'757	1'577'195
Produits de commercialisation, gérance et franchise	525'402	944'507
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	-	232'734
Commissions d'apporteur d'affaires	(151'375)	(278'212)
Total	15'403'350	14'556'001

10 Engagements conditionnels

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

11 Événements et faits économiques importants

Durant la période sous revue, il n'y a eu aucun événement ou aucune transaction susceptible d'influencer les estimations, évaluations et hypothèses critiques retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022. Il n'y a pas eu non plus d'autre événement ou transaction majeurs en relation avec d'autres postes des comptes consolidés (tels que des changements des engagements et des créances éventuelles ou des transactions avec des entreprises et des personnes proches).

12 Événements postérieurs à la date du bilan

À la date de publication du présent communiqué de presse, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes intermédiaires au 30 juin 2023.