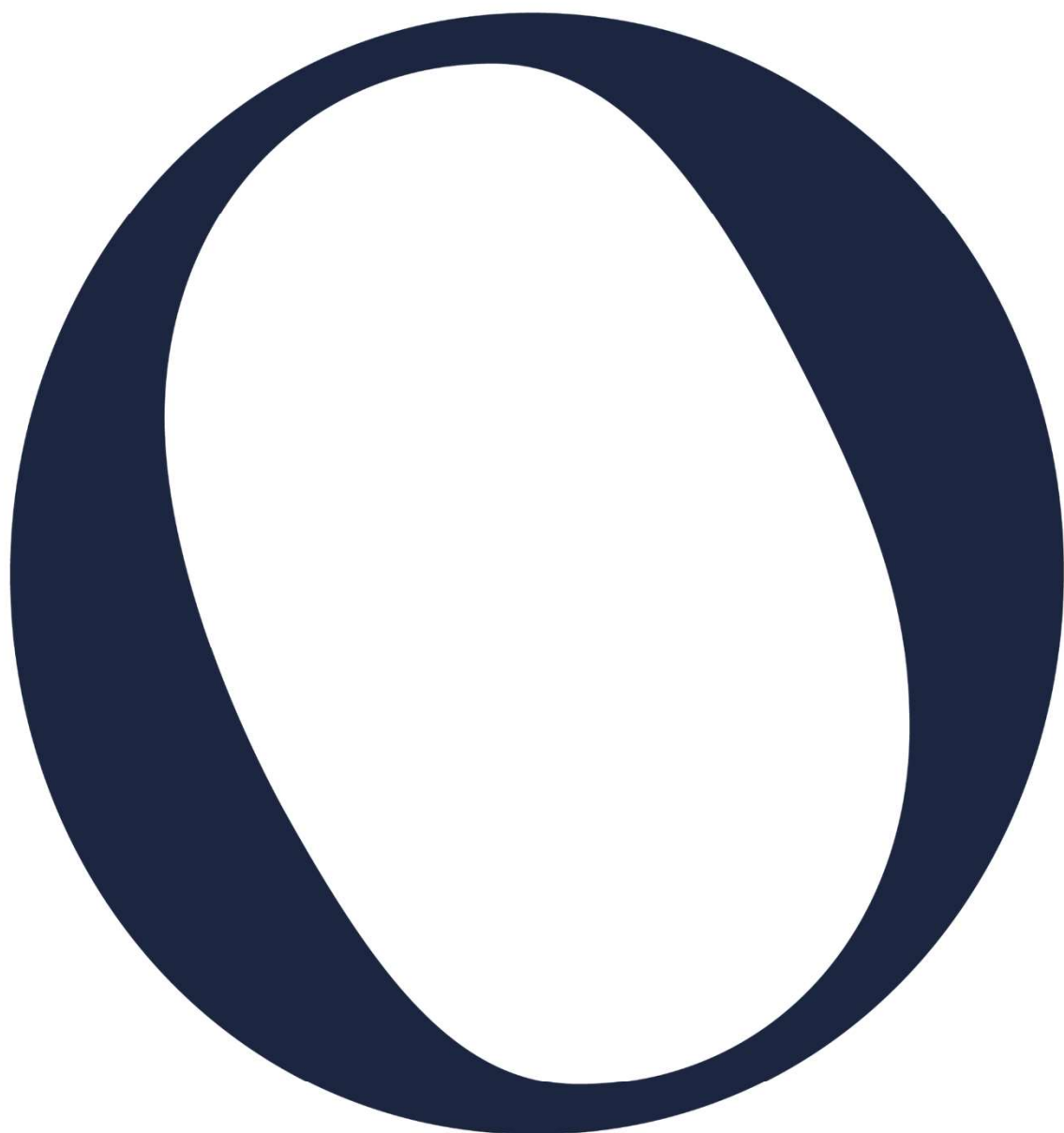


2024 PROCIMMO GROUP SA
RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024



RAPPORT SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2024

PROCIMMO GROUP EN UN COUP D'ŒIL

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

Le Groupe est principalement actif dans deux secteurs d'activités, tous deux liés à l'immobilier. Le premier secteur est celui de la gestion d'actifs. En effet, à titre de gestionnaire indépendant de fonds immobiliers, le Groupe gère une fondation d'investissement et cinq fonds de placements immobiliers au travers de sa filiale PROCIMMO SA. Trois des fonds de placement immobiliers gérés sont cotés en bourse et deux fonds de placement non cotés en bourse sont exclusivement destinés aux institutions nationales de prévoyance professionnelle et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts. Le total des actifs sous gestion s'élève à CHF 4 milliards au 30 juin 2024.

Une partie des flux de trésorerie opérationnels générés par nos activités de gestion est ensuite réinvestie afin d'acquérir des immeubles de rendement, qui constituent notre deuxième secteur d'activité : l'immobilier indirect. En effet, le Groupe détient des immeubles de rendement au travers des filiales détenues par Procimmo Invest AG, qui permettent ainsi de générer des revenus locatifs et d'accroître la solidité du bilan. Le total des immeubles de rendement s'élève à CHF 111.9 millions au 30 juin 2024. En résumé, les flux de trésorerie générés par le Groupe s'appuient principalement sur des produits de gestion et des revenus locatifs stables, prévisibles et croissants. Par l'entremise de nos deux principales activités, nous investissons dans des actifs réels qui constituent le fondement de l'économie nationale afin d'offrir à nos parties prenantes de bons rendements ajustés en fonction du risque.

En tant que groupe immobilier innovant, responsable et indépendant, nous avons comme ambition de devenir un leader dans le domaine des investissements et services immobiliers en Suisse, avec des activités également à l'étranger. 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 chaque besoin, en particulier en mettant à disposition des surfaces locatives flexibles à prix abordables.

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

En tant qu'investisseur immobilier axé sur la création de valeur, nous offrons une proposition unique en combinant la distribution d'une partie des bénéfices sous forme de dividendes et le réinvestissement du solde pour favoriser une croissance à long terme. La gestion prudente de notre bilan, notre vaste expérience opérationnelle, ainsi que notre réseau d'affaires nous permettent d'accéder en permanence à des opportunités d'investissement uniques. Notre taille, notre stabilité et notre diversification nous distinguent, faisant de nous un partenaire de premier choix.

EXAMEN DES COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

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

Compte de résultat (non audité)

Pour le premier semestre 2024, les produits se sont chiffrés à CHF 16.2 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 la hausse des revenus locatifs des immeubles de rendement ainsi que la hausse des revenus de gestion non récurrents, partiellement compensée par la rétrocession des produits sous forme de commissions d'apporteur d'affaires.

Les charges de personnel et autres charges d'exploitation pour le premier semestre 2024 s'élèvent à CHF 6.3 millions, comparativement à CHF 5.9 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. La variation est principalement due à une augmentation des autres charges d'exploitation de CHF 0.4 million liée à la hausse des charges des immeubles de rendement suite aux acquisitions conclues au cours des six derniers mois. Les charges de personnel, quant à elles, sont restées stables.

Le résultat d'exploitation s'élève à CHF 9.5 millions comparativement à un résultat d'exploitation de CHF 9.2 millions pour le semestre correspondant de l'exercice précédent. Cependant, la marge d'exploitation s'établit au même niveau, soit 60% pour les deux périodes.

La quote-part des résultats des sociétés associées s'établit à CHF 0.6 million, comparativement à CHF 0.3 million au semestre correspondant de l'exercice précédent.

Le résultat financier net présente une perte de CHF 0.5 million, comparativement à une perte de CHF 0.4 million au semestre correspondant de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique par l'augmentation des charges financières liées aux emprunts hypothécaires contractés afin de financer l'acquisition et la construction d'immeubles de rendement, qui a été partiellement contrebalancée par les produits financiers encaissés sur le nouveau prêt octroyé à court terme.

En conclusion, pour le premier semestre 2024, le Groupe présente un bénéfice de CHF 8.2 millions, comparativement à CHF 7.7 millions au semestre correspondant de l'exercice précédent. Il en résulte un résultat par action de CHF 0.1814 pour le premier semestre 2024, contre CHF 0.1711 pour le semestre correspondant de l'exercice précédent.

Bilan (non audité)

Au 30 juin 2024, le total de l'actif se chiffrait à CHF 141.3 millions, en hausse de CHF 7.7 millions par rapport au 31 décembre 2023. La variation est principalement due aux facteurs suivants :

- l'octroi d'un prêt à court terme de CHF 7.9 millions ;
- l'augmentation des immeubles de rendement de CHF 9.7 millions suite à l'acquisition de deux nouveaux immeubles ainsi qu'au développement du terrain en construction.

Ces augmentations ont été partiellement contrebalancées par une diminution de trésorerie et équivalents de trésorerie à hauteur de CHF 10.3 millions, liée en partie au paiement du dividende relatif à l'exercice 2023 ainsi qu'à l'acquisition des immeubles de rendement précités.

Les autres dettes à court terme ont augmenté de CHF 2.4 millions par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse est due à l'impôt anticipé à payer aux autorités fiscales suite à la distribution du dividende relatif à l'exercice 2023.

Le montant des dettes portant intérêt inscrit au bilan au 30 juin 2024 s'élève à CHF 80.9 millions, comparativement à CHF 74.4 millions au 31 décembre 2023, soit une augmentation de CHF 6.5 millions par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse est due aux emprunts hypothécaires additionnels afin de financer l'acquisition de deux nouveaux immeubles de rendement et la finalisation de la construction d'un immeuble de rendement dont le terrain avait été acquis en 2022. Le taux d'intérêt moyen des emprunts à taux fixe est en hausse par rapport à l'exercice précédent et se situe à 1.48% (2023 : 1.39%). En revanche, les conditions pour les emprunts à taux variable sont plus favorables, passant de Saron + 1.14% en 2023 à Saron + 1.12% en 2024.

Les capitaux propres ont diminué de CHF 0.8 million au cours du semestre clos le 30 juin 2024 pour s'établir à CHF 51.3 millions. La variation est due au bénéfice de la période de CHF 8.2 millions, compensée par une distribution de CHF 9.0 millions aux actionnaires sous forme de dividende. Le dividende a été versé le 12 juin 2024, conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire tenue le 5 juin 2024.

Procimmo Group SA

Gubelstrasse 19

6300 Zoug

Comptes consolidés intermédiaires (non audités)
au 30 juin 2024

BILAN CONSOLIDÉ AU	Notes	30.06.2024	31.12.2023
ACTIFS		CHF	CHF
ACTIFS COURANTS			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		4'544'112	14'822'182
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		5'651'562	6'001'064
Prêt à recevoir		7'850'000	-
Autres créances à court terme		454'027	474'066
Actifs de régularisation		868'146	381'371
TOTAL DES ACTIFS COURANTS		19'367'847	21'678'683
ACTIFS NON COURANTS			
Immobilisations corporelles		169'673	218'396
Immobilisations financières :			
- Titres	3	220'326	220'326
- Autres immobilisations financières		305'258	305'248
Participations dans des sociétés associées	4	6'029'147	5'434'761
Immeubles de rendement	5	111'913'445	102'194'894
Actifs d'impôts différés		183'188	201'270
Immobilisations incorporelles		3'066'394	3'295'725
TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		121'887'431	111'870'620
TOTAL DES ACTIFS		141'255'278	133'549'303
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES			
PASSIFS			
PASSIFS COURANTS			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		1'365'402	1'633'109
Dettes à court terme portant intérêt	6	3'969'600	3'733'450
Autres dettes à court terme		2'646'060	217'055
Provisions à court terme		1'691'886	1'408'821
Passifs de régularisation		1'849'280	2'267'966
TOTAL DES PASSIFS COURANTS		11'522'228	9'260'401
PASSIFS NON COURANTS			
Dettes à long terme portant intérêt	6	76'902'532	70'644'812
Passifs d'impôts différés		1'481'341	1'502'839
TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		78'383'873	72'147'651
TOTAL DES PASSIFS		89'906'101	81'408'052
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		14'846	-22'491
Résultats accumulés		30'838'130	31'667'541
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		51'349'177	52'141'251
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		141'255'278	133'549'303

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ		Notes	du 01.01.2024 au 30.06.2024	du 01.01.2023 au 30.06.2023
			CHF	CHF
Produits	9		16'199'573	15'403'350
Charges de personnel			-4'065'668	-4'049'748
Autres charges d'exploitation			-2'294'776	-1'840'307
Résultat d'exploitation avant amortissements			9'839'129	9'513'295
Amortissements sur les immobilisations corporelles			-75'079	-100'687
Amortissements sur les immobilisations incorporelles			-229'331	-225'163
Résultat d'exploitation			9'534'719	9'187'445
Quote-part des résultats des sociétés associées	4		594'386	321'215
Charges financières			-588'851	-389'322
Produits financiers			79'652	9'061
Résultat ordinaire			9'619'906	9'128'399
Charges et produits exceptionnels			510	7'658
Bénéfice avant impôts			9'620'416	9'136'057
Impôts			-1'449'827	-1'428'489
Bénéfice			8'170'589	7'707'568

RÉSULTAT PAR ACTION NOMINATIVE		Notes	du 01.01.2024 au 30.06.2024	du 01.01.2023 au 30.06.2023
			CHF	CHF
Résultat de base par action	7		0.18	0.17
Résultat dilué par action	7		0.18	0.17

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	du 01.01.2024	du 01.01.2023
	au 30.06.2024	au 30.06.2023
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	8'170'589	7'707'568
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-594'386	-321'215
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	304'409	325'850
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	349'502	-1'362'363
Variation des autres créances à court terme	20'039	-1'243'193
Variation des actifs de régularisation	-486'775	-230'076
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-267'707	-158'680
Variation des autres dettes à court terme	2'429'005	2'778'756
Variation des passifs de régularisation	-418'686	-224'083
Variation des impôts différés actifs & passifs	-3'416	-46'475
Variation des provisions à court terme	283'065	-89'739
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	9'785'639	7'136'350
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	-26'356	-81'405
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	-9	-38
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immeubles de rendement	-9'718'551	-27'488'723
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	-	-15'000
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	-9'744'916	-27'585'166
Variation du prêt à recevoir	-7'850'000	-
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-9'000'000	-8'500'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêt	236'150	16'200
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêt	6'257'720	16'693'555
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	-10'356'130	8'209'755
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	37'337	-1'799
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-10'278'070	-12'240'860
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	14'822'182	15'477'667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice	4'544'112	3'236'807
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-10'278'070	-12'240'860

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 31.12.2022	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	26'401'948	-15'756	46'882'393
Ecart de conversion					-6'735	-6'735
Résultat de l'exercice				13'765'593		13'765'593
Distribution de dividende				-8'500'000		-8'500'000
Capitaux propres au 31.12.2023	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	31'667'541	-22'491	52'141'251
Ecart de conversion					37'337	37'337
Résultat de l'exercice				8'170'589		8'170'589
Distribution de dividende				-9'000'000		-9'000'000
Capitaux propres au 30.06.2024	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	30'838'130	14'846	51'349'177

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES AU 30 JUIN 2024

1 Informations générales

Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug. La société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom 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 annuel audité du Groupe établi au 31 décembre 2023. Dans le présent rapport intermédiaire, le Conseil d'administration du Groupe n'a apporté aucune modification significative aux estimations et hypothèses retenues par rapport à la période précédente.

La nouvelle norme RPC 28 Subventions publiques, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024, n'a pas eu d'impact sur les comptes semestriels 2024. Le Groupe n'a pas reçu de subventions publiques au courant du premier semestre de 2024.

La norme révisée RPC 30 Comptes consolidés doit être appliquée à partir du 1^{er} janvier 2024. L'impact financier sur les comptes semestriels 2024 n'a pas été significatif. Aucune entreprise n'a été acquise ou cédée au courant du premier semestre de 2024.

Les comptes consolidés intermédiaires se fondent sur les comptes intermédiaires au 30 juin 2024, 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 2024 ne sont pas audités par l'organe de révision. Les présents comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 25 septembre 2024.

2.b Principes de consolidation

Les filiales sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA exerce un contrôle direct ou indirect. La notion de contrôle représente le pouvoir de diriger la politique financière et opérationnelle d'une société afin d'obtenir des avantages de ses activités. Ce contrôle va généralement de pair avec une participation conférant plus de la moitié des droits de vote attachés aux actions de la société. Les sociétés acquises dans le courant de la période sont consolidées à partir de la date de la prise de contrôle par le Groupe et ne sont plus consolidées à partir de la date où le contrôle cesse. Toutes les transactions 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 2024 au 30 juin 2024. Une nouvelle société a été constituée sur laquelle Procimmo Group SA exerce un contrôle indirect au 30 juin 2024.

2.c Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2024, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait treize sociétés juridiques (31.12.2023 : douze sociétés) intégralement consolidées et une société associée (31.12.2023 : 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.
- **Chamard 41 SA**, Renens (anciennement 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 de rendement.
- **Haldimmo SA**, Renens (anciennement 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 de rendement.
- **Helium SA**, Renens (anciennement 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 de rendement.
- **Vannel Immo SA**, Renens (anciennement 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 de rendement.

• **Alchimmo SA**, Renens (anciennement 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 et l'exploitation d'immeubles de rendement ainsi que l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.

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

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

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

• **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**, Morges, CHE-102.613.993, capital-actions de CHF 6'100'000, 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 2023.

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 0.96264 (31.12.2023 : EUR/CHF 0.92870)
- Cours moyen de la période : EUR 1.00/CHF 0.96713 (01.01 au 30.06.2023: EUR 1.00/CHF 0.99820)

PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

3 Immobilisations financières - titres

3.a Principes comptables

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

3.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Au 31 décembre 2022, le pourcentage du capital-actions et droits de vote comprenait le capital-actions conditionnel. Au 31 décembre 2023 et au 30 juin 2024, ce pourcentage est basé sur le capital-actions émis et exclut le capital-actions conditionnel.

Participation de moins de 20%	% du capital-actions et droits de vote	Valeur en CHF
Total de la valeur des titres au 31.12.2022	5.30%	220'326
Ajustement lié au capital-actions conditionnel	0.27%	-
Investissements		-
Correction de valeur		-
Total de la valeur des titres au 31.12.2023	5.57%	220'326
Investissements		-
Correction de valeur		-
Total de la valeur des titres au 30.06.2024	5.57%	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 31.12.2022	48.24%	4'684'475
Quote-part dans les résultats		750'286
Dividende à recevoir		-
Total de la valeur de la participation au 31.12.2023	48.24%	5'434'761
Quote-part dans les résultats		594'386
Dividende à recevoir		-
Total de la valeur de la participation au 30.06.2024	48.24%	6'029'147

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 2024, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants valables au 31 décembre 2023, 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 les terrains sont détenus à des fins de rendement par l'entremise des filiales Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA, Alchimmo SA, Vannel Immo SA et STREETBOX FRANCE SAS. Le tableau ci-dessous présente distinctement le prix de revient ainsi que les variations cumulées de juste valeur des immeubles de rendement qui sont catégorisés selon leur typologie.

CHF	Commercial	Mixte	Terrains à bâtir	Total
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	-	839'327	25'089'327
Additions	586'464	-	6'230'619	6'817'083
Cessions	(160'479)	-	-	(160'479)
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	2'610	2'610
Prix de revient au 31.12.2023	69'943'517	18'717'802	9'146'599	97'807'917
Entrées résultat d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	7'348'046	-	-	7'348'046
Additions	492'102	-	1'849'792	2'341'894
Cessions	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	28'337	28'337
Prix de revient au 30.06.2024	77'783'665	18'717'802	11'024'728	107'526'194

CHF	Commercial	Mixte	Terrains à bâtir	Total
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	1'155'066	-	249'381	1'404'447
Pertes résultant de variations de juste valeur	(710'410)	(220'000)	(59'043)	(989'453)
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	(21'641)	-	-	(21'641)
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	-	-
Variations cumulées de juste valeur au 31.12.2023	2'191'483	2'242'198	(46'705)	4'386'977
Gains résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Pertes résultant de variations de juste valeur	-	-	-	-
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	-	-	-	-
Transferts entre postes bilantaires	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Reclassifications bilantaires	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	274	274
Variations cumulées de juste valeur au 30.06.2024	2'191'483	2'242'198	(46'430)	4'387'251

Juste valeur au 31.12.2023	72'135'000	20'960'000	9'099'894	102'194'894
Juste valeur au 30.06.2024	79'975'148	20'960'000	10'978'297	111'913'445

6 Dettes à court et à long terme portant intérêt

6.a Principes comptables

Les dettes à court terme portant intérêt 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 intérêt 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	30.06.2024	31.12.2023
Dettes à court terme portant intérêt		
Emprunts à taux variable	3'270'700	3'127'450
Emprunts à taux fixe	698'900	606'000
Total	3'969'600	3'733'450
Dettes à long terme portant intérêt		
Emprunts à taux variable	27'509'050	26'158'400
Emprunts à taux fixe	49'393'482	44'486'412
Total	76'902'532	70'644'812
Taux d'intérêt variable sur les emprunts	Saron + 1.12%	Saron + 1.14%
Taux d'intérêt moyen sur les emprunts à taux fixe	1.48%	1.39%

7 Capital-actions et résultat par actions

Au 30 juin 2024, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2023: CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (31.12.2023 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 (31.12.2023: CHF 0.06634) par action. Le résultat par action se détermine comme suit :

	du 01.01.2024 au 30.06.2024	du 01.01.2023 au 30.06.2023
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)	8'170'589	7'707'568
Résultat par action :		
- Dilué	0.181387	0.171108
- Non dilué	0.181387	0.171108

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 31.12.2022	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 31.12.2023	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152	-	(1'293'152)	-
Total au 30.06.2024	34'540'589	-	(34'540'589)	-

PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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, 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 et franchise : prestation de services dans le domaine immobilier, principalement la commercialisation et franchise.

9.b Informations complémentaires sur les produits

CHF	du 01.01.2024 au 30.06.2024	du 01.01.2023 au 30.06.2023
Produits de gestion	12'863'831	11'949'566
Revenus locatifs des immeubles de rendement	3'522'510	3'079'757
Produits de commercialisation et franchise	629'921	525'402
Commissions d'apporteur d'affaires	(816'689)	(151'375)
Total	16'199'573	15'403'350

10 Engagements conditionnels

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

11 Événements et faits économiques importants

Durant la période sous revue, il n'y a eu aucun événement ou aucune transaction susceptible d'influencer les estimations, évaluations et hypothèses critiques qui avaient été retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023. Il n'y a pas eu non plus d'autre événement ou transaction majeurs en relation avec d'autres postes des comptes consolidés (tels que des changements des engagements et des créances éventuelles ou des transactions avec des entreprises et des personnes proches).

12 Événements postérieurs à la date du bilan

À la date de publication de la présente annonce de publicité événementielle, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes intermédiaires au 30 juin 2024.