

2025

# Rapport annuel Procimmo Group SA

AU 31 DÉCEMBRE 2025

procimmo  
group



# Index

<b>4</b>	Rapport annuel 2025
<b>12</b>	Corporate Governance
<b>20</b>	Rapport sur les rémunérations
<b>26</b>	Rapport de l'organe de révision sur le rapport sur les rémunérations
<b>30</b>	Comptes annuels consolidés
<b>54</b>	Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés
<b>62</b>	Comptes annuels
<b>70</b>	Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

## **IMPRESSUM**

**Rédaction** Procimmo Group SA, Zoug  
**Images** Procimmo Group SA, Zoug  
Pexels : p.2 Aboodi Vesakan, p.25 Meie Chen, p.53 CX Lee

# Rapport annuel

# 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 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, tels que la commercialisation et la franchise.

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

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

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

Forts de près de 20 ans d'expérience, nous avons fait nos preuves à titre de gestionnaire de fonds immobiliers et propriétaire d'immeubles de rendement. Notre concept « Building Investments » est au cœur de notre réussite. Il repose sur le principe fondamental selon lequel nous suivons une stratégie de valeur ajoutée pour tous nos produits de placement. Cela signifie que nous acquérons des biens immobiliers disposant d'un potentiel à des prix attractifs et que nous réduisons le taux de vacance grâce à une gestion active : des rénovations, des repositionnements et des développements ultérieurs nous permettent de créer de la valeur ajoutée et d'accroître la valeur immobilière à long terme.

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

# Lettre aux actionnaires

## Aperçu et conditions du marché

Chers actionnaires,

L'exercice 2025 restera comme un tournant décisif dans l'histoire de Procimmo Group. Pour la première fois, PROCIMMO SA a exercé ses fonctions en tant que gestionnaire et Direction de fonds de manière pleinement intégrée sur l'ensemble de l'exercice. Cette intégration, aboutissement de plusieurs années de structuration stratégique et de montée en compétences internes, a profondément transformé le profil de revenus du Groupe et renforcé durablement sa position concurrentielle. L'exercice 2025 s'est ainsi avéré exceptionnel, avec un bénéfice net consolidé de CHF 37.4 millions, en hausse de 120% par rapport à l'exercice précédent, soit un résultat de CHF 0.83 par action.

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité du cycle d'assouplissement monétaire amorcé par la BNS en mars 2024. Après avoir abaissé son taux directeur à quatre reprises en 2024, de 1.75% à 1.50% en mars, puis à 1.25% en juin, à 1.00% en septembre et enfin à 0.50% en décembre, la Banque nationale suisse a poursuivi ce mouvement en 2025 avec deux nouvelles baisses : à 0.25% en mars 2025, puis à 0% en juin 2025, retrouvant ainsi un taux nul pour la première fois depuis la fin de la période des taux négatifs en septembre 2022.

Cet environnement de taux exceptionnellement bas a constitué un puissant catalyseur pour le marché immobilier indirect suisse. L'année 2025 s'inscrit comme une année particulièrement solide pour la classe d'actifs : mesurés par l'indice SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT), les fonds immobiliers cotés ont affiché une performance annuelle moyenne de 10.6%, les agios se sont établis à des niveaux élevés, dépassant 35%. Par ailleurs, CHF 4.8 milliards de capitaux ont été levés par les fonds immobiliers cotés et non cotés, soit une hausse de 63% par rapport à 2024. Ce niveau d'activité s'explique notamment par un spread de rendement toujours attractif entre le dividende des fonds immobiliers et les obligations fédérales, supérieur à 200 points de base, renforçant l'attractivité de cette classe d'actifs dans les allocations des acteurs institutionnels.

Le marché immobilier direct bénéficie également de fondamentaux solides. La pénurie de logements, alimentée par une démographie dynamique et des volumes de construction insuffisants, continue de soutenir les loyers et les valorisations. Le segment commercial, qui constitue le cœur de métier du Groupe, offre des rendements de dividende nettement supérieurs à ceux des fonds résidentiels, de l'ordre de 3.9% en moyenne contre 2.3% pour les fonds résidentiels, créant ainsi un point d'entrée particulièrement attractif pour les investisseurs en quête de rendement. Dans ce contexte porteur, les actifs sous gestion de PROCIMMO SA se sont établis à CHF 4.3 milliards au 31 décembre 2025, en progression par rapport aux CHF 4.0 milliards enregistrés un an plus tôt.

L'environnement économique actuel conforte pleinement la pertinence de notre positionnement dans des actifs réels stratégiques, industriels, artisanaux, logistiques et résidentiels, qui

constituent notre cœur d'expertise et nous permettent de générer des flux de trésorerie stables, indexés à l'inflation et résilients face aux cycles économiques. Dans ce contexte de conjoncture macroéconomique favorable, de marchés de capitaux liquides et d'un environnement particulièrement adapté à notre classe d'actifs, notre position de leader dans notre niche, nous place en excellente situation pour continuer à accroître nos actifs sous gestion, nos flux de trésorerie, et créer de la valeur pour nos investisseurs comme pour nos actionnaires.

### **Première année pleine en tant que Direction de fonds intégrée**

Le fait marquant de l'exercice 2025 a été la première année complète d'exploitation en tant que gestionnaire avec Direction de fonds intégrée, à la suite de l'obtention de la licence FINMA par PROCIMMO SA en décembre 2024. PROCIMMO SA assure désormais la gestion et l'administration de Procimmo Real Estate SICAV depuis janvier 2025 et de Streetbox Real Estate SICAV depuis avril 2025. Cette évolution, préparée de longue date, a contribué de manière significative aux produits de gestion récurrents et a renforcé considérablement la diversification des revenus du Groupe sur le long terme.

Cette transformation va bien au-delà d'un simple élargissement du périmètre d'activité. Elle confère au Groupe une autonomie stratégique accrue, une efficacité opérationnelle renforcée et la capacité de piloter, intégrer et sécuriser des fonctions clés de sa chaîne de valeur. L'effet de levier opérationnel de ce modèle intégré est désormais pleinement visible dans nos résultats : les produits de gestion ont atteint CHF 46.6 millions, en hausse de 66% par rapport à l'exercice précédent, tandis que la croissance des charges a été contenue, conduisant à une marge EBIT de 90%, en progression de 30 points de pourcentage.

Parallèlement, la cession de la participation de 48.24% dans Solutions & Funds SA, finalisée le 30 mai 2025, est venue clore le processus d'intégration des activités de Direction de fonds. Sur le plan organisationnel, la fusion simplifiée de SEG Solutions SA au sein de PROCIMMO SA, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025, a permis de rationaliser la structure juridique du Groupe et améliorer la gestion opérationnelle.

### **Dynamique soutenue des fonds immobiliers sous gestion**

Durant l'exercice 2025, les fonds immobiliers gérés par PROCIMMO SA ont continué d'afficher de solides performances opérationnelles, bénéficiant d'une demande locative soutenue et de taux d'occupation élevés. La composition de notre portefeuille d'actifs immobiliers de qualité, concentré sur les segments de l'industrie, de l'artisanat, de la logistique et du résidentiel, combinée à une gestion prudente de la dette, a permis aux fonds gérés par le Groupe de se démarquer et de présenter d'excellents résultats financiers.

Les marchés de capitaux ont eux aussi soutenu cette tendance. La dynamique d'augmentations de capital engagée en 2024 s'est amplifiée en 2025 : durant l'exercice sous revue, nous avons levé CHF 306 millions auprès des investisseurs de nos fonds. Ces capitaux ont permis de financer l'acquisition de près de CHF 381 millions d'immeubles de rendement au sein de nos fonds, soit un volume d'acquisitions en hausse de 166% par rapport à l'exercice précédent. Cette capacité à mobiliser des capitaux substantiels témoigne de la confiance des investisseurs envers nos produits et notre stratégie d'investissement. Avec CHF 4.3 milliards d'actifs sous gestion au 31 décembre 2025, les fonds gérés par PROCIMMO SA confirment leur positionnement de premier plan dans le paysage immobilier suisse, en particulier dans les segments de l'industrie, de l'artisanat et de la logistique.

### **Croissance et revalorisation du portefeuille d'immeubles de rendement**

Au-delà de la dynamique de l'activité de gestion d'actifs, le portefeuille d'immeubles de rendement détenus en direct a lui aussi contribué de manière particulièrement significative à la création de valeur du Groupe en 2025. La juste valeur totale du portefeuille atteint CHF 146.0 millions au 31 décembre 2025, en hausse de 30% par rapport aux CHF 112.3 millions de l'exercice précédent. Cette croissance s'explique par l'acquisition de nouveaux immeubles et terrains pour un montant de CHF 19.4 millions ainsi que par les investissements de développement et de construction de CHF 5.7 millions.

Fait notable, l'expert indépendant a procédé à une réévaluation à la hausse de CHF 10.1 millions sur l'ensemble du portefeuille, reflétant la qualité des actifs détenus et l'amélioration des conditions de marché. Cette réévaluation, qui n'avait pas été significative lors des exercices précédents, témoigne de la pertinence de notre stratégie de valeur ajoutée consistant à acquérir des biens immobiliers disposant d'un potentiel à des prix attractifs, puis à créer de la valeur par le biais de rénovations, de repositionnements et de développements ultérieurs.

Les revenus locatifs générés par le portefeuille d'immeubles de rendement se sont établis à CHF 8.0 millions, en hausse de 11% par rapport à l'exercice précédent, bénéficiant de l'apport des immeubles nouvellement acquis et de l'amélioration continue des taux d'occupation.

### **Transformation digitale et efficacité opérationnelle**

Le programme de transformation digitale, engagé par le Groupe depuis trois ans, constitue un levier structurant de sa performance opérationnelle. Au-delà de la modernisation des processus et du renforcement de la sécurité des systèmes d'information, les investissements réalisés permettent aujourd'hui d'absorber une croissance significative de l'activité sans augmentation proportionnelle des coûts. L'intégration des activités de Direction de fonds s'est accompagnée du déploiement de nouveaux outils, renforçant la robustesse de notre infrastructure tout en améliorant la qualité et la rapidité de l'information financière. Ces évolutions contribuent directement à l'effet de levier opérationnel observé en 2025 et constituent un socle essentiel pour soutenir la croissance future du Groupe dans un cadre maîtrisé.

# Résultats financiers

Les comptes annuels consolidés 2025 se basent sur les comptes annuels statutaires au 31 décembre 2025 de toutes les sociétés du Groupe.

## Compte de résultat consolidé pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025

L'exercice 2025 confirme la trajectoire ascendante du Groupe, qui enregistre une progression remarquable tant au niveau des produits que des marges opérationnelles, conduisant à une hausse significative de sa profitabilité.

Les produits totaux ont atteint CHF 54.8 millions, représentant une augmentation de 56% par rapport aux CHF 35.0 millions enregistrés en 2024. Cette progression est principalement due à la hausse des produits de gestion, qui s'établissent à CHF 46.6 millions contre CHF 28.1 millions en 2024, soit une augmentation de 66%. Cette hausse reflète l'intégration des revenus de Direction de fonds perçus sur l'ensemble de l'exercice, combinée à la poursuite de la dynamique favorable des opérations en capital pour nos fonds immobiliers. Les revenus locatifs provenant des immeubles de rendement se sont élevés à CHF 8.0 millions, en hausse de 11% par rapport à l'exercice précédent, bénéficiant notamment de l'apport des immeubles nouvellement acquis ainsi que d'une amélioration du taux d'occupation.

La réévaluation des immeubles de rendement s'est élevée à CHF 10.1 millions pour l'exercice sous revue, contre un montant quasi nul en 2024. Cette plus-value substantielle reflète l'amélioration des conditions de marché et la qualité des actifs détenus par le Groupe. Les gains résultant de variations de juste valeur se sont élevés à CHF 11.0 millions, partiellement compensés par des pertes de CHF 0.9 million sur certains immeubles.

Les charges de personnel et autres charges d'exploitation se sont établies à CHF 15.3 millions contre CHF 13.3 millions en 2024, soit une progression de 15%. Cette hausse s'explique principalement par le renforcement des équipes requis pour l'intégration des activités de Direction de fonds. Les charges de personnel ont augmenté de CHF 1.5 million, passant de CHF 9.5 millions à CHF 11.0 millions, reflétant le recrutement de collaborateurs clés dans les domaines de la conformité, de la gestion des risques et de l'administration de fonds. Les autres charges d'exploitation ont également progressé, passant de CHF 3.8 millions à CHF 4.3 millions, en raison notamment de l'augmentation des charges de gestion technique et des charges liées aux immeubles de rendement. En revanche, les charges d'exploitation non liées aux immeubles de rendement sont restées remarquablement stables à CHF 2.7 millions (2024 : CHF 2.7 millions), témoignant de la maîtrise des coûts de structure dans un contexte de forte croissance de l'activité.

Le résultat d'exploitant avant amortissement (EBITDA), qui comprend la réévaluation des immeubles de rendement, s'établit à CHF 49.6 millions, en progression de 128% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation (EBIT) atteint CHF 49.1 millions, affichant une progression de 132% par rapport à 2024.

La marge d'exploitation (EBIT) s'établit à 90%, contre 60% en 2024, soit une amélioration de 30 points de pourcentage. Le Groupe démontre ainsi sa capacité à conjuguer efficacement l'expansion de son activité avec une gestion rigoureuse de sa structure de coûts, bénéficiant pleinement de l'effet de levier opérationnel de son modèle intégré.

La cession de la participation de 48.24% dans Solutions & Funds SA, finalisée le 30 mai 2025, a donné lieu à la comptabilisation d'une perte sur cession de CHF 1.6 million. Jusqu'à la date de cession, la quote-part des résultats de la société associée s'est élevée à CHF 0.2 million. Ces écritures, de nature purement consolidée, sont sans incidence sur la trésorerie du Groupe puisqu'elles incluent notamment la reprise du Goodwill compensé de CHF 1.3 million initialement reconnu en diminution des capitaux propres lors de l'acquisition de cette participation. Les charges financières se sont établies à CHF 1.1 million, en diminution par rapport aux CHF 1.3 million de l'exercice précédent. Cette baisse est attribuable à l'amélioration des conditions de financement, le taux moyen des emprunts à taux fixe ayant diminué à 1.32% (2024 : 1.52%) tandis que la marge sur le Saron pour les emprunts à taux variable est restée stable à 1.14%.

Le bénéfice avant impôts s'élève à CHF 46.6 millions (2024 : CHF 20.4 millions). Après prise en compte de la charge d'impôts de CHF 9.2 millions (2024 : CHF 3.4 millions), le bénéfice consolidé atteint CHF 37.4 millions, soit une hausse de 120% sur douze mois. Il convient de relever que la charge d'impôts 2025 comprend CHF 3.6 millions d'impôts différés (2024 : CHF 0.5 million), principalement liés à la réévaluation des immeubles de rendement, qui constituent une charge comptable sans incidence sur la trésorerie du Groupe. Avec une marge nette de 68%, le Groupe se positionne à un niveau exceptionnel. Cette performance repose sur les fondements solides de notre modèle d'affaires : faible intensité capitalistique, revenus récurrents et prévisibles, coûts maîtrisés, allocation rigoureuse du capital et spécialisation sur des niches porteuses.

## Bilan consolidé au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, le total du bilan consolidé du Groupe s'élève à CHF 194.8 millions, en progression de 29% par rapport à l'exercice précédent (CHF 151.5 millions). Cette évolution traduit à la fois l'excellente dynamique organique de nos activités, la capacité du Groupe à générer de la trésorerie à partir de ses opérations récurrentes, la réévaluation des immeubles de rendement ainsi que l'intégration d'immeubles de rendement acquis récemment.

La trésorerie et équivalents de trésorerie ont augmenté pour atteindre CHF 30.9 millions, contre CHF 17.8 millions au 31 décembre 2024. Cette progression de 74% reflète les importants flux de trésorerie générés par les activités d'exploitation du Groupe durant l'exercice. Les créances résultant de la vente de biens et de prestations de services se sont établies à CHF 13.3 millions (2024 : CHF 9.1 millions), cette hausse étant liée à l'accroissement de l'activité de gestion.

Les immeubles de rendement constituent le principal poste de l'actif non courant et atteignent une juste valeur de CHF 146.0 millions (2024 : CHF 112.3 millions). Cette croissance de CHF 33.7 millions s'explique par les acquisitions de nouveaux immeubles et terrains pour CHF 19.4 millions, par des investissements de développement de CHF 5.7 millions, par la réévaluation des immeubles de rendement de CHF 10.1 millions, partiellement compensés par des cessions d'un montant de CHF 1.4 million. Les actifs du Groupe bénéficient d'une diversification croissante, résultat d'une politique d'allocation des ressources sélective, orientée vers des actifs immobiliers situés dans des zones à fort ancrage industriel et économique. La participation dans la société associée Solutions & Funds SA, d'une valeur de CHF 6.0 millions au 31 décembre 2024, a été déconsolidée à la suite de la cession intervenue le 30 mai 2025.

Les dettes portant intérêts inscrites au passif du bilan s'élèvent à CHF 95.3 millions au 31 décembre 2025, comparativement à CHF 83.6 millions pour l'exercice précédent. Cette hausse de 14% s'inscrit dans une politique de financement conservatrice, sans recours à un levier excessif. Il convient de souligner que cette dette est quasi exclusivement constituée d'emprunts hypothécaires adossés aux immeubles de rendement détenus, contractés afin de financer les acquisitions et le développement du portefeuille immobilier. L'activité d'Asset Management présente quant à elle une dette nette négative, les flux de trésorerie opérationnels largement positifs dégagés par cette activité excédant les besoins de financement courants. L'endettement reste largement maîtrisé au regard de la structure du bilan, de la récurrence des revenus et de la capacité du Groupe à financer ses projets. S'agissant des conditions de financement, celles-ci se sont améliorées comparativement au 31 décembre 2024 : le taux moyen des emprunts à taux fixe ressort à 1.32% (2024 : 1.52%), tandis que la marge sur le Saron pour les emprunts à taux variable est restée stable à 1.14%.

Les capitaux propres atteignent CHF 86.2 millions, en hausse de 43% par rapport à l'exercice précédent (CHF 60.2 millions). Le ratio de fonds propres s'établit ainsi à 44% (2024 : 40%), témoignant d'une structure financière robuste, apte à absorber les cycles de marché et à soutenir les ambitions de croissance du Groupe. L'évolution positive des capitaux propres par rapport à la fin de l'exercice précédent est principalement liée au résultat de l'exercice de CHF 37.4 millions, compensée par le paiement du dividende de CHF 12.6 millions en juin 2025 et par l'extourne de CHF 1.3 million du Goodwill compensé en lien avec la cession de la participation dans Solutions & Funds SA. Cette assise capitalistique saine constitue également un facteur de confiance vis-à-vis de nos partenaires bancaires et institutionnels.

### **Perspectives et proposition de dividende**

En résumé, l'année 2025 aura été à la fois un aboutissement et un accélérateur de croissance. Elle marque la première année pleine d'exploitation en tant que gestionnaire avec Direction de fonds intégrée et a démontré la puissance du modèle opérationnel mis en place par le Groupe. L'organisation est aujourd'hui plus intégrée, plus robuste, et pleinement en ligne avec les standards d'excellence attendus par nos actionnaires et nos investisseurs.

Dans un environnement de taux d'intérêt stabilisés et de marchés immobiliers toujours dynamiques dans les segments artisanaux, industriels et logistiques, le Groupe aborde l'exercice 2026 avec confiance et entend poursuivre le développement de ses activités de gestion ainsi que la croissance de ses actifs sous gestion. Notre stratégie d'investissement dans les segments immobiliers de niche restera inchangée, tout comme notre volonté de délivrer des rendements attrayants et une création de valeur durable.

L'exercice 2026 sera également marqué par une nouvelle étape structurante dans le développement du Groupe. En effet, le 18 mars 2026, les actionnaires majoritaires de Procimmo Group SA ont conclu un accord pour la cession de leurs parts au Groupe Vaudoise Assurances, qui détenait déjà 20.01% du capital-actions via sa filiale Vaudoise Asset Management SA depuis 2021. Sous réserve de l'accord préalable des autorités compétentes, l'exécution de la transaction est prévue début juillet 2026. Cette acquisition permettra au Groupe de franchir une nouvelle étape dans son développement, avec le soutien d'un investisseur institutionnel de premier plan qui partage ses valeurs. Procimmo continuera d'opérer avec son ADN entrepreneurial et son approche innovante, tout en bénéficiant de la solidité et de la vision à long terme de la Vaudoise. À la suite de cette opération, le Groupe continuera d'opérer avec une pleine indépendance opérationnelle. La direction en place, les équipes ainsi que l'organisation actuelle seront maintenues, garantissant la continuité de la stratégie, de la culture entrepreneuriale et du modèle d'affaires qui ont fait le succès du Groupe.

La majeure partie de notre rendement est attribuable à une très bonne gestion opérationnelle des actifs immobiliers que nous gérons, plutôt qu'à de l'ingénierie financière. Nous cherchons à investir nos capitaux dans des actifs de grande qualité qui procurent de solides rendements. Le Groupe continue d'avoir pour principal objectif de générer des flux de trésorerie par action accrus et de distribuer une partie des bénéfices générés sous forme de dividendes. Le niveau de marge atteint en 2025 illustre la puissance du modèle économique du Groupe. Dans un environnement de marché comparable, ce niveau de rentabilité est appelé à se maintenir. Même en l'absence d'opérations en capital significatives, le Groupe estime pouvoir conserver une marge opérationnelle de l'ordre de 60%, ce qui demeure exceptionnel au regard des standards du secteur.

Fort de ces très solides résultats, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2026 la distribution d'un dividende de CHF 0.4885 par action nominative, représentant un montant total de CHF 22.0 millions et une hausse de 74% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2024.

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





# Corporate Governance

# Introduction

Les informations du présent rapport «Corporate Governance» ainsi que celles contenues dans le rapport sur les rémunérations se basent sur l'organisation interne de la société, ses statuts et ses directives dans leur version en vigueur au 31 décembre 2025.

Les statuts actuels de la société dans leur version du 7 juin 2023 sont disponibles sur le site internet de la société Procimmo Group SA sous le lien suivant : [www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs](http://www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs)

## 1. Groupe de sociétés et actionnariat

### 1.1 Groupe de sociétés

Procimmo Group SA est une société holding avec siège à Zoug qui a pour but l'acquisition, la détention et la gestion ainsi que l'aliénation de participations en particulier dans le domaine des investissements et services immobiliers. Elle a été fondée le 13 décembre 2016 et détient l'intégralité des actions de ses onze filiales listées à la Note 2.c des comptes annuels consolidés. Le nom Procimmo Group, ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA et l'ensemble de ses filiales.

Procimmo Group SA détient également 5.03% de placeB AG, une participation qui est classée comme une immobilisation financière.

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

Les activités opérationnelles du Groupe sont effectuées par plusieurs sociétés qui sont spécialisées dans le domaine des investissements et services immobiliers.

La société PROCIMMO SA est active dans le domaine de la gestion de placements collectifs de capitaux et opère en tant que Direction de fonds autorisée par la FINMA. Depuis l'obtention de sa licence de Direction de fonds en 2024 et la réorganisation des structures des fonds existants, PROCIMMO SA assure de manière intégrée la gestion et la direction de Procimmo Real Estate SICAV ainsi que de Streetbox Real Estate SICAV. Les actifs sous gestion s'élèvent à environ CHF 4.3 milliards et sont investis principalement dans l'immobilier industriel, logistique, artisanal et résidentiel en Suisse.

La société Procimmo Invest AG a pour objectif la détention directe de participations et opère en tant que société holding. Au travers de plusieurs sociétés immobilières, Procimmo Invest AG détient, dans son portefeuille d'actifs, douze immeubles de rendement ainsi que trois terrains. La société investit indirectement dans des biens immobiliers par le biais d'acquisitions d'actions ou d'acquisitions d'actifs. Le Groupe détient principalement des biens immobiliers commerciaux à usage industriel, logistique et artisanal.

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

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

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

## 1.2 Actionnaires principaux

Selon le registre des actionnaires et des annonces effectuées auprès de la BX Swiss AG, la société a connaissance de participations directes ou indirectes qui, au 31 décembre 2025, dépassaient de manière individuelle le seuil de 3% des droits de vote.

Actionnaires individuels avec participation au capital et droit de vote au 31 décembre 2025 :

- Vaudoise Asset Management SA : 20.01%
- Michel Niklaus : 19.10%
- Cédric Leimer : 16.16%
- Arno Kneubühler : 15.34%
- CITADELLE SA : 14.00%

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

## 1.3 Participations croisées

Aucune participation croisée ne dépasse le seuil de 5% en termes de participation au capital et droit de vote.

## 1.4 Évolution de l'actionnariat

Depuis la clôture de l'exercice, les actionnaires majoritaires ainsi que certains actionnaires minoritaires de Procimmo Group SA ont conclu un accord en vue de céder leurs participations au Groupe Vaudoise Assurances, qui détient déjà 20.01% du capital-actions de la société via sa filiale Vaudoise Asset Management SA depuis 2021. Sous réserve de l'approbation des autorités compétentes, l'exécution de la transaction est prévue début juillet 2026. À l'issue du closing, la participation du Groupe Vaudoise Assurances s'établira à 92.27% des droits de vote. Le Groupe Vaudoise Assurances entend à terme détenir l'intégralité du capital-actions de Procimmo Group SA et prévoit de procéder, après exécution de la vente, à une fusion avec dédommagement (squeeze-out), en vertu de laquelle les actionnaires minoritaires recevront un montant correspondant au prix de vente en échange de leurs actions.

## 2. Structure de capital

### 2.1 Capital-actions ordinaire

Au 31 décembre 2025, le capital-actions s'élève à CHF 2'988'285.30, soit 45'045'000 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de CHF 0.06634 par action.

### 2.2 Capital conditionnel et autorisé

Au 31 décembre 2025, la société ne dispose pas d'un capital conditionnel.

### 2.3 Modifications du capital-actions

À l'instar de l'exercice précédent, aucune modification du capital-actions n'est intervenue au cours de l'exercice sous revue.

### 2.4 Bon de participation

Il n'existe pas de bons de participation.

### 2.5 Bon de jouissance

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

### 2.6 Transmissibilité des actions

Les statuts de la société contiennent à leur art. 5 une disposition concernant la restriction du transfert des actions. Pour la reconnaissance d'un actionnaire en tant qu'actionnaire de la société, l'approbation du Conseil d'administration est requise. Le Conseil d'administration peut refuser de reconnaître un actionnaire pour les deux motifs suivants :

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

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

### 2.7 Emprunts convertibles et options

À l'instar de l'exercice précédent, la société n'a pas d'emprunt convertible ni d'option en cours au 31 décembre 2025.

### 3. Conseil d'administration

#### 3.1 Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2025

Le Conseil d'administration se compose, au 31 décembre 2025, de quatre membres.

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

Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre (de nationalité suisse, né en 1950) est le fondateur et coactionnaire d'AUTOPLEX INTERNATIONAL SA (LuxCo) et de CITADELLE SA. Ses activités comprennent entre autres : développement de plus de 20 projets en Suisse (centres de vente au détail), développement de plus de 110'000 m<sup>2</sup> de surfaces, revente partielle de certains projets de développement à des investisseurs internationaux.

Dans le cadre de ses fonctions, il siège aux Conseils d'administration suivants :

- Président du Conseil d'administration, CITADELLE SA, Thônex
- Président du Conseil d'administration, Procimmo Group SA, Zoug
- Président du Conseil d'administration, COSMETIC FASHION ACCESSORY (CFA) SA, Crissier
- Président du Conseil d'administration, MEDECINS DU LEMAN SA, Noville
- Président du Conseil d'administration, Eyholz Investment AG, Viège
- Membre du Conseil d'administration, MEDUNIVERS SA, Villeneuve
- Membre du Conseil d'administration, immocom group AG, Cham
- Membre du Conseil d'administration, Edali SA, Port-Valais
- Membre du Conseil d'administration, MedUp SA, Port-Valais
- Membre du Conseil d'administration, Centre Médical de Montana SA, Port-Valais
- Membre du Conseil d'administration, Centre Médical de Crans SA, Port-Valais

Par l'intermédiaire de CITADELLE SA, Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre exerce également des mandats d'administrateur au sein des sociétés filiales suivantes :

- Président du Conseil d'administration, RELAIS D'OR GESTION SA, Collombey-Muraz
- Président du Conseil d'administration, SALUTEM IMMO SA, Collombey-Muraz
- Membre du Conseil d'administration, COREAL INVEST AG, Oftringen
- Membre du Conseil d'administration, AUTOPLEX INTERNATIONAL SA, Luxembourg

##### **Taner Alicehic, Membre du Conseil d'administration**

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

Dans le cadre de ses fonctions, il siège aux Conseils d'administration suivants :

- Président du Conseil d'administration, Varia Europe Properties AG, en liquidation, Zoug
- Président du Conseil d'administration, REIS Partners AG, Zoug
- Vice-Président du Conseil d'administration, Brainvest Wealth Management SA, Genève
- Membre du Conseil d'administration, Procimmo Group SA, Zoug
- Membre du Conseil d'administration, Varia US Properties AG, Zoug
- Membre du Conseil d'administration, ALTA Swiss Group AG, Zoug
- Membre du Conseil d'administration, JSM HOLDING SA, Genève
- Membre du Conseil d'administration, Fundim SA, Lausanne

##### **Nicole Beiner, Membre du Conseil d'administration**

Nicole Beiner (de nationalité suisse, née en 1964) est titulaire d'un master en économie et finance et d'un doctorat en science économique de l'Université de Genève. Après un début de carrière académique à l'Université de Genève, elle rejoint en 1999 la banque Lombard Odier en tant que risk manager pour le Groupe. En 2008, elle rejoint l'entreprise familiale Beiner conseil d'entreprises SA où elle crée la division NB Risk Control spécialisée dans les conseils en matière de gestion des risques pour les instituts financiers. En 2017, elle intègre la société BRP Bizzozzerro Partners à Genève en qualité d'associée où elle était responsable de toutes les questions touchant au domaine de la gestion des risques des clients et de l'analyse de produits financiers. En 2019, elle décide de retourner dans sa propre société où elle exerce ses fonctions de conseils en gestion des risques.

Dans le cadre de ses fonctions, elle siège aux Conseils d'administration suivants :

- Présidente du Conseil d'administration, Beiner conseil d'entreprises SA, Confignon
- Vice-Présidente du Conseil d'administration, Rentes Genevoises, Genève
- Membre du Conseil d'administration de BSR Black Swan Resilience SA, Chêne-Bourg
- Membre du Conseil d'administration, Procimmo Group SA, Zoug
- Membre du Conseil d'administration d'ETHOS SERVICES SA, Lancy

- Membre du Conseil d'administration de Gonet SA, Genève
- Membre du Conseil d'administration de Gonet & Cie SA, Genève
- Membre du Conseil d'administration des sociétés du Pôle Hôtelier de la Fondation Sandoz (Beau-Rivage Palace SA, Lausanne; Lausanne Palace SA, Lausanne; Palafitte SA, Pully; et Riffelalp Resort AG, Zermatt)

#### **Christoph Borgmann, Membre du Conseil d'administration**

Christoph Borgmann (de nationalité suisse et allemande, né en 1974) a étudié les sciences économiques à l'Université de Fribourg-en-Brigau, où il a obtenu son Master et son doctorat, complété par une Executive Education à l'Université de Harvard. Après ses débuts en 2004 au sein de la société de conseil McKinsey & Company, il intègre Zurich Insurance Group à Zurich, où il assumera d'abord la fonction de Senior Strategist, puis de Group Operations Manager. En 2010, il devient Chief Financial Officer (CFO) au sein de Zurich Gruppe Deutschland avant de retourner à Zurich Insurance Group en Suisse en 2013 pour y occuper successivement plusieurs fonctions : il est d'abord Chief Operating Officer jusqu'en 2016, puis nommé Chief Operating & Technology Officer, fonction qu'il exerce jusqu'en juin 2019. Il rejoint la Vaudoise Assurances en novembre 2019, et intègre formellement le Comité de Direction au 1<sup>er</sup> janvier 2020 en qualité de CFO.

Dans le cadre de ses fonctions, il siège aux Conseils d'administration suivants :

- Président du Conseil d'administration, Vaudoise Services SA, Lausanne
- Membre du Conseil d'administration, Procimmo Group SA, Zoug
- Membre du Conseil d'administration, PROCIMMO SA, Renens
- Membre du Conseil d'administration, Orion Assurance de Protection Juridique SA, Bâle
- Membre du Conseil d'administration, Vaudoise Asset Management SA, Lausanne

### **3.2 Nombre de mandats admissibles**

Les membres du Conseil d'administration peuvent exercer maximum 10 mandats supplémentaires, dont maximum 5 au sein de sociétés cotées.

### **3.3 Élection et durée du mandat**

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

### **3.4 Organisation interne**

#### **3.4.1 Répartition des tâches au sein du Conseil d'administration**

Selon l'art. 17 des statuts, le Conseil d'administration de la société se compose d'un ou de plusieurs membres et comprend un Comité sur les rémunérations. Les membres du Conseil d'administration peuvent effectuer d'autres tâches ou fournir des services en faveur de la société.

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

Selon l'art. 23 des statuts, l'Assemblée générale choisit chaque année, au sein du Conseil d'administration, les membres du Comité sur les rémunérations. Le mandat des membres du Comité sur les rémunérations prend fin lors de la tenue de la prochaine Assemblée générale ordinaire. La démission et la révocation antérieures demeurent réservées. Les nouveaux élus reprennent la durée du mandat des membres qu'ils remplacent. S'il n'est pas entièrement occupé, le Conseil d'administration peut désigner les membres manquants pour la durée résiduelle du mandat. La réélection est possible.

Le Comité sur les rémunérations se compose actuellement de deux membres à savoir :

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

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

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

#### **3.4.3 Méthode de travail du Conseil et de ses comités**

Le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que les affaires l'exigent mais au minimum quatre fois par année. Sur l'année 2025, le Conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises.

### **3.5 Attributions**

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

### **3.6 Informations et instruments de contrôle vis-à-vis de la Direction déléguée**

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

## **4. Direction**

### **4.1 Membres de la Direction**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023, Procimmo Group SA opère comme société de holding, sans activité propre. Le Conseil d'administration se charge lui-même de sa gestion. Conformément à son but statutaire, il prend les décisions relatives à l'acquisition, la détention et la gestion ainsi que l'aliénation de participations et supervise les activités de ses filiales.

### **4.2 Nombre de mandats admissibles**

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

## **5. Indemnités, participations et prêts**

### **5.1 Indemnités des membres du Conseil d'administration et de la Direction**

Les informations sur les indemnités, participations et prêts en faveur des membres du Conseil d'administration et de la Direction sont mentionnées dans le «Rapport sur les rémunérations» aux pages 20 à 24 du présent rapport.

## **6. Droit de participation des actionnaires**

### **6.1 Restriction au droit de vote et droit au dividende**

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

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

### **6.2 Représentant indépendant**

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

Depuis son élection lors de l'Assemblée générale ordinaire de la société du 29 juin 2018, l'étude d'avocats Kellerhals Carrard Bern KIG exerce le rôle de représentant indépendant pour un mandat s'étendant jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée générale ordinaire au sens de l'art. 689c, al 1 CO. L'étude Kellerhals Carrard Bern KIG est indépendante et n'exécute aucun autre mandat pour la société.

L'art. 14 des statuts fait référence aux dispositions applicables au représentant indépendant.

### **6.3 Quorum**

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

### **6.4 Convocation de l'Assemblée générale**

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

Des actionnaires représentant ensemble au moins 5% du capital-actions ou des voix peuvent exiger la convocation des Assemblées générales extraordinaires. La convocation des Assemblées générales extraordinaires doit contenir les objets de discussion et les propositions du Conseil d'administration et des actionnaires ayant convoqué l'Assemblée ou demandé l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

#### **6.5 Proposition d'inscription à l'ordre du jour**

Des actionnaires représentant ensemble au moins 0.5% du capital-actions ou des voix peuvent demander l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

#### **6.6 Inscription dans le registre des actions**

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

### **7. Prise de contrôle et mesure de défense**

#### **7.1 Offre publique d'acquisition**

En vertu de l'art. 6 des statuts, quiconque, directement, indirectement ou de concert avec des tiers, acquiert des titres de participation qui, ajoutés à ceux qu'il détient, lui permettent de dépasser le seuil de 33 1/3% des droits de vote, pouvant être exercés ou non, de la société visée, n'est pas tenu de présenter une offre publique d'acquisition conformément aux art. 135 et 163 de la loi sur l'infrastructure des marchés financiers du 19 juin 2015 (opting out). L'opting out avait été admis dans les statuts par modification statutaire du 29 juin 2018.

#### **7.2 Changement de contrôle**

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

### **8. Gestion des risques**

#### **8.1 Mandat en faveur de PROCIMMO SA, Renens**

La société a mandaté la société PROCIMMO SA, une société du Groupe, pour l'exercice de la gestion des risques. La société PROCIMMO SA dispose de l'expérience et des compétences nécessaires à l'exécution du mandat. La société PROCIMMO SA rapporte au Conseil d'administration sur une base semestrielle, un point de situation sur la gestion des risques étant néanmoins prévu de manière permanente à chaque séance du Conseil d'administration.

#### **8.2 Résumé des travaux de gestion des risques**

La propension et la tolérance aux risques de la société ainsi que les seuils limites d'exposition ont été déterminés. L'exposition aux risques clés de la société fait l'objet d'un reporting semestriel au Conseil d'administration. En 2025, l'exposition à ces risques a respecté les seuils limites définis par le Conseil d'administration.

### **9. Organe de révision**

#### **9.1 Durée et mandat de l'organe de révision**

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

#### **9.2 Honoraires de l'organe de révision**

Les honoraires de révision facturés durant l'exercice 2025 s'élèvent à CHF 141'578.

En 2025, l'organe de révision a également fourni des services de conseil en matière de TVA pour un montant de CHF 5'409. Dans le cadre de la transformation des fonds, l'organe de révision a émis les attestations requises par la FINMA pour un montant de CHF 7'000.

## 10. Expert évaluateur indépendant

Les biens immobiliers, qui sont détenus au travers des sociétés filles de Procimmo Invest AG, sont évalués annuellement par Wüest Partner SA en qualité d'expert évaluateur indépendant.

## 11. Politique d'information

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

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

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

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

ISIN :	CH0424520929
Rapports financiers :	<a href="http://www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs">www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs</a>
Statuts :	<a href="http://www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs">www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs</a>
Communiqué de presse :	<a href="http://www.procimmogroup.ch/fr/actualites-and-medias">www.procimmogroup.ch/fr/actualites-and-medias</a>

Contact pour les investisseurs et les médias :

Procimmo Group SA  
Gubelstrasse 19  
6300 Zoug  
[info@procimmogroup.ch](mailto:info@procimmogroup.ch)  
[www.procimmogroup.ch](http://www.procimmogroup.ch)

# Rapport sur les rémunérations

# Rapport sur les rémunérations

## 1. Principes

### 1.1 Principes généraux

Les informations suivantes sur les rémunérations respectent le principe de la transparence, les statuts de la société ainsi que les art. 732 ss CO, et plus particulièrement les art. 734 ss CO pour le rapport sur les rémunérations. Le rapport sur les rémunérations contient des informations sur le système des rémunérations, respectivement sur les rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration et aux membres de la Direction de Procimmo Group SA.

Le présent rapport porte sur la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2025. Il sera présenté pour approbation consultative à l'Assemblée générale ordinaire de la société du 21 mai 2026.

### 1.2 Fondement interne sur les rémunérations

Les art. 27 et 28 des statuts actuels de la société contiennent les principes applicables aux rémunérations respectivement ceux applicables à leur approbation.

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

## 2. Compétence décisionnelle

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

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

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

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

Les membres du Comité sur les rémunérations sont élus chaque année par l'Assemblée générale. Le mandat est d'une année et prend fin à la prochaine Assemblée générale ordinaire. Une réélection est possible. Si le Comité n'est pas complet, le Conseil d'administration peut nommer un membre supplémentaire pour la durée restante du mandat. Selon l'art. 23 des statuts, le Comité est constitué d'un ou plusieurs membres du Conseil d'administration. Lors de l'Assemblée générale ordinaire de 2025, Messieurs Yann Marie de Méhérenc de Saint-Pierre et Taner Alicehic ont été réélus par l'Assemblée générale.

Pour plus de détails concernant le Comité sur les rémunérations, veuillez vous référer au rapport sur la gouvernance aux pages 12 et suivantes.

## 4. Rémunérations pour le Conseil d'administration

### 4.1 Principes généraux

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

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

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

### 4.2 Composante de la rémunération

Pour l'année 2025, le Conseil d'administration a fixé la rémunération individuelle pour les membres non-indépendants à CHF 2'000 par séance ordinaire du Conseil, avec obligation de présence des membres, et pour les membres indépendants à CHF 2'000 par séance ordinaire du Conseil, avec obligation de présence des membres, plus un forfait annuel de CHF 10'000. La fonction de membre du Comité des rémunérations n'a pas été rémunérée de manière supplémentaire.

Aucune rémunération n'est versée à Christoph Borgmann, CFO et membre de la Direction de Vaudoise Assurances Holding SA, pour son mandat d'administrateur au sein de Procimmo Group SA. Il exerce cette fonction en tant que représentant des intérêts de Vaudoise Asset Management SA, filiale de Vaudoise Assurances Holding SA et actionnaire de Procimmo Group SA avec une participation de 20.01% au capital et aux droits de vote. Cette pratique est alignée avec la politique du Groupe Vaudoise selon laquelle les membres de sa Direction reversent l'intégralité des honoraires perçus dans le cadre de mandats auprès de sociétés n'appartenant pas à 100% au Groupe Vaudoise.

À l'instar de l'exercice précédent, aucun membre du Conseil d'administration n'a perçu d'indemnité pour fourniture de services additionnels en 2025.

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

Pour l'année 2025, deux des quatre membres du Conseil d'administration ont facturé leurs honoraires au travers de leurs sociétés respectives au taux TVA applicable de 8.1%. Un membre de Conseil d'administration est intégré à la comptabilité salariale de la société.

Le tableau suivant montre la rémunération totale pour le Conseil d'administration pour la période sous revue (01.01–31.12.2025) :

NOM	FONCTION	HONORAIRE** CHF	INDEMNITÉS POUR FOURNITURE DE SERVICES ADDITIONNELS	TVA* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	8'000	–	648	8'648
Alicehic, Taner	Membre	8'000	–	–	8'000
Beiner, Nicole***	Membre	16'000	–	1'296	17'296
Borgmann, Christoph	Membre	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>					<b>33'944</b>

Pour l'année 2024, deux des quatre membres du Conseil d'administration ont facturé leurs honoraires au travers de leurs sociétés respectives au taux TVA applicable de 8.1%. Un membre du Conseil d'administration a été intégré à la comptabilité salariale de la société.

Le tableau suivant montre la rémunération totale pour le Conseil d'administration pour la période précédente (01.01–31.12.2024) :

NOM	FONCTION	HONORAIRE** CHF	INDEMNITÉS POUR FOURNITURE DE SERVICES ADDITIONNELS	TVA* CHF	TOTAL CHF
de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	8'000	–	648	8'648
Alicehic, Taner	Membre	8'000	–	–	8'000
Beiner, Nicole	Membre	18'000	–	1'458	19'458
Borgmann, Christoph	Membre	–	–	–	–
<b>TOTAL</b>					<b>36'106</b>

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

\*\* La société assume l'ensemble des charges sociales des honoraires intégrés à la comptabilité salariale.

\*\*\* Madame Nicole Beiner a participé à trois des quatre séances ordinaires du Conseil d'administration tenues en 2025.

#### 4.4 Comparaison avec le montant approuvé par l'Assemblée générale

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2025 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2026, l'Assemblée générale de la société Procimmo Group SA a approuvé le 11 juin 2025 une rémunération maximale pour les membres du Conseil d'administration de CHF 100'000. Le montant total versé aux membres du Conseil d'administration pour la période sous revue se monte à CHF 32'000 (TVA en sus). Cela correspond à un ratio de paiement de 32%.

Pour la période allant de l'Assemblée générale ordinaire 2026 à la prochaine Assemblée générale ordinaire 2027, le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale d'approuver (approbation prospective) l'allocation d'un montant maximal de CHF 100'000 en faveur des membres du Conseil d'administration.

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

	NOM	FONCTION	NOMBRE D'ACTIONNAIRES 2025	PARTICIPATION EN % 2025	NOMBRE D'ACTIONNAIRES 2024	PARTICIPATION EN % 2024
<b>PARTICIPATION DIRECTE</b>	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie	Président	1'078'915	2.4	1'078'915	2.4
	Alicehic, Taner	Membre	557'300	1.2	557'300	1.2
	<b>TOTAL</b>		<b>1'636'215</b>	<b>3.6</b>	<b>1'636'215</b>	<b>3.6</b>
<b>PARTICIPATION INDIRECTE</b>	de Méhérenc de Saint-Pierre, Yann Marie au travers de la société CITADELLE SA	Président	6'305'032	14.0	6'305'032	14.0
	Alicehic, Taner au travers de la société ALTA Swiss Group AG	Membre	189'500	0.4	189'500	0.4
	<b>TOTAL</b>		<b>6'494'532</b>	<b>14.4</b>	<b>6'494'532</b>	<b>14.4</b>

## 5. Rémunération pour la Direction

### 5.1 Principes

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2023, Procimmo Group SA opère comme société de holding, sans activité propre. Le Conseil d'administration se charge lui-même de sa gestion. Conformément à son but statutaire, il prend les décisions relatives à l'acquisition, la détention et la gestion ainsi que l'aliénation de participations et supervise les activités de ses filiales.

### 5.2 Composante de rémunération

Aucune rémunération n'a été versée aux membres de la Direction, ni pour la période sous revue (01.01–31.12.2025), ni pour la période précédente (01.01–31.12.2024).

## 6. Rémunérations spéciales

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

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

Taner Alicehic est directeur et administrateur de la société REIS Partners AG qui fournit des conseils en matière de marketing et de promotion pour des véhicules de placement. Pour cette activité, Taner Alicehic a perçu de la part de PROCIMMO SA un montant de CHF 200'400 (2024 : CHF 200'400) au travers de sa société. En outre, la société PROCIMMO SA a également versé à la société REIS Partners AG un montant de CHF 449'121 (2024 : CHF 200'232) pour des services rendus en lien avec la coordination de levées de fonds pour les produits gérés par PROCIMMO SA.

Les fonctions et tâches supplémentaires exercées par les membres de Conseil d'administration auprès d'autres entreprises sont détaillées dans le rapport sur la Corporate Governance.

### 6.2 Rémunération pour des fonctions et tâches supplémentaires des membres de la Direction

Les membres de la Direction n'ont pas perçu, pendant la période sous revue (2024 : nul), d'indemnités à titre de rémunérations spéciales.

### 6.3 Rémunération à d'anciens organes dirigeants

Il n'y a pas eu de versements à d'anciens organes dirigeants durant la période sous revue (2024 : nul).

#### **6.4 Prêts et crédits à des organes**

Aux 31 décembre 2025 et 2024, aucun prêt ni crédit n'est en cours avec des membres du Conseil d'administration. De plus, aucun prêt ni crédit n'a été accordé à des personnes proches.

### **7. Rémunérations en faveur de personnes proches**

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

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

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

### **8. Dispositions statutaires en lien avec les rémunérations**

Les statuts complets de la société sont disponibles sur le site internet [www.procimmogroup.ch](http://www.procimmogroup.ch) en format PDF. Les art. 27, 28, 29 et 30 s'appliquent aux rémunérations.

Lien pour les statuts : [www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs](http://www.procimmogroup.ch/fr/informations-pour-les-investisseurs)



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

# Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA, Zoug

## Rapport sur l'audit du rapport sur les rémunérations

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit du rapport sur les rémunérations de Procimmo Group SA (la société) pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Notre audit s'est limité aux indications selon les art. 734a-734f CO dans les tableaux marqués de l'indication « tableau revu par l'organe de révision » aux pages 20 à 24 du rapport sur les rémunérations.

Selon notre appréciation, les indications selon les art. 734a-734f CO dans le rapport sur les rémunérations (pages 20 à 24) sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des tableaux marqués de l'indication « tableau revu par l'organe de révision » dans le rapport sur les rémunérations, des comptes consolidés, des comptes annuels et de nos rapports correspondants.

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

Dans le cadre de notre audit du rapport sur les rémunérations, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport à l'information financière auditée dans le rapport sur les rémunérations ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

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

### **Responsabilités du Conseil d'administration relatives au rapport sur les rémunérations**

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

### **Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit du rapport sur les rémunérations**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les indications selon les art. 734a-734f CO contenues dans le rapport sur les rémunérations ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs du rapport sur les rémunérations prennent en se fondant sur celui-ci.

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

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

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

Nous remettons au Conseil d'administration une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre

indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



Thomas Créquy

Genève, le 30 avril 2026

# Comptes annuels consolidés

# Bilan consolidé au 31 décembre

ACTIFS		NOTES	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	30'910'338	17'768'261
	Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	4	13'302'309	9'141'170
	Autres créances à court terme	5	138'534	236'205
	Actifs de régularisation	6	896'163	2'267'497
	<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>45'247'344</b>	<b>29'413'133</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	Immobilisations corporelles	7	137'937	195'520
	Immobilisations financières :			
	Titres	8	220'326	220'326
	Autres immobilisations financières	9	555'522	305'490
	Participations dans des sociétés associées	10	-	6'049'538
	Immeubles de rendement	11	145'993'819	112'258'107
	Actifs d'impôts différés	17	45'646	59'928
	Immobilisations incorporelles	12	2'606'829	2'958'327
	<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>149'560'079</b>	<b>122'047'236</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>			<b>194'807'423</b>	<b>151'460'369</b>
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		NOTES	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
<b>PASSIFS COURANTS</b>	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	13	994'848	2'041'308
	Dettes à court terme portant intérêts	14	4'511'000	4'139'200
	Autres dettes à court terme		368'219	115'236
	Provisions à court terme	15	4'398'940	2'316'344
	Passifs de régularisation	16	2'068'273	1'411'440
	<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>		<b>12'341'280</b>	<b>10'023'528</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	Dettes à long terme portant intérêts	14	90'795'450	79'412'315
	Passifs d'impôts différés	17	5'425'342	1'869'994
	<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>96'220'792</b>	<b>81'282'309</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>			<b>108'562'072</b>	<b>91'305'837</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital-actions	19	2'988'285	2'988'285
	Réserves provenant de primes		52'048'505	52'048'505
	Goodwill compensé	20	-33'247'437	-34'540'589
	Écart de conversion		-59'820	-26'386
	Résultats accumulés		64'515'818	39'684'717
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>86'245'351</b>	<b>60'154'532</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>194'807'423</b>	<b>151'460'369</b>

# Compte de résultat consolidé pour l'exercice clôturé au 31 décembre

	NOTES	2025 CHF	2024 CHF
<b>PRODUITS</b>	21	<b>54'794'847</b>	<b>35'048'819</b>
<b>RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES DE RENDEMENT</b>	11	<b>10'139'870</b>	<b>-2'406</b>
Charges de personnel	22	-11'012'826	-9'468'876
Autres charges d'exploitation	22	-4'290'921	-3'809'647
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS</b>		<b>49'630'970</b>	<b>21'767'890</b>
Amortissements sur les immobilisations corporelles	7	-114'059	-149'336
Amortissements sur les immobilisations incorporelles	12	-439'553	-440'753
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>49'077'358</b>	<b>21'177'801</b>
Quote-part des résultats des sociétés associées	10	189'515	614'777
Perte sur cession de participations	10	-1'582'417	-
Charges financières	23	-1'050'089	-1'309'431
Produits financiers		14'308	273'864
<b>RÉSULTAT ORDINAIRE</b>		<b>46'648'675</b>	<b>20'757'011</b>
Charges et produits exceptionnels	24	-40'561	-325'999
<b>BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS</b>		<b>46'608'114</b>	<b>20'431'012</b>
Impôts sur le bénéfice	25	-9'164'413	-3'413'836
<b>BÉNÉFICE</b>		<b>37'443'701</b>	<b>17'017'176</b>

## Résultat par action nominative

	NOTES	2025 CHF	2024 CHF
Résultat de base par action	19	0.83	0.38
Résultat dilué par action	19	0.83	0.38

# Tableau des flux de trésorerie consolidés

	NOTES	2025 CHF	2024 CHF
Bénéfice de l'exercice		37'443'701	17'017'176
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	10	-189'515	-614'777
Gain(-)/perte(+) sur cession de participations	10	1'582'417	-
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	21	-385'086	-
Réévaluation des immeubles de rendement	11	-10'139'870	2'406
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations corporelles	7	114'059	149'336
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations incorporelles	12	439'553	440'753
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	4	-4'161'139	-3'140'106
Variation des autres créances à court terme	5	97'671	237'861
Variation des actifs de régularisation	6	1'371'334	-1'886'126
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	13	-1'046'460	408'199
Variation des autres dettes à court terme		252'983	-101'819
Variation des provisions à court terme	15	2'082'596	907'523
Variation des passifs de régularisation	16	656'833	-856'526
Variation des impôts différés actifs & passifs	17	3'569'630	508'497
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		<b>31'688'707</b>	<b>13'072'397</b>
Investissement(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	7	-56'476	-126'460
Investissement(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	9	-250'032	-242
Investissement(-)/désinvestissement(+) en immeubles de rendement	11	-23'210'756	-10'065'619
Investissement(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	12	-88'055	-103'355
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés associées	10	5'949'788	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>-17'655'531</b>	<b>-10'295'676</b>
Distribution de bénéfices aux actionnaires		-12'612'600	-9'000'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	14	371'800	405'750
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	14	11'383'135	8'767'503
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		<b>-857'665</b>	<b>173'253</b>
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie		-33'434	-3'895
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>13'142'077</b>	<b>2'946'079</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		17'768'261	14'822'182
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de l'exercice		30'910'338	17'768'261
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>13'142'077</b>	<b>2'946'079</b>

## Évolution des capitaux propres consolidés

CHF	CAPITAL- ACTIONS	RÉSERVES PROVENANT DE PRIMES	GOODWILL COMPENSÉ	RÉSULTATS ACCUMULÉS	ÉCART DE CONVERSION	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2023</b>	<b>2'988'285</b>	<b>52'048'505</b>	<b>-34'540'589</b>	<b>31'667'541</b>	<b>-22'491</b>	<b>52'141'251</b>
Écart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH & STREETBOX FRANCE SAS)					-3'895	<b>-3'895</b>
Résultat de l'exercice				17'017'176		<b>17'017'176</b>
Distribution de dividende				-9'000'000		<b>-9'000'000</b>
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2024</b>	<b>2'988'285</b>	<b>52'048'505</b>	<b>-34'540'589</b>	<b>39'684'717</b>	<b>-26'386</b>	<b>60'154'532</b>
Écart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH & STREETBOX FRANCE SAS)					-33'434	<b>-33'434</b>
Résultat de l'exercice				37'443'701		<b>37'443'701</b>
Distribution de dividende				-12'612'600		<b>-12'612'600</b>
Cession de participations			1'293'152			<b>1'293'152</b>
<b>CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2025</b>	<b>2'988'285</b>	<b>52'048'505</b>	<b>-33'247'437</b>	<b>64'515'818</b>	<b>-59'820</b>	<b>86'245'351</b>

# Annexe aux comptes consolidés

## 1. Informations générales

Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug depuis le 17 avril 2018. La Société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom Procimmo Group ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA et l'ensemble des sociétés consolidées. Le Groupe est principalement actif dans la gestion de véhicules de placements immobiliers, la construction et l'exploitation de biens immobiliers et la prestation de services dans le domaine immobilier (commercialisation et franchise). Les actions de Procimmo Group SA sont cotées en Suisse à la BX Swiss AG, sous le numéro ISIN CH0424520929.

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

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

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis conformément à l'ensemble des Recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC). Les comptes donnent une image fidèle et conforme à la réalité du patrimoine, de la situation financière et des résultats du Groupe.

Les comptes consolidés se fondent sur les comptes annuels au 31 décembre 2025, établis selon des principes uniformes, de toutes les sociétés du Groupe pour lesquelles la société Procimmo Group SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou exerce un contrôle d'une autre manière. Les comptes consolidés de Procimmo Group SA sont établis en francs suisses (CHF), monnaie de présentation du Groupe.

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

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

Les présents comptes ont été approuvés par le Conseil d'administration le 30 avril 2026 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2026.

### 2.b Principes de consolidation

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

Le différentiel issu du regroupement d'entreprises représente un Goodwill ou un Goodwill négatif lorsque le montant du coût d'acquisition, à la date d'acquisition, est supérieur ou inférieur à la quote-part de la juste valeur des actifs nets identifiables de la société acquise. Un Goodwill ou un Goodwill négatif peut également résulter de participations aux sociétés associées. L'intégralité du Goodwill et du Goodwill négatif a été portée en diminution des fonds propres. Les effets d'une inscription à l'actif et d'un amortissement théorique du Goodwill sur les capitaux propres et sur le résultat net sont présentés dans la Note 20.

Les sociétés associées sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA a une influence notable, mais dont elle ne détient pas le contrôle. Il s'agit des participations conférant généralement des droits de vote de la société allant de 20% à 50%. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes consolidés selon la méthode de la mise en équivalence (voir Note 10).

À l'instar de l'exercice précédent, aucun intérêt minoritaire n'a été reconnu au capital des sociétés consolidées compte tenu du fait qu'elles sont détenues à 100%. Au cours de l'exercice, une société a quitté le périmètre de consolidation (exercice précédent : aucune société sortie du périmètre). Deux sociétés du Groupe ont fait l'objet d'une fusion simplifiée tel que détaillé dans la note ci-dessous. Par ailleurs, une nouvelle société a été constituée durant l'exercice sous revue, mais a été cédée avant la fin de l'année (exercice précédent : création d'une nouvelle société).

## 2.c Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait douze sociétés juridiques (exercice précédent : treize sociétés) intégralement consolidées et aucune société associée (exercice précédent : une société) intégrée par mise en équivalence.

Les sociétés consolidées intégralement sont les suivantes :

- **Procimmo Group SA**, Zoug, CHE-200.078.552, capital-actions de CHF 2'988'285.30. Cette société a pour activité l'acquisition, la détention et l'administration ainsi que la vente de participations, notamment dans des sociétés du secteur immobilier.
- **PROCIMMO SA**, Renens, CHE-113.787.893, capital-actions de CHF 1'000'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour activité la gestion, la direction et l'administration de véhicules de placements immobiliers. PROCIMMO SA a obtenu sa licence de Direction de fonds en décembre 2024 et est ainsi devenue un gestionnaire avec Direction de fonds intégrée, assurant depuis janvier 2025 la gestion de Procimmo Real Estate SICAV et depuis avril 2025 celle de Streetbox Real Estate SICAV. Elle dispose d'une succursale à Zurich enregistrée sous le numéro IDE CHE-285.161.718 depuis le 28 février 2012 et un bureau à Genève qu'elle occupe depuis avril 2018. Conformément au contrat de fusion daté du 26 mars 2025, SEG Solutions SA a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec PROCIMMO SA. La fusion simplifiée a eu lieu sur la base du bilan au 31 décembre 2024 et avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les deux sociétés étaient détenues à 100 % par Procimmo Group SA au moment de la fusion.
- **Streetbox SA**, Renens, CHE-114.827.087, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour but l'exploitation d'une entreprise dans le domaine de la franchise et gestion de droits relevant de la propriété intellectuelle.
- **Procimmo Invest AG**, Zoug, CHE-483.963.180, capital-actions de CHF 204'000, détenue à 100% depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.
- **Chamard 41 SA**, Renens, CHE-346.066.637, capital-actions de CHF 102'000, détenue à 100% depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité l'exploitation d'immeubles de rendement.
- **Haldimmo SA**, Renens, CHE-402.115.449, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 27 mars 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble de rendement.
- **Helium SA**, Renens, CHE-383.401.131, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 25 février 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble de rendement.
- **VANNEL IMMO SA**, Renens, CHE-395.829.151, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 4 décembre 2019. Cette société a pour activité le développement, la construction de projets immobiliers et l'exploitation d'immeubles de rendement.
- **Alchimmo SA**, Renens, CHE-475.295.011, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 24 juin 2020. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction et l'exploitation d'immeubles de rendement ainsi que l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.
- **PIO 1 SA**, Renens, CHE-439.067.313, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 19 janvier 2024. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction d'immeubles, l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.
- **STREETBOX FRANCE SAS**, Annemasse, France, 952 257 129 R.C.S., capital-actions de EUR 50'000, détenue à 100% depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.
- **Procimmo Deutschland GmbH**, Düsseldorf, Allemagne, HRB-85948, capital-social de EUR 25'000 libéré à hauteur de EUR 12'500, détenue à 100% depuis le 28 février 2019. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.

## 2.d Estimations et jugements

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

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

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

**Mandats de gestion (immobilisations incorporelles) :** Le Conseil d'administration procède à un test de dépréciation annuel des mandats de gestion reconnus dans le cadre des acquisitions de l'exercice 2017. Bien que le Groupe ait cédé sa participation dans la société associée Solutions & Funds SA au cours de l'exercice et repris les activités de Direction de fonds, le test d'impairment a été réalisé de manière prudente sur un périmètre constant. Ce test s'appuie exclusivement sur la capacité du Groupe à maintenir le niveau des flux de trésorerie futurs issus des commissions de gestion. Sur cette base, le Conseil d'administration a estimé qu'aucune dépréciation de valeur n'était nécessaire. Le Conseil d'administration a réexaminé la durée de vie économique de l'actif relatif à ces contrats au 31 décembre 2025. Malgré l'élargissement du champ d'activité du Groupe en tant que Direction de fonds, la durée de vie résiduelle a été maintenue à 15 ans depuis la date d'acquisition, sur la base du cycle économique immobilier et de la stabilité historique des actifs sous gestion, considérés comme peu volatils.

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

## 2.e Modifications des principes comptables

La norme RPC 28 Subventions publiques et la norme révisée RPC 30 Comptes consolidés, entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024, ont été appliquées pour la première fois lors de l'exercice précédent. Leur application n'a pas eu d'impact significatif sur la situation financière, les résultats et les flux de trésorerie du Groupe.

La norme révisée RPC 16 Engagements de prévoyance, adoptée par la Commission d'experts en décembre 2025, entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2027, avec possibilité d'application anticipée. Cette révision vise notamment à clarifier le traitement des différents types de plans de prévoyance – y compris les plans à primauté des cotisations de type 1e –, à renforcer les informations publiées dans l'annexe et à améliorer la lisibilité des tableaux requis. Le Groupe évalue actuellement les impacts potentiels de cette révision sur la présentation de ses engagements de prévoyance. Aucune application anticipée n'a été retenue pour l'exercice sous revue.

Aucune autre modification de norme n'a été publiée.

## 2.f Méthode de conversion

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

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

- Cours de clôture au 31.12.2025 : EUR/CHF 0.92928 (2024 : EUR/CHF 0.94076)
- Cours moyen de l'exercice 2025 : EUR/CHF 0.93703 (2024 : EUR/CHF 0.95238)

# Principes comptables et informations complémentaires sur les positions du bilan

## 3. Trésorerie et équivalents de trésorerie

### 3.a Principes comptables

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

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Avoirs en caisse	2	2
Comptes courants bancaires	30'910'336	17'268'259
Compte de consignation	-	500'000
<b>TOTAL</b>	<b>30'910'338</b>	<b>17'768'261</b>

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

### 4.a Principes comptables

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

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Créances envers des tiers	13'302'309	2'299'804
Créances envers des sociétés associées	-	6'841'366
<b>TOTAL</b>	<b>13'302'309</b>	<b>9'141'170</b>

## 5. Autres créances à court terme

### 5.a Principes comptables

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

## 6. Actifs de régularisation

### 6.a Principes comptables

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

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Frais et avances relatifs à des actifs immobiliers en voie d'acquisition	68'663	1'479'956
Charges payées d'avance	208'822	126'716
Charges à refacturer des immeubles de rendement	601'756	650'475
Produits à recevoir	16'922	10'350
<b>TOTAL</b>	<b>896'163</b>	<b>2'267'497</b>

## 7. Immobilisations corporelles

### 7.a Principes comptables

Les installations, aménagements techniques et machines figurent au bilan à leur valeur d'acquisition, déduction faite de l'amortissement économiquement nécessaire. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée de vie économique de l'actif. Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

• Mobilier	4 ans
• Installations	4 ans
• Machines de bureau et matériel informatique	2.5 ans
• Autres immobilisations corporelles	2.5 ans

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

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

CHF	INSTALLATIONS	MACHINES DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE	MOBILIER	AUTRES IMMO- BILISATIONS CORPORELLES	TOTAL
<b>VALEUR BRUTE AU 31.12.2023</b>	<b>171'362</b>	<b>780'928</b>	<b>685'856</b>	<b>227'200</b>	<b>1'865'347</b>
Entrées résultant d'acquisitions	-	-	-	-	-
Acquisitions	2'122	27'359	37'688	60'946	128'115
Cessions	-	(3'425)	-	(31'909)	(35'334)
Transferts	-	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	32	-	288	320
<b>VALEUR BRUTE AU 31.12.2024</b>	<b>173'484</b>	<b>804'894</b>	<b>723'544</b>	<b>256'525</b>	<b>1'958'448</b>
Entrées résultant d'acquisitions	-	-	-	-	-
Acquisitions	-	50'111	6'919	-	57'030
Cessions	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	(29)	-	(525)	(554)
<b>VALEUR BRUTE AU 31.12.2025</b>	<b>173'484</b>	<b>854'976</b>	<b>730'463</b>	<b>256'000</b>	<b>2'014'924</b>
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2023</b>	<b>164'142</b>	<b>733'166</b>	<b>567'126</b>	<b>182'516</b>	<b>1'646'950</b>
Cessions	-	(3'423)	-	(29'936)	(33'358)
Amortissements de l'exercice	3'072	38'303	77'928	30'033	149'336
Transferts	-	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2024</b>	<b>167'214</b>	<b>768'046</b>	<b>645'054</b>	<b>182'613</b>	<b>1'762'928</b>
Cessions	-	-	-	-	-
Amortissements de l'exercice	2'725	30'889	50'082	30'363	114'059
Transferts	-	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2025</b>	<b>169'939</b>	<b>798'935</b>	<b>695'136</b>	<b>212'976</b>	<b>1'876'987</b>
<b>VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2024</b>	<b>6'270</b>	<b>36'848</b>	<b>78'490</b>	<b>73'912</b>	<b>195'520</b>
<b>VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2025</b>	<b>3'545</b>	<b>56'041</b>	<b>35'327</b>	<b>43'024</b>	<b>137'937</b>

## 8. Immobilisations financières – titres

### 8.a Principes comptables

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

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

Au 31 décembre 2025, le pourcentage du capital-actions et droits de vote est basé sur le capital-actions émis et exclut le capital-actions conditionnel. Aucun mouvement n'est intervenu sur les titres détenus par le Groupe au cours de l'exercice sous revue (exercice précédent : aucun mouvement). Le Groupe n'a pas participé à l'augmentation de capital ayant eu lieu lors de l'exercice précédent, il en résulte un effet de dilution.

PARTICIPATION DE MOINS DE 20%	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
<b>TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2023</b>	<b>5.57%</b>	<b>220'326</b>
Dilution suite à la non-participation à l'augmentation de capital	-0.54%	-
Investissements	-	-
Correction de valeur	-	-
<b>TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2024</b>	<b>5.03%</b>	<b>220'326</b>
Investissements	-	-
Correction de valeur	-	-
<b>TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2025</b>	<b>5.03%</b>	<b>220'326</b>

## 9. Immobilisations financières – autres immobilisations financières

### 9.a Principes comptables

Les autres immobilisations financières sont essentiellement les actions des compartiments entrepreneurs de Procimmo Real Estate SICAV et de Streetbox Real Estate SICAV, ainsi que les dépôts de garantie figurant au bilan à leur valeur nominale.

## 10. Participations dans des sociétés associées

### 10.a Principes comptables

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

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

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

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

Le tableau à la page suivante présente le détail de ces impacts au compte de résultat consolidé.

PARTICIPATION DANS LES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES (MISE EN ÉQUIVALENCE)	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
<b>TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2023</b>	<b>48.24%</b>	<b>5'434'761</b>
Quote-part des résultats des sociétés associées	-	1'100'454
Correction de valeur	-	(485'677)
Dividende à recevoir	-	-
<b>TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2024</b>	<b>48.24%</b>	<b>6'049'538</b>
Quote-part des résultats des sociétés associées	-	189'515
Reprise du Goodwill compensé (voir Note 20)	-	1'293'152
Prix de vente de la participation	-48.24%	(5'949'788)
Perte sur cession	-	(1'582'417)
<b>TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2025</b>	<b>0.00%</b>	<b>-</b>

## 11. Immeubles de rendement

### 11.a Principes comptables

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

Au 31 décembre 2025, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants, le Conseil d'administration a jugé que les valeurs des immeubles de rendement étaient représentatives de la valeur de marché et conformes aux stratégies mises en place. Le tableau à la page suivante détaille les taux d'escompte utilisés par l'expert indépendant dans le cadre de l'évaluation de la juste valeur des immeubles de rendement.

	31.12.2025	31.12.2024
Taux d'escompte moyen	4.07%	4.09%
Taux d'escompte maximum	5.92%	5.82%
Taux d'escompte minimum	3.40%	3.50%

### 11.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 ET IMMEUBLES EN CONSTRUCTION	TOTAL
<b>PRIX DE REVIENT AU 31.12.2023</b>	<b>69'943'517</b>	<b>18'717'802</b>	<b>9'146'599</b>	<b>97'807'917</b>
Entrées résultant d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	6'656'900	-	-	6'656'900
Additions	1'075'958	-	2'323'604	3'399'562
Cessions	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	8'290	8'290
<b>PRIX DE REVIENT AU 31.12.2024</b>	<b>77'676'375</b>	<b>18'717'802</b>	<b>11'478'492</b>	<b>107'872'669</b>
Entrées résultant d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	16'175'237	-	3'198'826	19'374'063
Additions	1'118'586	7'386	4'567'995	5'693'967
Cessions	-	-	(1'440'282)	(1'440'282)
Transferts de catégorie	9'884'944	-	(9'884'944)	-
Écarts de conversion	-	-	(19'446)	(19'446)
<b>PRIX DE REVIENT AU 31.12.2025</b>	<b>104'855'142</b>	<b>18'725'188</b>	<b>7'900'641</b>	<b>131'480'971</b>
<b>VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2023</b>	<b>2'191'483</b>	<b>2'242'198</b>	<b>(46'705)</b>	<b>4'386'977</b>
Gains résultant de variations de juste valeur	131'598	-	745'452	877'050
Pertes résultant de variations de juste valeur	(679'456)	(200'000)	-	(879'456)
Ajustement résultant de cessions	-	-	-	-
Transferts de catégorie	-	-	-	-
Écarts de conversion	-	-	867	867
<b>VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2024</b>	<b>1'643'625</b>	<b>2'042'198</b>	<b>699'615</b>	<b>4'385'438</b>
Gains résultant de variations de juste valeur	8'907'725	272'614	1'822'272	11'002'611
Pertes résultant de variations de juste valeur	(871'547)	-	-	(871'547)
Ajustement résultant de cessions	-	-	8'806	8'806
Transferts de catégorie	675'055	-	(675'055)	-
Écarts de conversion	-	-	(12'460)	(12'460)
<b>VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2025</b>	<b>10'354'858</b>	<b>2'314'812</b>	<b>1'843'178</b>	<b>14'512'848</b>
<b>JUSTE VALEUR AU 31.12.2024</b>	<b>79'320'000</b>	<b>20'760'000</b>	<b>12'178'107</b>	<b>112'258'107</b>
<b>JUSTE VALEUR AU 31.12.2025</b>	<b>115'210'000</b>	<b>21'040'000</b>	<b>9'743'819</b>	<b>145'993'819</b>

## 12. Immobilisations incorporelles

### 12.a Principe comptable

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

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée de vie économique de l'actif. Les durées d'amortissement appliquées sont les suivantes :

- Informatique (software) 2.5 ans
- Mandats de gestion 15 ans

Les mandats de gestion sont des actifs intangibles identifiés et évalués au moment de l'acquisition de sociétés. Un test de dépréciation annuel est réalisé et, si nécessaire, un ajustement de valeur est enregistré.

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

CHF	INFORMATIQUE (SOFTWARE)	MANDATS DE GESTION	TOTAL
<b>VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2023</b>	<b>1'283'284</b>	<b>5'415'000</b>	<b>6'698'284</b>
Acquisitions sur l'exercice	103'355	-	103'355
<b>VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2024</b>	<b>1'386'639</b>	<b>5'415'000</b>	<b>6'801'639</b>
Acquisitions sur l'exercice	88'055	-	88'055
<b>VALEUR BRUTE CONSOLIDÉE AU 31.12.2025</b>	<b>1'474'694</b>	<b>5'415'000</b>	<b>6'889'694</b>
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2023</b>	<b>1'191'434</b>	<b>2'211'125</b>	<b>3'402'559</b>
Amortissements de l'exercice	79'753	361'000	440'753
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2024</b>	<b>1'271'187</b>	<b>2'572'125</b>	<b>3'843'312</b>
Amortissements de l'exercice	78'553	361'000	439'553
<b>AMORTISSEMENTS CUMULÉS AU 31.12.2025</b>	<b>1'349'740</b>	<b>2'933'125</b>	<b>4'282'865</b>
<b>VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2024</b>	<b>115'452</b>	<b>2'842'875</b>	<b>2'958'327</b>
<b>VALEURS COMPTABLES NETTES AU 31.12.2025</b>	<b>124'954</b>	<b>2'481'875</b>	<b>2'606'829</b>

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

### 13.a Principe comptable

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

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Dettes envers des tiers	994'848	813'754
Dettes envers des sociétés associées	-	1'227'554
<b>TOTAL</b>	<b>994'848</b>	<b>2'041'308</b>

## 14. Dettes à court terme et à long terme portant intérêts

### 14.a Principe comptable

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

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

		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
<b>DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS</b>	Emprunts à taux variable	3'865'000	3'493'200
	Emprunts à taux fixe	646'000	646'000
	<b>TOTAL</b>	<b>4'511'000</b>	<b>4'139'200</b>
<b>DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS</b>	Emprunts à taux variable	51'540'950	32'301'200
	Emprunts à taux fixe	39'254'500	47'111'115
	<b>TOTAL</b>	<b>90'795'450</b>	<b>79'412'315</b>
<b>TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX VARIABLE</b>		<b>Taux Saron + 1.14%</b>	<b>Taux Saron + 1.14%</b>
<b>TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX FIXE</b>		<b>1.32%</b>	<b>1.52%</b>

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
< 1 année	4'511'000	4'139'200
1–5 ans	26'901'500	6'206'800
> 5 ans	63'893'950	73'205'515
<b>TOTAL</b>	<b>95'306'450</b>	<b>83'551'515</b>

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

#### 15. Provisions à court terme

##### 15.a Principe comptable

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

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

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

CHF	PROVISION POUR IMPÔTS SUR LE BÉNÉFICE
<b>TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2023</b>	<b>1'408'821</b>
Constitution/remboursement	3'114'408
Dissolution/paiement	(2'206'885)
<b>TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2024</b>	<b>2'316'344</b>
Constitution/remboursement	5'812'975
Dissolution/paiement	(3'730'379)
<b>TOTAL DE LA PROVISION AU 31.12.2025</b>	<b>4'398'940</b>

## 16. Passifs de régularisation

### 16.a Principe comptable

Les passifs de régularisation sont comptabilisés à leur valeur nominale.

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Délimitation charge d'intérêt	28'415	19'093
Délimitation frais d'administration et informatique	37'435	56'700
Délimitation frais de révision	152'500	111'000
Délimitation frais de conseils	102'500	26'500
Délimitation charges de personnel	887'512	748'348
Délimitation revenus locatifs	216'706	245'958
Délimitation acomptes de charges	496'869	170'319
Autres passifs de régularisation	146'336	33'523
<b>TOTAL</b>	<b>2'068'273</b>	<b>1'411'440</b>

## 17. Impôts différés

### 17.a Principe comptable

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

Les taux ci-dessus ne prennent pas en compte une éventuelle majoration en cas de spéculation, les immeubles ayant été acquis dans un objectif de détention à long-terme.

Les taux en vigueur par lieu de situation :

LIEU DE TAXATION	TAUX D'IMPOSITION 31.12.2025	TAUX D'IMPOSITION 31.12.2024
Renens, Vaud, Suisse	13.97%	13.97%
Montagny-près-Yverdon, Vaud, Suisse	13.66%	13.66%
Yverdon-les-Bains, Vaud, Suisse	13.92%	13.92%
Lonay, Vaud, Suisse	13.42%	13.42%
Bex, Vaud, Suisse	13.82%	13.82%
Crissier, Vaud, Suisse	13.63%	13.63%
Le Mont-sur-Lausanne, Vaud, Suisse	13.84%	13.84%
Vallorbe, Vaud, Suisse	13.79%	N/A
Rolle, Vaud, Suisse	13.53%	N/A
Zoug, Zoug, Suisse	11.85%	11.85%
Brügg, Berne, Suisse	32.34%	26.75%
Huttwil, Berne, Suisse	30.70%	31.50%
Annemasse, Haute-Savoie, France	25.00%	25.00%

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

CHF	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2025	PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2025	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2024	PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS 31.12.2024
Immeubles de rendement	43'196	5'131'241	37'601	1'533'114
Mandats de gestion	-	294'101	-	336'880
Pertes reportables	2'450	-	22'327	-
<b>TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS ET PASSIFS</b>	<b>45'646</b>	<b>5'425'342</b>	<b>59'928</b>	<b>1'869'994</b>

## 18. Engagements de prévoyance

### 18.a Informations complémentaires

Les charges de personnel au compte de résultat incluent un montant de CHF 553'886 (2024 : CHF 525'277) lié aux engagements de prévoyance du personnel.

Les collaborateurs du Groupe sont assurés auprès du Fonds Interprofessionnel de Prévoyance du Centre Patronale (ci-après « FIP »). Ce régime est considéré comme étant à cotisations définies. Selon le rapport de gestion 2024 de la FIP, le degré de couverture des engagements est de 111.4% (105.6% en 2023, 103.8% en 2022 et 118.1% en 2021). Les données pour l'exercice 2025 ne sont pas disponibles au moment de la préparation des présents comptes annuels. Le Conseil d'administration du Groupe est d'avis qu'aucun avantage économique ne peut être retiré de l'excédent de couverture des fonds. Il n'en résulte donc ni bénéfice ni engagement économique à prendre en compte dans le bilan ou le compte de résultat.

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

PROCIMMO SA est également adhérente à UBS Fondation Collective 1e. Une solution de prévoyance 1e est complètement séparée du reste de la fortune de la caisse de pension. À la différence d'une caisse de pension traditionnelle, les personnes assurées peuvent déterminer elles-mêmes la stratégie de placement pour leur propre fortune de prévoyance investie. Aucun degré de couverture n'est applicable.

## 19. Capital-actions et résultat par action

Au 31 décembre 2025, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (2024 : CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 (2024 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 (2024 : CHF 0.06634) par action.

Le résultat par action se détermine comme suit :

	2025 CHF	2024 CHF
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	45'045'000
Valeur nominale par action	0.06634	0.06634
Bénéfice net de l'exercice	37'443'701	17'017'176
Résultat par action :		
Dilué	0.831251	0.377782
Non dilué	0.831251	0.377782

## 20. Goodwill compensé

### 20.a Principes comptables

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

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

Le montant total du Goodwill est composé des valeurs suivantes :

CHF	VALEURS BRUTES AU 01.01	SORTIES	EN DIMINUTION DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS	VALEURS NETTES AU 31.12
<b>TOTAL AU 31.12.2023</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 31.12.2024</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 31.12.2025</b>	<b>34'540'589</b>	<b>(1'293'152)</b>	<b>(33'247'437)</b>	-

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

		2025 CHF	2024 CHF
<b>VALEUR BRUTE DU GOODWILL</b>	Valeur d'acquisition du Goodwill au 1 <sup>er</sup> janvier	34'540'589	34'540'589
	Entrées	-	-
	Sorties	(1'293'152)	-
	<b>VALEUR DU GOODWILL AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>33'247'437</b>	<b>34'540'589</b>
<b>AMORTISSEMENT THÉORIQUE SUR 5 ANS DU GOODWILL</b>	État au 1 <sup>er</sup> janvier (amortissements cumulés)	(34'540'589)	(34'540'589)
	Amortissement théorique de l'année	-	-
	Sorties de l'amortissement théorique	1'293'152	-
	<b>ÉTAT AU 31 DÉCEMBRE (AMORTISSEMENTS CUMULÉS)</b>	<b>(33'247'437)</b>	<b>(34'540'589)</b>
	Valeur résiduelle nette théorique du Goodwill au 31 décembre	-	-
<b>CONSÉQUENCE SUR LE RÉSULTAT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE</b>	Avant amortissements théoriques	37'443'701	17'017'176
	Après amortissements théoriques	37'443'701	17'017'176

# Principes comptables et informations complémentaires sur le compte de résultat

## 21. Produits et informations sectorielles

### 21.a Principe comptable

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

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

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

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

### 21.b Informations complémentaires sur les produits

	2025 CHF	2024 CHF
Produits de gestion	46'631'716	28'091'232
Revenus locatifs des immeubles de rendement	7'978'045	7'157'587
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	385'086	-
Commissions d'apporteur d'affaires	(200'000)	(200'000)
<b>TOTAL</b>	<b>54'794'847</b>	<b>35'048'819</b>

## 22. Charges de personnel et autres charges d'exploitation

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

<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>2025</b> CHF	<b>2024</b> CHF
Salaires	9'273'892	7'901'843
Charges sociales et coûts de prévoyance	1'511'504	1'331'086
Autres charges de personnel	227'430	235'947
<b>TOTAL</b>	<b>11'012'826</b>	<b>9'468'876</b>

<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2025</b> CHF	<b>2024</b> CHF
Assurances	118'779	111'188
Charges de locaux	480'412	616'060
Charges d'administration et d'informatique	581'011	541'069
Honoraires fiduciaires	65'232	73'604
Honoraires professionnels	474'264	463'401
Honoraires de révision	141'578	139'210
Honoraires administrateurs	176'702	190'115
Publicité, cotisations et promotion	332'742	319'315
Charges d'entretien	179'403	132'127
Charges de gérance comptable	127'015	126'751
Charges de gérance technique	548'127	337'064
Autres charges des immeubles de rendement	753'386	523'656
Autres charges d'exploitation	312'270	236'087
<b>TOTAL</b>	<b>4'290'921</b>	<b>3'809'647</b>

## 23. Charges financières

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

	<b>2025</b> CHF	<b>2024</b> CHF
Frais bancaires	5'536	7'157
Charges d'intérêts sur dettes	975'236	1'228'643
Autres charges financières	69'317	73'631
<b>TOTAL</b>	<b>1'050'089</b>	<b>1'309'431</b>

## 24. Charges et produits exceptionnels

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

	<b>2025</b> CHF	<b>2024</b> CHF
Indemnité transactionnelle liée à l'intégration de la Direction de fonds	(40'000)	(200'000)
Frais professionnels liés à l'obtention de la licence de Direction de fonds	(5'554)	(133'038)
Autres charges exceptionnelles	(1'238)	(7'517)
Autres produits exceptionnels	6'231	14'556
<b>TOTAL</b>	<b>(40'561)</b>	<b>(325'999)</b>

## 25. Impôts sur le bénéfice

### 25.a Principes comptables

Les impôts sur le bénéfice contiennent les impôts sur les bénéfices courants et les impôts différés. Le taux d'imposition effectif moyen sur les bénéfices courants du Groupe au moment de l'établissement des comptes est de 13,96% (2024 : 13,97%).

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

La provision pour les impôts sur les bénéfices des exercices antérieurs et de l'exercice courant pour un montant de CHF 4'398'940 (2024 : CHF 2'316'344) est présentée sous la rubrique « Provisions à court terme » (voir Note 15).

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

	2025 CHF	2024 CHF
Impôts sur bénéfice	5'594'709	2'904'904
Variation d'impôts différés actifs	14'284	141'339
Variation d'impôts différés passifs	3'555'492	367'158
Écarts de conversion	(72)	435
<b>TOTAL</b>	<b>9'164'413</b>	<b>3'413'836</b>

# Autres informations

## 26. Transactions avec des parties liées

### 26.a Principe comptable

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

- les membres du Conseil d'administration;
- les sociétés dans lesquelles le Groupe possède une participation déterminante;
- les actionnaires.

### 26.b Informations complémentaires

En 2025, un membre du Conseil d'administration a rendu des services de conseils en matière de marketing et de promotion de véhicules de placement à PROCIMMO SA pour un montant de CHF 649'521 au travers de la société REIS Partners AG, dans laquelle il agit également en qualité de directeur et administrateur (2024 : CHF 400'632).

## 27. Engagements et engagements conditionnels

### 27.a Garanties et cautions

Au 31 décembre 2025, les actifs détaillés ci-dessous ont été nantis en faveur des prêteurs :

- 10'000 actions nominatives de PROCIMMO SA;
- 20'400'000 actions nominatives de Procimmo Invest AG;
- Cession générale de toutes les créances actuelles et futures envers Procimmo Invest AG;
- Cession du revenu locatif des immeubles grevés auprès des banques.

La limite de nantissement concernant un emprunt à taux variable souscrit par Procimmo Group SA est déterminée selon le taux d'avance contractuellement fixé par la banque.

Les cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 92'525'000 (2024 : CHF 80'745'000) grevant les immeubles détenus à des fins de rendement ont été remises en garantie pour couvrir les créances actuelles et futures envers les prêteurs.

### 27.b Autres engagements hors bilan

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

	2025 CHF	2024 CHF
Engagements avec échéances à moins de 1 an	491'968	10'313'976
Engagements avec échéances à plus de 1 an	1'552'734	2'078'698
<b>TOTAL</b>	<b>2'044'702</b>	<b>12'392'674</b>

Les chiffres du tableau ci-dessus comprennent essentiellement des montants en lien avec les actifs immobiliers en voie d'acquisition ainsi que l'ensemble des contrats de location de locaux.

### 27.c Engagements conditionnels

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

## 28. Rémunérations fondées sur des actions

### **28.a Informations complémentaires**

Aucune rémunération fondée sur des actions n'a été réalisée sur l'exercice en revue nécessitant une note explicative dans les présentes annexes (2024 : nul).

## 29. Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires de révision facturés durant l'exercice 2025 s'élèvent à CHF 141'578 (2024 : CHF 139'210). En 2025, l'organe de révision a également fourni des services de conseil en matière de TVA pour un montant de CHF 5'409 (2024 : CHF 6'245). Dans le cadre de la transformation des fonds, l'organe de révision a émis les attestations requises par la FINMA pour un montant de CHF 7'000 (2024 : CHF 5'500)

## 30. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 18 mars 2026, le Groupe Vaudoise Assurances a annoncé la conclusion d'un accord pour acquérir les parts des actionnaires majoritaires de Procimmo Group SA. À l'issue de cette transaction, qui sera effective au 1<sup>er</sup> juillet 2026, la Vaudoise détiendra 92.27% des droits de vote de la société. Pour de plus amples informations, il convient de se référer au point 1.4 du Rapport « Corporate Governance » (page 14).



# Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés



# Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA, Zoug

## Rapport sur l'audit des comptes consolidés

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Procimmo Group SA et ses filiales (le groupe), comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultat consolidé, le tableau des flux de trésorerie consolidés et l'évolution des capitaux propres consolidés pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe aux comptes consolidés, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes consolidés (pages 30 à 52) donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidés du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date conformément aux Swiss GAAP RPC et sont conformes à la loi suisse.

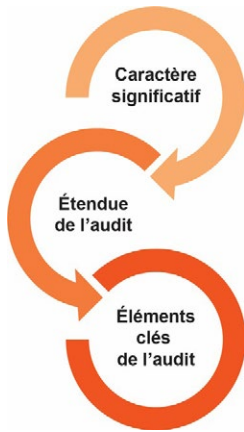
### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue Giuseppe-Motta 50, 1202 Genève  
+41 58 792 91 00

## Notre approche d'audit



### Vue d'ensemble

Caractère significatif global : CHF 2'300'000

Nous avons effectué l'audit complet (« full scope audit ») de 3 sociétés du groupe.

Sur cette base, l'étendue de notre audit porte sur 89% des produits, 92% du bénéfice avant impôts et 63% des actifs du groupe. En outre, l'audit des immeubles de rendement a été effectué sur 4 autres sociétés, représentant 34% de couverture supplémentaire des actifs du groupe.

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

- Évaluation des immeubles de rendement

### Caractère significatif

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

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

<b>Caractère significatif global pour le groupe</b>	CHF 2'300'000
<b>Point de référence</b>	Résultat ordinaire
<b>Justification du choix du point de référence pour la détermination du caractère significatif global</b>	Nous avons choisi le résultat ordinaire car cette grandeur de référence est communément utilisée pour mesurer la performance d'un groupe immobilier.

Nous avons convenu avec le Conseil d'administration de lui rapporter les anomalies supérieures à CHF 230'000 que nous avons constatées lors de notre audit, ainsi que toutes les anomalies en dessous de ce montant mais qui, selon notre jugement, doivent être rapportées pour des raisons qualitatives.

## Étendue de l'audit

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

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

## Éléments clés de l'audit

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

## Évaluation des immeubles de rendement

Éléments clés de l'audit	Manière dont les éléments clés ont été examinés
<p>La juste valeur des immeubles de rendement s'élève à CHF 146 millions au 31 décembre 2025. Elle représente 75% du total de l'actif.</p> <p>Les immeubles de rendement sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Les experts tiers en évaluation immobilière, mandatés par la Direction, exercent leur jugement professionnel dans le choix de la méthode d'évaluation et dans la détermination des hypothèses clés nécessaires à l'application du modèle. Les estimations sont ensuite revues et validées par la Direction.</p> <p>Les experts ont procédé aux évaluations sur la base du modèle des flux de trésorerie actualisés. Une estimation réalisée selon ce modèle est fortement impactée par les hypothèses des experts, notamment en ce qui concerne les flux de trésorerie futurs attendus et le taux d'actualisation utilisé.</p> <p>Du fait de l'importance de ce poste du bilan et en raison de la marge d'appréciation dans l'estimation de la juste valeur des immeubles de rendement, nous considérons qu'il s'agit d'un élément clé de l'audit.</p> <p>Merci de vous référer à la note 11 des états financiers consolidés.</p>	<p>Nous avons exécuté les procédures d'audit suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation des compétences et de l'indépendance des experts mandatés par la Direction.</li> <li>• Vérification des données utilisées dans les estimations tels que les états locatifs et les surfaces des biens immobiliers.</li> <li>• Vérification, avec le support de nos propres experts en évaluation immobilière, de l'adéquation du modèle d'évaluation utilisé et des principales hypothèses retenues, tels que le taux d'actualisation, les loyers du marché, les taux de vacance, les frais généraux, les frais d'entretien et de rénovation, en les comparant aux données de marché.</li> </ul>

## **Autres informations**

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

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

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

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

## **Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes consolidés**

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

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

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

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

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

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus

élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.

- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du groupe.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes consolidés ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener le groupe à cesser son exploitation.
- Nous évaluons la présentation dans son ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et estimons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle à donner une présentation sincère.
- Nous planifions et réalisons l'audit des comptes consolidés afin de recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sur les informations financières des entités ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion d'audit sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit des comptes consolidés. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

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

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

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

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviser agréé  
Réviser responsable



Thomas Créquy

Genève, le 30 avril 2026



# Comptes annuels

# Bilan au 31 décembre

ACTIFS		NOTES	2025 CHF	2024 CHF
<b>ACTIFS COURANTS</b>	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.1	163'848	134'870
	Créances envers des sociétés du groupe	2.2	28'000'000	12'007'950
	Portion court terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe		300'000	300'000
	Autres créances à court terme		3'793	2'374
	Actifs de régularisation		48'059	25'550
	<b>TOTAL DES ACTIFS COURANTS</b>		<b>28'515'700</b>	<b>12'470'744</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	Immobilisations financières	2.3	38'059'718	30'811'440
	Participations	2.4	51'635'874	56'610'449
	Immobilisations corporelles	2.5	1'094	5'347
	<b>TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>89'696'686</b>	<b>87'427'236</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>			<b>118'212'386</b>	<b>99'897'980</b>
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES		NOTES	2025 CHF	2024 CHF
<b>PASSIFS COURANTS</b>	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		6'390	7'545
	Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers	2.6	3'000'000	3'000'000
	Autres dettes à court terme		93'500	132'000
	Passifs de régularisation		138'415	131'593
	<b>TOTAL DES PASSIFS COURANTS</b>		<b>3'238'305</b>	<b>3'271'138</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers	2.7	15'000'000	13'150'000
	<b>TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>15'000'000</b>	<b>13'150'000</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>			<b>18'238'305</b>	<b>16'421'138</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital-actions	4.1	2'988'285	2'988'285
	Réserve légale issue du capital	4.2	52'080'291	52'080'291
	Bénéfice reporté		15'795'666	16'162'447
	Bénéfice net de l'exercice		29'109'839	12'245'819
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>99'974'081</b>	<b>83'476'842</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>118'212'386</b>	<b>99'897'980</b>

# Compte de résultat pour l'exercice clôturé au 31 décembre

	NOTES	2025 CHF	2024 CHF
Dividendes provenant des participations	3.1	28'000'000	12'000'000
Produits nets de cession de participations	3.2	975'069	-
<b>TOTAL DES PRODUITS DE PARTICIPATION</b>		<b>28'975'069</b>	<b>12'000'000</b>
Autres charges d'exploitation	3.3	-280'514	-265'798
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-4'253	-6'838
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT FINANCIER ET IMPÔTS</b>		<b>28'690'302</b>	<b>11'727'364</b>
Produits financiers	3.4	865'450	1'231'075
Charges financières	3.5	-436'051	-607'035
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS</b>		<b>29'119'701</b>	<b>12'351'404</b>
Résultat hors exploitation	3.6	72'461	74'456
Résultat exceptionnel, unique ou hors période		11'177	-48'041
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>29'203'339</b>	<b>12'377'819</b>
Impôts directs		-93'500	-132'000
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>		<b>29'109'839</b>	<b>12'245'819</b>

# Annexes aux comptes annuels

## Généralités

Les comptes annuels de Procimmo Group SA sont conformes aux exigences du Code suisse des obligations (CO). Les comptes de l'exercice sous revue ont été établis conformément aux dispositions du droit comptable suisse (titre trente-deuxième du Code des obligations). Les principales méthodes d'évaluation appliquées qui ne sont pas prescrites par la loi sont décrites ci-après.

Procimmo Group SA, société cotée à la bourse de Berne, Suisse (« BX Swiss »), présente des comptes consolidés établis en accord avec les recommandations Swiss GAAP RPC. Ainsi, la Société a choisi de renoncer aux mentions supplémentaires dans l'annexe aux comptes annuels, au tableau des flux de trésorerie et au rapport annuel (art. 961d CO).

## 1. Principes d'évaluation

### 1.1 Produits de participation

Les dividendes approuvés par les Assemblées générales des sociétés du groupe statuant sur les comptes 2025 sont reconnus et comptabilisés comme produits de participation pour l'exercice sous revue dans la mesure où les Assemblées générales de ces sociétés ont eu lieu avant la clôture des comptes 2025 de Procimmo Group SA. Ces dividendes sont enregistrés sous « Créances envers des sociétés du groupe ».

### 1.2 Postes en devises étrangères

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

Cours de clôture 2025 : EUR 1.00/CHF 0.9293 (2024 : EUR 1.00/CHF 0.9408).

## 2. Informations sur les postes du bilan

### 2.1 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Comptes bancaires	163'848	134'870
<b>TOTAL</b>	<b>163'848</b>	<b>134'870</b>

### 2.2 Créances envers des sociétés du groupe

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Dividendes à recevoir	28'000'000	12'000'000
Intérêts à recevoir	-	7'950
<b>TOTAL</b>	<b>28'000'000</b>	<b>12'007'950</b>

### 2.3 Immobilisations financières

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Portion long terme des prêts à recevoir des sociétés du groupe	37'339'392	30'341'114
Actions du compartiment entrepreneur de Procimmo Real Estate SICAV	250'000	250'000
Actions du compartiment entrepreneur de Streetbox Real Estate SICAV	250'000	-
Titres non cotés	220'326	220'326
<b>TOTAL</b>	<b>38'059'718</b>	<b>30'811'440</b>

### 2.4 Participations

RAISON SOCIALE ET FORME JURIDIQUE	SIÈGE	TYPE DE DÉTENTION	31.12.2025		31.12.2024	
			CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROIT DE VOTE
PROCIMMO SA	Renens, CH	Directe	100%	100%	100%	100%
Procimmo Invest AG	Zoug, CH	Directe	100%	100%	100%	100%
Streetbox SA	Renens, CH	Directe	100%	100%	100%	100%
Solutions & Funds SA*	Morges, CH	Directe	0%	0%	48%	48%
S2PIN SA*	Bâle, CH	Directe	0%	0%	0%	0%
SEG Solutions SA**	Renens, CH	Directe	0%	0%	100%	100%
Procimmo Deutschland GmbH	Düsseldorf, DE	Directe	100%	100%	100%	100%
STREETBOX FRANCE SAS	Annemasse, FR	Indirecte	100%	100%	100%	100%
Chamard 41 SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%
Haldimmo SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%
Helium SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%
VANNEL IMMO SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%
Alchimmo SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%
PIO 1 SA	Renens, CH	Indirecte	100%	100%	100%	100%

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

### 2.5 Immobilisations corporelles

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

### 2.6 Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Crédits bancaires	3'000'000	3'000'000
<b>TOTAL</b>	<b>3'000'000</b>	<b>3'000'000</b>

### 2.7 Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Crédits bancaires	15'000'000	13'150'000
<b>TOTAL</b>	<b>15'000'000</b>	<b>13'150'000</b>

\* La participation de 48.24% dans Solutions & Funds SA a été cédée le 30 mai 2025. Dans le cadre de cette opération, la société S2PIN SA, détenue à 100% par Procimmo Group SA, a été constituée au cours du premier semestre 2025. Cette société a repris la participation dans Solutions & Funds SA avant d'être cédée à un tiers le 30 mai 2025. Le résultat de cette cession est détaillé en note 3.2.

\*\* SEG Solutions SA a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec PROCIMMO SA conformément au contrat de fusion daté du 26 mars 2025. La fusion simplifiée a eu lieu sur la base du bilan au 31 décembre 2024 et avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Les deux sociétés étaient détenues à 100% par Procimmo Group SA au moment de la fusion.

## 2.8 Actifs engagés en garantie des dettes

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

- Nantissement de 10'000 actions nominatives de PROCIMMO SA d'une valeur nominale de CHF 100.00 l'action;
- Nantissement de 20'400'000 actions nominatives de Procimmo Invest AG d'une valeur nominale de CHF 0.01 l'action;
- Cession générale de toutes les créances-clients actuelles et futures envers Procimmo Invest AG.

## 3. Informations sur les postes du compte de résultat

### 3.1 Dividendes provenant des participations

	2025 CHF	2024 CHF
Dividende provenant de la filiale PROCIMMO SA	28'000'000	12'000'000
<b>TOTAL</b>	<b>28'000'000</b>	<b>12'000'000</b>

### 3.2 Produits nets de cession de participations

	2025 CHF	2024 CHF
Prix de vente de la participation dans Solutions & Funds SA	5'949'788	-
Valeur nominale de la participation	-4'974'719	-
<b>TOTAL</b>	<b>975'069</b>	<b>-</b>

### 3.3 Autres charges d'exploitation

	2025 CHF	2024 CHF
Remboursement des frais accessoires	1'102	9'183
Assurances	-86'384	-85'996
Honoraires professionnels	-47'906	-37'973
Honoraires pour révision	-58'000	-58'870
Frais de gestion	-35'000	-35'000
Honoraires administrateurs	-32'414	-34'961
Frais administratifs	-21'912	-22'181
<b>TOTAL</b>	<b>-280'514</b>	<b>-265'798</b>

### 3.4 Produits financiers

	2025 CHF	2024 CHF
Produits d'intérêt	865'293	1'225'404
Gain de change	157	5'364
Autres produits financiers	-	307
<b>TOTAL</b>	<b>865'450</b>	<b>1'231'075</b>

### 3.5 Charges financières

	2025 CHF	2024 CHF
Frais bancaires	-3'863	-3'757
Frais de bourse	-31'070	-31'260
Perte de change	-1'931	-3'714
Charges d'intérêt	-399'167	-568'269
Intérêts moratoires et pénalités	-20	-35
<b>TOTAL</b>	<b>-436'051</b>	<b>-607'035</b>

### 3.6 Résultat hors exploitation

	2025 CHF	2024 CHF
Produits de refacturation d'assurances	72'461	74'456
<b>TOTAL</b>	<b>72'461</b>	<b>74'456</b>

## 4. Informations complémentaires

### 4.1 Capital-actions

Procimmo Group SA, CHE-200.078.552 est une société anonyme établie à Zoug, Suisse. Au 31 décembre 2025, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2024 : CHF 2'988'285.30), soit 45'045'000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 par action.

### 4.2 Réserve légale issue du capital

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

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Réserves issues d'apports en capital	14'598'193	14'598'193
Autres réserves issues du capital	37'482'099	37'482'099
<b>TOTAL</b>	<b>52'080'291</b>	<b>52'080'291</b>

### 4.3 Dettes envers des institutions de prévoyance

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

### 4.4 Emplois à plein temps

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

### 4.5 Honoraires de l'organe de révision

Les honoraires de l'organe de révision, hors taxes, pour l'audit des comptes sont présentés à la Note 3.3. Ces honoraires comprennent l'audit des comptes consolidés, des comptes annuels ainsi que l'audit du rapport sur les rémunérations.

### 4.6 Evénements postérieurs à la clôture

Le 18 mars 2026, le Groupe Vaudoise Assurances a annoncé la conclusion d'un accord pour acquérir les parts des actionnaires majoritaires ainsi que certains actionnaires minoritaires de Procimmo Group SA. À l'issue de cette transaction, qui sera effective au 1<sup>er</sup> juillet 2026, la Vaudoise détiendra 92.27% des droits de vote de la société. Pour de plus amples informations, il convient de se référer au point 1.4 du Rapport « Corporate Governance » (page 14).

Les présents comptes ont été approuvés par le Conseil d'administration le 30 avril 2026 et seront soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire du 21 mai 2026.

## Proposition d'emploi du bénéfice disponible au bilan

		2025 CHF	2024 CHF
<b>PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	Bénéfice reporté au 1 <sup>er</sup> janvier	15'795'666	16'162'447
	Bénéfice de l'exercice	29'109'839	12'245'819
<b>BÉNÉFICE À DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>		<b>44'905'505</b>	<b>28'408'266</b>
Attribution à la réserve légale issue des bénéfices		-	-
Proposition de distribution de dividende		-22'004'483	-12'612'600
<b>RÉSULTAT À REPORTER</b>		<b>22'901'022</b>	<b>15'795'666</b>

# Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

# Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de Procimmo Group SA, Zoug

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Procimmo Group SA (la société), comprenant le bilan au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

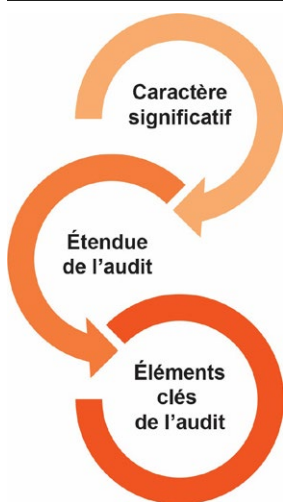
Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 62 à 69) sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

### Fondement de l'opinion d'audit

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

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

### Notre approche d'audit



#### Vue d'ensemble

Caractère significatif global : CHF 1'450'000

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

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

- Valeur comptable des participations

## Caractère significatif

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

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

<b>Caractère significatif global</b>	CHF 1'450'000
<b>Point de référence</b>	Résultat d'exploitation avant impôts
<b>Justification du choix du point de référence pour la détermination du caractère significatif global</b>	Nous avons choisi le résultat d'exploitation avant impôts comme benchmark puisqu'il représente, selon notre appréciation, un indicateur clé pour les investisseurs d'une société holding dans la mesure où il est significatif pour la détermination du montant des dividendes. Ce benchmark est reconnu par l'industrie pour ce type de société.

Nous avons convenu avec le Conseil d'administration de lui rapporter les anomalies supérieures à CHF 145'000 que nous avons constatées lors de notre audit, ainsi que toutes les anomalies en dessous de ce montant mais qui, selon notre jugement, doivent être rapportées pour des raisons qualitatives.

## Étendue de l'audit

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

## Éléments clés de l'audit

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

## Valeur comptable des participations

Éléments clés de l'audit	Manière dont les éléments clés ont été examinés
<p>La valeur comptable des participations détenues par Procimmo Group SA s'élève à CHF 51.6 millions au 31 décembre 2025, soit 44% du total du bilan. Il s'agit de filiales détenues à 100%.</p> <p>Les participations figurent au bilan pour leur valeur d'acquisition, déduction faite des dépréciations durables de valeur.</p> <p>Du fait de l'importance de ce poste du bilan et en raison de la marge d'appréciation dans l'estimation d'une éventuelle dépréciation de la valeur des participations, nous considérons qu'il s'agit d'un élément clé de l'audit.</p> <p>Merci de vous référer à la note 2.4 des états financiers.</p>	<p>Nous avons exécuté les procédures d'audit suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Évaluation de l'adéquation des modèles utilisés par la Direction, ainsi que des principales données et hypothèses retenues dans ces modèles, afin de justifier qu'aucune dépréciation de participation n'est requise.</li> <li>• Évaluation du risque de dépréciation de la principale participation, sur la base du prix de vente publié des actions de Procimmo Group SA, postérieurement à la clôture.</li> </ul>

## Autres informations

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

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

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

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

## Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir les comptes annuels sur la base de

la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

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

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

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

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

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

Nous remettons au Conseil d'administration une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre

indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

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

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Sur la base de notre audit réalisé en vertu de l'art. 728a, al. 1, ch. 2, CO, nous confirmons que la proposition du Conseil d'administration est conforme à la loi suisse et aux statuts et nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA



Marc-Olivier Cadoche  
Expert-réviser agréé  
Réviser responsable



Thomas Créquy

Genève, le 30 avril 2026

procimmo  
group

**Procimmo Group SA**

Gubelstrasse 19

CH-6300 Zoug

+41 41 711 70 75

[info@procimmogroup.ch](mailto:info@procimmogroup.ch)

[www.procimmogroup.ch](http://www.procimmogroup.ch)

**BUILDING INVESTMENTS**