

2026

Rapport semestriel Procimmo Group SA

AU 30 JUIN 2026

procimmo
group

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, 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 attrayants 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.

Aperçu et conditions du marché

Le premier semestre 2026 confirme la pertinence du modèle du Groupe depuis l'intégration de la Direction de fonds : une base de revenus récurrents capable de croître sans inflation parallèle des coûts. Sur les six premiers mois de l'exercice, le bénéfice consolidé s'affiche à CHF 13.0 millions, en progression de 18% sur un an, correspondant à une marge nette de 50% des produits. Le résultat d'exploitation avant amortissements et hors réévaluation des immeubles de rendement progresse de 19%, pour une marge de 72%. La croissance du semestre est intégralement d'origine opérationnelle, portée par les produits de gestion et les revenus locatifs.

Le cadre monétaire est resté stable. La Banque nationale suisse a maintenu son taux directeur à 0% lors de ses examens du 19 mars et du 18 juin 2026, confirmant ainsi, pour la quatrième fois consécutive, le statu quo en vigueur depuis le retour au taux nul en juin 2025. L'inflation est demeurée contenue, entre 0.1% et 0.6% en glissement annuel sur le semestre, la fermeté du franc ayant neutralisé l'essentiel de la hausse des prix de l'énergie liée aux tensions au Moyen-Orient. Pour l'immobilier titrisé, cet environnement de rendements obligataires durablement bas a prolongé les conditions exceptionnelles de 2025, exercice au cours duquel plus de CHF 9 milliards avaient été levés tous véhicules confondus. Au 30 juin 2026, les agios des fonds immobiliers cotés se maintiennent au-dessus de 30% et le flux des opérations en capital reste soutenu, même si le niveau des valorisations incite désormais les investisseurs à davantage de sélectivité.

Dans ce marché exigeant, la capacité de placement du Groupe a constitué le fait marquant du semestre. PROCIMMO SA a conduit à leur terme trois augmentations de capital pour les compartiments de Procimmo Real Estate SICAV, totalisant environ CHF 165 millions : CHF 44 millions pour le compartiment « Residential PK », CHF 30 millions pour le compartiment « Residential » et CHF 91 millions pour le compartiment « Industrial ». Réalisées en l'espace de trois mois, ces levées dépassent de près de 40% les CHF 120 millions réunis au premier semestre 2025. Elles financent des acquisitions déjà identifiées et des projets de développement au sein des fonds, et contribuent directement à la progression des actifs sous gestion, qui atteignaient CHF 4.6 milliards au 30 juin 2026, ainsi qu'à celle des produits de gestion récurrents futurs.

Les segments de niche sur lesquels le Groupe concentre son expertise, à savoir l'artisanat, l'industrie, la logistique et le résidentiel, continuent par ailleurs de bénéficier de fondamentaux favorables : rareté de l'offre, demande locative soutenue et rendements de dividende supérieurs à ceux des véhicules traditionnels. Cette combinaison d'un positionnement différencié et d'un accès démontré aux marchés de capitaux demeure le principal moteur de création de valeur, tant pour nos investisseurs que pour nos actionnaires.

Résultat financier

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

Compte de résultat consolidé (non audité)

Les produits du premier semestre 2026 atteignent CHF 26.0 millions, en hausse de CHF 3.5 millions (+16%) par rapport à la période comparable de 2025. Cette croissance est intégralement organique, le premier semestre 2025 intégrant déjà pleinement l'activité de Direction de fonds et ne créant ainsi aucun effet de périmètre sur la période comparative. Les produits de gestion en constituent l'essentiel, à CHF 21.3 millions contre CHF 18.5 millions un an plus tôt (+15%). Leur progression est portée par l'accroissement des actifs sous gestion ainsi que par les commissions liées aux opérations en capital réalisées au cours du semestre. Représentant 82% des produits du Groupe, ils lui confèrent un profil de revenus largement récurrent. Les revenus locatifs des immeubles de rendement s'établissent à CHF 4.4 millions (+10%), reflétant l'apport en année pleine des immeubles acquis en 2025 ainsi que la poursuite de l'amélioration des taux d'occupation. Les cessions d'immeubles réalisées durant la période génèrent en outre un produit net de CHF 0.4 million.

Les charges d'exploitation confirment la discipline de coûts du Groupe. Les charges de personnel et autres charges d'exploitation totalisent CHF 7.4 millions, contre CHF 6.8 millions un an auparavant. La hausse de CHF 0.4 million des charges de personnel, à CHF 5.2 millions, correspond au renforcement ciblé des équipes accompagnant la croissance de l'activité de gestion. L'augmentation des autres charges d'exploitation, limitée à CHF 0.2 million, provient des charges directement rattachées aux immeubles de rendement, tandis que les coûts de structure non liés aux immeubles demeurent stables. Ainsi, la hausse de 16% des produits s'est accompagnée d'une progression limitée à 9% des charges opérationnelles. Cette évolution illustre le levier opérationnel du modèle du Groupe.

Ce décalage entre la croissance des produits et celle des charges se traduit dans les résultats intermédiaires. Hors réévaluation des immeubles de rendement, le résultat d'exploitation avant amortissements (EBITDA) atteint CHF 18.6 millions, en progression de 19% par rapport au premier semestre 2025. La marge EBITDA correspondante ressort à 72% des produits, contre 70% un an plus tôt. Sur cette même base, le résultat d'exploitation (EBIT) atteint CHF 18.3 millions, soit une marge de 71% (premier semestre 2025 : 68%). La réévaluation des immeubles de rendement représente CHF -2.7 millions pour la période, contre un montant nul au premier semestre 2025. En tenant compte de cet élément, l'EBITDA publié s'établit à CHF 15.8 millions et l'EBIT à CHF 15.6 millions, en hausse de 2% par rapport aux CHF 15.3 millions enregistrés au cours de la période comparable.

Sous le résultat d'exploitation, la comparaison bénéficie également de l'absence d'éléments non récurrents ayant pesé sur le premier semestre 2025. La période antérieure supportait une perte de CHF 1.6 million sur la cession de la participation dans Solutions & Funds SA, partiellement atténuée par une quote-part de résultat de CHF 0.2 million. Aucun élément assimilable n'affecte le semestre écoulé, le Groupe ne détenant plus de participation dans des sociétés associées. Les charges financières reculent à CHF 0.5 million, conséquence du désendettement de la période et de conditions de crédit inchangées ; elles sont couvertes environ trente fois par l'EBITDA, illustrant le caractère marginal du coût de la dette au regard de la capacité bénéficiaire. Le bénéfice avant impôts progresse ainsi de 13%, à CHF 15.1 millions.

La charge d'impôts de CHF 2.1 millions (premier semestre 2025 : CHF 2.4 millions) appelle une distinction entre ses deux composantes : les impôts courants, exigibles, représentent CHF 2.7 millions, tandis que les impôts différés dégagent un produit non monétaire de CHF 0.6 million, principalement en lien avec la variation de juste valeur des immeubles de rendement. Le taux d'imposition effectif de la période demeure contenu, en deçà de 14%. Le bénéfice consolidé du semestre atteint CHF 13.0 millions, en hausse de 18% sur les CHF 11.0 millions de la période comparable, pour une marge nette de 50%. Le résultat par action suit la même trajectoire, à CHF 0.2877 contre CHF 0.2435 un an plus tôt.

Bilan consolidé (non audité)

Le total du bilan s'établit à CHF 175.9 millions au 30 juin 2026, contre CHF 194.8 millions au 31 décembre 2025. Cette contraction de CHF 18.9 millions résulte principalement de deux décisions d'allocation du capital : la distribution aux actionnaires d'un dividende de CHF 22.0 millions au titre de l'exercice 2025 et la réduction de CHF 5.8 millions des dettes portant intérêts. L'impact de ces deux opérations sur le bilan a été en grande partie compensé par les flux de trésorerie d'exploitation générés au cours du semestre, à hauteur de CHF 15.2 millions. Ces flux excèdent le bénéfice net de la période, soit un taux de conversion du résultat en trésorerie de plus de 115%, signe de la qualité des produits comptabilisés.

Dans les actifs courants, la trésorerie baisse de CHF 30.9 millions à CHF 18.6 millions sous l'effet des distributions et remboursements précités, tandis que les créances résultant de la vente de biens et de prestations de services diminuent de CHF 4.6 millions, à CHF 8.7 millions, l'encaissement des créances de gestion de la précédente clôture annuelle ayant contribué positivement aux flux du semestre.

Les immeubles de rendement, premier poste de l'actif, présentent une juste valeur de CHF 143.3 millions au 30 juin 2026, en diminution de 2% par rapport aux CHF 146.0 millions du 31 décembre 2025. Cette évolution résulte des investissements réalisés au cours de la période à hauteur de CHF 2.2 millions comprenant l'acquisition d'un terrain à bâtir et les dépenses de développement, des cessions pour une valeur comptable de CHF 2.2 millions, ainsi que d'une variation de juste valeur de CHF -2.7 millions.

Au passif, les dettes portant intérêts reviennent à CHF 89.5 millions, contre CHF 95.3 millions à fin 2025, sous l'effet du remboursement d'échéances et des amortissements contractuels. Après prise en compte de la trésorerie, la dette nette du Groupe s'élève à CHF 70.9 millions et représente moins de la moitié de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de rendement. Cette dette demeure quasi exclusivement hypothécaire et adossée aux immeubles détenus, dont elle finance l'acquisition et le développement ; l'activité de gestion d'actifs présente, à l'inverse, une dette nette négative, ses flux opérationnels excédant durablement ses besoins de financement. Les conditions de crédit sont restées stables : le taux moyen des emprunts à taux fixe demeure à 1.32% et la marge sur le SARON des emprunts à taux variable se resserre à 1.12% (2025 : 1.14%). Les provisions à court terme diminuent par ailleurs de CHF 2.4 millions, à CHF 2.0 millions, et les passifs d'impôts différés de CHF 0.6 million, à CHF 4.8 millions.

Les capitaux propres s'inscrivent à CHF 77.2 millions, contre CHF 86.2 millions au 31 décembre 2025. Le recul de CHF 9.0 millions résulte arithmétiquement du dividende annuel de CHF 22.0 millions versé en mai 2026 au titre de l'exercice 2025, en hausse de 74% par rapport au dividende versé au titre de l'exercice 2024, net du bénéfice semestriel de CHF 13.0 millions. Le ratio de fonds propres se maintient à 44%, inchangé par rapport à la clôture annuelle, tandis que le rendement annualisé des fonds propres ressort de l'ordre de 30%. La capacité bénéficiaire du Groupe lui permet de conjuguer une politique de distribution soutenue, un désendettement effectif et la préservation de son assise financière.

Perspectives et événements postérieurs à la date du bilan

Le 1^{er} juillet 2026, les conditions suspensives étant satisfaites, la transaction annoncée le 18 mars 2026 entre les actionnaires majoritaires de Procimmo Group SA et le Groupe Vaudoise Assurances a été exécutée. La Vaudoise, actionnaire à hauteur de 20% du capital-actions depuis 2021 au travers de sa filiale Vaudoise Asset Management SA, a en outre acquis des actions complémentaires auprès de certains actionnaires minoritaires, portant sa participation à 97.67% du capital-actions. Le prix de vente a été fixé à CHF 9.50 par action, après paiement du dividende ordinaire 2025. Le Groupe Vaudoise Assurances entend détenir à terme l'intégralité du capital-actions et prévoit de procéder à une fusion avec dédommagement (squeeze-out), aux termes de laquelle les actionnaires minoritaires recevront un montant correspondant au prix de vente en échange de leurs actions. L'Assemblée générale extraordinaire tenue le 1^{er} juillet 2026 a renouvelé le Conseil d'administration, désormais composé de Christoph Borgmann (président), Reto Kuhn (vice-président) et Nicole Beiner (membre).

Pour le Groupe, cette opération s'inscrit pleinement dans la continuité de sa stratégie et de son développement. Procimmo continue d'opérer en tant que plateforme externe d'asset management immobilier, sous la direction actuellement en place. Les entités opérationnelles sont maintenues et l'ensemble des emplois conservés. L'adossement à un actionnaire institutionnel partageant une vision à long terme vient soutenir la stratégie du Groupe, axée sur la croissance des actifs sous gestion, la spécialisation sur des segments de niche et la discipline d'investissement, tout en préservant la culture entrepreneuriale qui fonde son identité.

À la même date, les sociétés Streetbox SA et PIO 1 SA ont été cédées à des tiers et sont dès lors sorties du périmètre de consolidation. La première détient la marque et les droits de propriété intellectuelle du concept Streetbox et entend en soutenir l'expansion internationale ; cette cession est sans effet sur les immeubles Streetbox gérés par PROCIMMO SA au travers de ses véhicules d'investissement. La seconde n'a pas exercé d'activité depuis sa constitution. L'incidence de ces cessions sur les comptes consolidés du second semestre 2026 n'est pas significative.

Le second semestre s'ouvre ainsi sur des bases saines : un environnement de taux stabilisé, des capitaux levés au premier semestre en attente de déploiement dans les fonds et un bilan renforcé par le désendettement. Le Groupe entend poursuivre la croissance de ses actifs sous gestion et le développement de ses activités de gestion tout en maintenant sa spécialisation sectorielle et sa rigueur en matière d'allocation du capital, qui contribuent, semestre après semestre, à la récurrence de ses résultats.

Comptes semestriels consolidés

Bilan consolidé au

		NOTES	30.06.2026 CHF	31.12.2025 CHF
ACTIFS				
ACTIFS COURANTS	Trésorerie et équivalents de trésorerie		18'616'245	30'910'338
	Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		8'667'757	13'302'309
	Autres créances à court terme		121'933	138'534
	Actifs de régularisation		1'892'335	896'163
	TOTAL DES ACTIFS COURANTS		29'298'270	45'247'344
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations corporelles		88'602	137'937
	Immobilisations financières :			
	Titres	3	220'326	220'326
	Autres immobilisations financières		555'520	555'522
	Immeubles de rendement	5	143'264'183	145'993'819
	Actifs d'impôts différés		38'625	45'646
	Immobilisations incorporelles		2'443'497	2'606'829
	TOTAL DES ACTIFS NON COURANTS		146'610'753	149'560'079
TOTAL DES ACTIFS			175'909'023	194'807'423
		NOTES	30.06.2026 CHF	31.12.2025 CHF
PASSIFS ET CAPITAUX PROPRES				
PASSIFS COURANTS	Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		325'608	994'848
	Dettes à court terme portant intérêts	6	4'776'000	4'511'000
	Autres dettes à court terme		270'078	368'219
	Provisions à court terme		2'048'530	4'398'940
	Passifs de régularisation		1'795'321	2'068'273
	TOTAL DES PASSIFS COURANTS		9'215'537	12'341'280
PASSIFS NON COURANTS	Dettes à long terme portant intérêts	6	84'694'946	90'795'450
	Passifs d'impôts différés		4'802'925	5'425'342
	TOTAL DES PASSIFS NON COURANTS		89'497'871	96'220'792
TOTAL DES PASSIFS			98'713'408	108'562'072
CAPITAUX PROPRES	Capital-actions	7	2'988'285	2'988'285
	Réserves provenant de primes		52'048'505	52'048'505
	Goodwill compensé	8	-33'247'437	-33'247'437
	Écart de conversion		-64'860	-59'820
	Résultats accumulés		55'471'122	64'515'818
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		77'195'615	86'245'351
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES			175'909'023	194'807'423

Compte de résultat consolidé

	NOTES	du 01.01.2026 au 30.06.2026 CHF	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF
PRODUITS	9	25'963'432	22'418'943
RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES DE RENDEMENT	5	-2'739'776	-
Charges de personnel		-5'172'336	-4'752'596
Autres charges d'exploitation		-2'212'081	-2'053'583
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT AMORTISSEMENTS		15'839'239	15'612'764
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-34'268	-73'626
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		-225'592	-217'760
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		15'579'379	15'321'378
Quote-part des résultats des sociétés associées	4	-	189'515
Gains (pertes) sur cession de participations		-	-1'582'217
Charges financières		-525'989	-564'839
Produits financiers		5'799	9'249
RÉSULTAT ORDINAIRE		15'059'189	13'373'086
Charges et produits exceptionnels		-5'417	-44'054
BÉNÉFICE AVANT IMPÔTS		15'053'772	13'329'032
Impôts sur le bénéfice		-2'093'985	-2'361'124
BÉNÉFICE		12'959'787	10'967'908

Résultat par action nominative

	NOTES	du 01.01.2026 au 30.06.2026 CHF	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF
Résultat de base par action	7	0.2877	0.2435
Résultat dilué par action	7	0.2877	0.2435

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	du 01.01.2026 au 30.06.2026 CHF	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF
Bénéfice de la période	12'959'787	10'967'908
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-	-189'515
Gains et pertes sur cession de participations	-	1'582'417
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	-366'769	-45'378
Réévaluation des immeubles de rendement	2'739'776	-
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations corporelles	34'268	73'626
Amortissements et corrections de valeur sur les immobilisations incorporelles	225'592	217'760
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	4'634'552	-358'620
Variation des autres créances à court terme	16'601	30'667
Variation des actifs de régularisation	-996'172	1'355'754
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-669'240	-341'562
Variation des autres dettes à court terme	-98'141	3'618'552
Variation des provisions à court terme	-2'350'410	449'103
Variation des passifs de régularisation	-272'952	-190'078
Variation des impôts différés actifs & passifs	-615'396	219'923
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'EXPLOITATION	15'241'496	17'390'557
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	15'067	-14'507
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	2	-249'999
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immeubles de rendement	356'629	-14'027'023
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	-62'260	-46'445
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés associées	-	5'949'788
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT	309'438	-8'388'186
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-22'004'483	-12'612'600
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à court terme portant intérêts	265'000	172'000
Augmentation(+)/diminution(-) des dettes à long terme portant intérêts	-6'100'504	863'560
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	-27'839'987	-11'577'040
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	-5'040	-13'026
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-12'294'093	-2'587'695
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	30'910'338	17'768'261
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	18'616'245	15'180'566
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE	-12'294'093	-2'587'695

Évolution des capitaux propres consolidés

CHF	CAPITAL- ACTIONS	RÉSERVES PROVENANT DE PRIMES	GOODWILL COMPENSÉ	RÉSULTATS ACCUMULÉS	ÉCART DE CONVERSION	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2024	2'988'285	52'048'505	-34'540'589	39'684'717	-26'386	60'154'532
Écart de conversion					-33'434	-33'434
Résultat de l'exercice				37'443'701		37'443'701
Distribution de dividende				-12'612'600		-12'612'600
Cession de participations			1'293'152			1'293'152
CAPITAUX PROPRES AU 31.12.2025	2'988'285	52'048'505	-33'247'437	64'515'818	-59'820	86'245'351
Écart de conversion					-5'040	-5'040
Résultat de la période				12'959'787		12'959'787
Distribution de dividende				-22'004'483		-22'004'483
CAPITAUX PROPRES AU 30.06.2026	2'988'285	52'048'505	-33'247'437	55'471'122	-64'860	77'195'615

Annexe aux comptes consolidés semestriels

1 Informations générales

Procimmo Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug. La société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom Procimmo Group, ou le Groupe, fait référence à Procimmo Group SA et l'ensemble des sociétés consolidées. Les actions de Procimmo Group SA sont cotées en Suisse à la BX Swiss AG, sous le numéro ISIN CH0424520929.

2 Informations sur les méthodes de consolidation et définition du périmètre

2.a Principes d'établissement des comptes

Les présents comptes consolidés semestriels non audités du Groupe ont été établis conformément aux recommandations applicables relatives à la présentation des comptes (Swiss GAAP RPC), y compris la norme RPC 31 « Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées ». Les comptes consolidés semestriels n'incluent pas toutes les informations et les annexes requises lors d'une clôture annuelle et doivent, dès lors, être considérés en parallèle avec les comptes annuels consolidés audités du Groupe établis au 31 décembre 2025. Dans le présent rapport semestriel, le Conseil d'administration n'a apporté aucune modification significative aux estimations et hypothèses retenues par rapport à la période précédente.

Les présents comptes consolidés se fondent sur les comptes semestriels au 30 juin 2026, établis selon des principes comptables uniformes, de toutes les sociétés du Groupe pour lesquelles la société Procimmo Group SA détient directement ou indirectement plus de 50% des droits de vote ou exerce un contrôle d'une autre manière. Les comptes consolidés de Procimmo Group SA sont établis en francs suisses (CHF), monnaie de présentation du Groupe.

Les principes comptables appliqués dans les présents comptes consolidés semestriels sont identiques à ceux appliqués dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025. La norme révisée RPC 16 « Engagements de prévoyance », adoptée par la Commission d'experts en décembre 2025, entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2027. Le Groupe n'a pas fait usage de la possibilité d'application anticipée et évalue actuellement les impacts potentiels de cette révision.

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

Les comptes consolidés arrêtés au 30 juin 2026 ne sont pas audités par l'organe de révision. Les présents comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 4 septembre 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 la période sont consolidées à partir de la date de la prise de contrôle par le Groupe et ne sont plus consolidées à partir de la date où le contrôle cesse. Toutes les transactions intra-groupe sont éliminées. Le détail du périmètre de consolidation figure à la 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 capitaux propres (voir Note 8).

Les sociétés associées sont les sociétés sur lesquelles Procimmo Group SA exerce une influence notable, mais dont elle ne détient pas le contrôle. Il s'agit des participations généralement conférant des droits de vote de la société allant de 20% à 50%. Ces sociétés sont intégrées dans les comptes consolidés semestriels selon la méthode de la mise en équivalence (voir Note 4).

À l'instar de l'exercice précédent, aucun intérêt minoritaire n'a été reconnu au capital des sociétés consolidées compte tenu du fait qu'elles sont détenues à 100%. Au cours de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026, aucune société n'a quitté le périmètre de consolidation.

2.c Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2026, le périmètre de consolidation du Groupe comprend douze sociétés juridiques (31.12.2025 : douze sociétés) intégralement consolidées.

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. Direction de fonds au sens de la LEFin, la société assure la gestion, la direction et l'administration de véhicules de placements immobiliers, dont Procimmo Real Estate SICAV et Streetbox Real Estate SICAV. Elle dispose d'une succursale à Zurich (CHE-285.161.718) et d'un bureau à Genève.
- **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 et la construction de projets immobiliers ainsi que 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^{er} avril 2023. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.
- **Intevia GmbH en liquidation** (anciennement 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.

2.d Estimations et jugements

L'établissement des comptes consolidés semestriels 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 examine continuellement et révisé, si nécessaire, les estimations et hypothèses sous-jacentes. Toute modification est comptabilisée dans la période lors de laquelle l'estimation a été révisée.

Dans les présents comptes consolidés semestriels, les principales sources d'incertitude liées aux estimations restent identiques à celles qui concernent les comptes consolidés au 31 décembre 2025.

2.e Méthode de conversion

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

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

- Cours de clôture au 30.06.2026 : EUR/CHF 0.9223 (31.12.2025 : EUR/CHF 0.9293)
- Cours moyen de la période : EUR/CHF 0.9298 (01.01 au 31.12.2025 : EUR/CHF 0.9370)

Principes comptables et informations complémentaires sur le bilan consolidé

3 Immobilisations financières – titres

3.a Principes comptables

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

3.b Informations complémentaires sur la position du bilan

PARTICIPATION DE MOINS DE 20%	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2024	5.03%	220'326
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 31.12.2025	5.03%	220'326
Investissements		-
Correction de valeur		-
TOTAL DE LA VALEUR DES TITRES AU 30.06.2026	5.03%	220'326

4 Participations dans des sociétés associées

4.a Principes comptables

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

4.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Le Groupe ne détient aucune participation dans des sociétés associées au 30 juin 2026. La participation de 48.24% dans Solutions & Funds SA a été cédée le 30 mai 2025 ; les mouvements y relatifs sont présentés à titre comparatif dans le tableau ci-dessous.

Le tableau ci-dessous présente le détail de ces impacts au compte de résultat consolidé :

PARTICIPATION DANS DES SOCIÉTÉS ASSOCIÉES (MISE EN ÉQUIVALENCE)	% DU CAPITAL-ACTIONS ET DROITS DE VOTE	VALEUR CHF
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2024	48.24%	6'049'538
Quote-part des résultats des sociétés associées	-	189'515
Reprise du Goodwill compensé (voir Note 8)	-	1'293'152
Prix de vente de la participation	-48.24%	(5'949'788)
Perte sur cession	-	(1'582'417)
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 31.12.2025	0.00%	-
Mouvements de la période	-	-
TOTAL DE LA VALEUR DE LA PARTICIPATION AU 30.06.2026	0.00%	-

5 Immeubles de rendement

5.a Principes comptables

Les immeubles de rendement sont portés au bilan à la juste valeur, selon les évaluations réalisées par des experts indépendants. La juste valeur est déterminée individuellement selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus, aussi dite de « Discounted Cash Flow (DCF) », au minimum une fois par an. Au 30 juin 2026, les évaluations ont été mises à jour par les experts indépendants à la date de clôture semestrielle. Les gains et pertes résultant de la réévaluation sont imputés directement au compte de résultat de la période concernée.

Au 30 juin 2026, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants dans le cadre des évaluations mises à jour à cette date, 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. Les immeubles de rendement et terrains acquis au cours de la période ont été intégrés dans les évaluations mises à jour au 30 juin 2026.

5.b Informations complémentaires sur la position du bilan

Les immeubles de rendement sont détenus 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
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2024	77'676'375	18'717'802	11'478'492	107'872'669
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)
PRIX DE REVIENT AU 31.12.2025	104'855'142	18'725'188	7'900'641	131'480'971
Entrées résultant d'acquisitions d'entreprises	-	-	-	-
Acquisitions	-	-	1'083'443	1'083'443
Additions	586'805	-	517'086	1'103'891
Cessions	(691'719)	-	(1'225'888)	(1'917'607)
Transferts de catégorie	2'718'847	-	(2'718'847)	-
Écarts de conversion	-	-	(8'571)	(8'571)
PRIX DE REVIENT AU 30.06.2026	107'469'075	18'725'188	5'547'864	131'742'127

VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2024	1'643'625	2'042'198	699'615	4'385'438
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)
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 31.12.2025	10'354'858	2'314'812	1'843'178	14'512'848
Gains résultant de variations de juste valeur	529'514	40'000	110'534	680'048
Pertes résultant de variations de juste valeur	(2'375'200)	-	(1'044'625)	(3'419'825)
Ajustement de juste valeur résultant de cessions	(129'400)	-	(121'699)	(251'099)
Transferts de catégorie	411'153	-	(411'153)	-
Écarts de conversion	-	-	84	84
VARIATIONS CUMULÉES DE JUSTE VALEUR AU 30.06.2026	8'790'925	2'354'812	376'319	11'522'056

JUSTE VALEUR AU 31.12.2025	115'210'000	21'040'000	9'743'819	145'993'819
JUSTE VALEUR AU 30.06.2026	116'260'000	21'080'000	5'924'183	143'264'183

6 Dettes à court et à long terme portant intérêts

6.a Principes comptables

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

6.b Informations complémentaires sur la position du bilan

		30.06.2026 CHF	31.12.2025 CHF
DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	4'130'000	3'865'000
	Emprunts à taux fixe	646'000	646'000
	TOTAL	4'776'000	4'511'000
DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS	Emprunts à taux variable	45'763'446	51'540'950
	Emprunts à taux fixe	38'931'500	39'254'500
	TOTAL	84'694'946	90'795'450
TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX VARIABLE		SARON + 1.12%	SARON + 1.14%
TAUX D'INTÉRÊT MOYEN SUR LES EMPRUNTS À TAUX FIXE		1.32%	1.32%

7 Capital-actions et résultat par action

Au 30 juin 2026, le capital-actions de Procimmo Group SA s'élève à CHF 2'988'285.30 (31.12.2025 : CHF 2'988'285.30), divisé en 45'045'000 (31.12.2025 : 45'045'000) actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.06634 (31.12.2025 : CHF 0.06634) chacune, entièrement libérées.

Le résultat par action se détermine comme suit :

	du 01.01.2026 au 30.06.2026	du 01.01.2025 au 30.06.2025
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	45'045'000	45'045'000
Valeur nominale par action (CHF)	0.06634	0.06634
Bénéfice de la période (CHF)	12'959'787	10'967'908
Résultat par action :		
Dilué	0.2877	0.2435
Non dilué	0.2877	0.2435

8 Goodwill compensé

8.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.

8.b Informations complémentaires sur la position du bilan

CHF	VALEURS BRUTES À L'OUVERTURE	SORTIES	EN DIMINUTION DES CAPITAUX PROPRES	VALEURS NETTES À LA CLÔTURE
TOTAL AU 31.12.2024	34'540'589	-	(34'540'589)	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233	-	(34'796'233)	-
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1'548'796)	-	1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152	(1'293'152)	-	-
TOTAL AU 31.12.2025	34'540'589	(1'293'152)	(33'247'437)	-
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	-	-	-	-
TOTAL AU 30.06.2026	33'247'437	-	(33'247'437)	-

Principes comptables et informations complémentaires sur le compte de résultat consolidé

9 Produits et informations sectorielles

9.a Principes comptables

Les comptes consolidés semestriels 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 : gains réalisés sur cessions partielles de box en cours de construction (VANNEL IMMO SA et STREETBOX FRANCE SAS).

9.b Informations complémentaires sur les produits

	du 01.01.2026 au 30.06.2026 CHF	du 01.01.2025 au 30.06.2025 CHF
Produits de gestion	21'313'679	18'501'815
Revenus locatifs des immeubles de rendement	4'382'984	3'971'750
Produits nets sur cession d'immeubles de rendement	366'769	45'378
Commissions d'apporteur d'affaires	(100'000)	(100'000)
TOTAL	25'963'432	22'418'943

Autres informations

10 Engagements conditionnels

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

11 Événements et faits économiques importants

Durant la période sous revue, il n'y a eu aucun événement ou aucune transaction susceptible d'influencer les estimations et hypothèses critiques qui avaient été retenues pour les comptes consolidés au 31 décembre 2025. Il n'y a pas eu non plus d'autre événement ou transaction majeurs en relation avec d'autres postes des comptes consolidés (tels que des changements des engagements et des créances éventuelles ou des transactions avec des entreprises et des personnes proches).

12 Événements postérieurs à la date du bilan

Depuis le 1^{er} juillet 2026, le Groupe Vaudoise Assurances détient désormais 97.67% du capital-actions de Procimmo Group SA, conformément à la transaction annoncée le 18 mars 2026, et entend acquérir le solde au moyen d'une fusion avec dédommagement (squeeze-out) des actionnaires minoritaires. À cette même date, les sociétés Streetbox SA et PIO 1 SA ont été cédées à des tiers et, dès lors, sont sorties du périmètre de consolidation. L'incidence de ces cessions sur les comptes consolidés du second semestre 2026 n'est pas significative.

À la date d'approbation des présents comptes consolidés semestriels par le Conseil d'administration, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes semestriels au 30 juin 2026.

procimmo
group

Procimmo Group SA

Gubelstrasse 19

CH-6300 Zoug

+41 41 711 70 75

info@procimmogroup.ch

www.procimmogroup.ch

BUILDING INVESTMENTS