

# RAPPORT SEMESTRIEL 2020



# Rapport semestriel de SEG Suisse Estate Group SA

au 30 juin 2020

## Développement au premier semestre 2020

La poursuite de la stratégie a de nouveau été l'élément principal du premier semestre 2020 : SEG Suisse Estate Group SA (ci-après « SEG ») poursuit son développement, crée de nouvelles sociétés et acquiert des sociétés tierces dans le secteur de l'immobilier.

Le premier semestre 2020 a été marqué par la crise sanitaire qui a touché de manière générale l'économie et le marché immobilier.

Des mesures urgentes ont dû être mises en place dans toutes les sociétés du groupe. La direction a porté une attention particulière sur la réduction des charges et a demandé à ses sociétés de faire de même. S'agissant des revenus, le groupe a demandé à ses principales sociétés vectrices de revenus, notamment Procimmo SA, SEG Solutions SA et Solufonds SA, d'effectuer des « stress tests ».

Au sortir de la crise, SEG constate que les sociétés du groupe n'ont pas été impactées négativement et que les effets de la crise ne se feront pas ressentir matériellement sur les résultats. Certaines transactions immobilières ont été repoussées au deuxième semestre et d'autres ont été tout simplement abandonnées.

Au sein de la société SEG Solutions SA plusieurs changements dans le management ont eu lieu. Un nouveau « Managing Director » a débuté dans cette société au 1<sup>er</sup> juin 2020 pour les activités des transactions et commercialisation en Suisse alémanique. Mi-septembre 2020 il a aussi repris la fonction en tant que CEO.

La société Procimmo Deutschland GmbH a accompagné avec succès la terminaison des halles industrielles selon le concept « Streetbox » sur les sites de Hanau et Karlsruhe. La commercialisation de ces halles a débuté montrant un grand intérêt pour ce type de produit, ce qui est très réjouissant pour la suite du développement des activités du groupe en Allemagne.

S'agissant de la société SEG, elle a tenu son Assemblée générale sans encombre le 25 juin 2020, toutes les propositions du Conseil d'administration ayant été acceptées. La distribution aux actionnaires d'un dividende de CHF 0.15625 par action a eu à la fin du mois de juin 2020.

En résumé, les activités du groupe SEG continuent de s'inscrire parfaitement dans la stratégie mise en place et se développent selon les prévisions. Un résultat d'exercice positif est à nouveau attendu pour la clôture annuelle. La société devrait être à nouveau en mesure de verser un dividende au niveau de l'exercice 2019.

## Compte de résultat au 30 juin 2020 (non-audité)

Au 30 juin 2020, la société a réalisé des produits nets de CHF 14.8 millions ce qui représente une croissance organique de plus de 22% par rapport aux revenus pour la même période en 2019. Le résultat d'exploitation (EBIT) a progressé de 37.1% à CHF 8.3 millions. La marge d'exploitation (EBIT) s'est améliorée de 6.2% pour se situer à 56.4%. Au total, le groupe présente un bénéfice net de CHF 6.7 millions à mi-année soit une marge nette de 45.6%. Le résultat par action progresse de CHF 0.10391 à CHF 0.16225. Malgré le contexte particulier suite à la crise sanitaire la direction du groupe s'attend à un bénéfice pour l'exercice 2020 équivalent voire légèrement supérieur par rapport à celui de 2019.

## Bilan au 30 juin 2020 (non-audité)

A mi-exercice, SEG maintient son approche de proposer une structure du bilan solide et saine. Le total du bilan au 30 juin 2020 s'élève à CHF 65.9 millions (fin 2019 : CHF 61.0 millions).

L'augmentation du total du bilan est due principalement à l'actif circulant qui progresse à CHF 21.3 millions (2019 : CHF 17.8 millions) et qui se compose essentiellement de liquidités d'un montant de CHF 10.8 millions (2019 : CHF 10.5 millions) et de créances d'un montant de CHF 9.3 millions (2019 : CHF 5.3 millions). La quasi-totalité des créances ont été régularisées à la date du présent rapport.

Les dettes financières envers des tiers mentionnées au passif du bilan s'élèvent dorénavant à CHF 43.1 millions (2019 : CHF 41.8 millions). Les taux d'intérêts pondérés s'établissent à 1.50% pour les emprunts variables et à 1.29% pour les emprunts fixes (2019 : 1.50% et 1.28%).

Les capitaux propres s'élèvent à CHF 15.2 millions (2019 : CHF 15.0 millions), ce qui correspond à un taux de capitaux propres de 23.1% (2019 : 24.6%).

**SEG Suisse Estate Group SA**

Gubelstrasse 15

6300 Zug

Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 Juin 2020

Bilan consolidé au		30.06.2020	31.12.2019
	Notes	CHF	CHF
<b>ACTIF</b>			
<b>Actif circulant</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		10 821 939	10 544 331
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		8 918 060	5 042 634
Autres créances à court terme		396 268	263 366
- envers des tiers		396 268	263 366
Prêts à des sociétés associées		0	1 250 000
Actifs de régularisation		1 121 723	651 522
<b>Total actif circulant</b>		<b>21 257 990</b>	<b>17 751 853</b>
<b>Actif immobilisé</b>			
Immobilisations corporelles		229 015	175 423
- Installations, aménagements techniques et machines		229 015	175 423
Immobilisations financières :		39 653 865	38 128 436
- Titres	4	220 326	367 210
- Participations dans des sociétés associées	5	3 585 925	3 390 806
- Autres immobilisations financières		578 166	109 331
- Immeubles et terrain de rendement	6	35 211 648	34 238 000
- Actifs d'impôts différés		57 800	23 089
Immobilisations incorporelles :		4 724 957	4 985 218
- Informatique (software)		257 582	337 343
- Mandats de gestion		4 467 375	4 647 875
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>44 607 837</b>	<b>43 289 077</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>65 865 827</b>	<b>61 040 930</b>

Bilan consolidé au		30.06.2020	31.12.2019
<b>PASSIF</b>	<i>Notes</i>	CHF	CHF
<b>Capitaux étrangers</b>			
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		272 418	320 716
Dettes à court terme portant intérêts	7	5 175 166	4 380 000
Autres dettes à court terme		2 340 885	10 084
Provisions à court terme		3 124 055	1 828 263
Passifs de régularisation		782 310	1 044 454
<b>Total capitaux étrangers à court terme</b>		<b>11 694 834</b>	<b>7 583 517</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>			
Dettes à long terme portant intérêts	7	37 895 000	37 385 000
Passifs d'impôts différés		1 052 268	1 082 413
<b>Total capitaux étrangers à long terme</b>		<b>38 947 268</b>	<b>38 467 413</b>
<b>Total capitaux étrangers</b>		<b>50 642 102</b>	<b>46 050 930</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital-actions	8	2 759 744	2 759 744
Réserves provenant de primes		40 031 590	40 031 590
Goodwill compensé	9	-34 540 589	-34 540 589
Ecart de conversion		-24 466	-8 604
Résultats accumulés		6 997 446	6 747 859
<b>Total capitaux propres</b>		<b>15 223 725</b>	<b>14 990 000</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>65 865 827</b>	<b>61 040 930</b>

Compte de résultat consolidé intermédiaire pour la période du		01.01.2020 au 30.06.2020	01.01.2019 au 30.06.2019
	<i>Notes</i>	CHF	CHF
Revenus locatifs des immeubles de rendement		922 613	400 452
Part dans le résultat des sociétés associées		195 119	92 173
Produits de gestion	10	13 590 531	11 967 540
Produits de commercialisation et franchise		281 606	0
Commissions d'apporteur d'affaires	10	-182 703	-328 375
<b>Produits nets d'exploitation</b>		<b>14 807 166</b>	<b>12 131 790</b>
Réévaluation des immeubles de rendement		0	-268 211
Charges de personnel		-4 254 545	-3 747 370
Autres charges d'exploitation		-1 741 024	-1 697 178
<b>Résultat d'exploitation avant amortissements</b>		<b>8 811 597</b>	<b>6 419 031</b>
Amortissements sur les immobilisations corporelles		-268 792	-84 993
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		-196 446	-244 642
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>8 346 359</b>	<b>6 089 396</b>
Charges financières		-328 104	-763 774
Produits financiers		12 357	4 287
<b>Résultat ordinaire</b>		<b>8 030 612</b>	<b>5 329 909</b>
Charges hors exploitation		0	0
Revenus hors exploitation		0	786
Charges et produits exceptionnels		-4 271	0
<b>Bénéfice avant impôts sur les bénéfices</b>		<b>8 026 341</b>	<b>5 330 695</b>
Impôts sur les bénéfices		-1 276 754	-1 008 220
<b>Bénéfice</b>		<b>6 749 587</b>	<b>4 322 475</b>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

CHF	du 01.01.2020 au 30.06.2020	du 01.01.2019 au 31.12.2019
Bénéfice de l'exercice	6 749 587	8 951 214
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	-195 119	-13 563
Dividendes reçus des sociétés associées	0	515 544
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	465 238	243 553
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services	-3 875 426	454 166
Variation des autres créances à court terme	-132 902	165 355
Variation des actifs de régularisation	-470 201	-269 318
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services	-48 298	-78 918
Variation des autres dettes à court terme	1 864 882	-4 000
Variation des passifs de régularisation	-262 144	136 037
Variation des Impôts différés actifs & passifs	-64 856	-66 988
Variation des provisions à court terme	1 295 792	91 265
Variation des provisions à long terme	0	-731 912
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>	<b>5 326 553</b>	<b>9 392 436</b>
Octroi(-)/remboursement(+) de prêts à des sociétés associées	1 250 000	-1 250 000
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles	-322 384	-140 830
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	-1 295 599	-20 350 890
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles	63 815	-350 369
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés du groupe (net des liquidités)	0	-6 127 045
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>-304 168</b>	<b>-28 219 134</b>
Distribution de bénéfices aux actionnaires	-6 034 080	-5 491 200
Augmentation(+)/diminution(-) des emprunts financiers à court terme	795 166	2 380 000
Augmentation(+)/diminution(-) des emprunts financiers à long terme	510 000	21 835 000
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>	<b>-4 728 914</b>	<b>18 723 800</b>
Effet des variations des cours de change sur la trésorerie	-15 862	-8 604
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>277 608</b>	<b>-111 501</b>
Trésorerie nette au 31 décembre 2018	10 655 832	10 655 832
Trésorerie nette au 31 décembre 2019	10 544 331	10 544 331
Trésorerie nette au 30 juin 2020	10 821 939	
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>277 608</b>	<b>-111 501</b>

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

CHF	Capital-actions	Réserves provenant de primes	Goodwill compensé	Résultats accumulés	Ecart de conversion	Total Capitaux propres
<b>Fonds propres au 31.12.2018</b>	<b>2 759 744</b>	<b>40 031 590</b>	<b>-35 338 698</b>	<b>3 287 845</b>	<b>0</b>	<b>10 740 480</b>
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-8 604	-8 604
Augmentation du capital-actions						0
Compensation du Goodwill & Goodwill négatif par les fonds propres			798 109			798 109
Résultat de l'exercice				8 951 214		8 951 214
Distribution de dividende (1)				-5 491 200		-5 491 200
<b>Fonds propres au 31.12.2019</b>	<b>2 759 744</b>	<b>40 031 590</b>	<b>-34 540 589</b>	<b>6 747 859</b>	<b>-8 604</b>	<b>14 990 000</b>
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)					-15 862	-15 862
Augmentation du capital-actions						0
Compensation du Goodwill & Goodwill négatif par les fonds propres						0
Résultat de l'exercice				6 749 587		6 749 587
Distribution de dividende				-6 500 000		-6 500 000
<b>Fonds propres au 30.06.2020</b>	<b>2 759 744</b>	<b>40 031 590</b>	<b>-34 540 589</b>	<b>6 997 446</b>	<b>-24 466</b>	<b>15 223 725</b>

(1) Un différentiel de CHF 8'800 résulte de l'arrondi du dividende par action selon la distribution de dividendes décidée lors de l'AG du 19 juin 2019 et du calcul du versement desdits dividendes. Le différentiel d'arrondi mentionné a été réintégré dans la distribution de dividende en 2019 de CHF 5'491'200.

## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES AU 30 JUIN 2020**

### **1 Généralités**

Les présents comptes consolidés comprennent les comptes semestriels non audités des six mois arrêtés au 30 juin 2020. Ils sont établis conformément aux Swiss GAAP RPC (Recommandations relatives à la présentation des comptes). Les comptes consolidés intermédiaires 2020 ont été établis en conformité à la norme RPC 31 "Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées". Les états financiers 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 le rapport de gestion du Groupe au 31 décembre 2019. Dans le présent rapport intermédiaire, la Direction du Groupe n'a apporté aucune modification significative aux estimations et hypothèses retenues par rapport à la période précédente.

### **2 Informations générales sur le Groupe**

SEG Suisse Estate Group SA est une société anonyme dont le siège se trouve à Zoug depuis le 17 Avril 2018 (précédemment au Mont-sur-Lausanne). La Société a été créée le 13 décembre 2016. Le nom SEG, ou le Groupe, fait référence à SEG Suisse Estate Group SA et l'ensemble des sociétés consolidées. Le groupe est principalement actif dans la gestion de véhicules de placements immobiliers, l'exploitation de biens immobiliers et la prestation de services dans le domaine immobilier (commercialisation et franchise).

Les présents comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2020 ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 21.10.2020.

### **3 Informations sur les méthodes de consolidation et définition du périmètre**

#### **3.a Périmètre et méthode de consolidation**

Au 30 Juin 2020, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait douze sociétés juridiques (exercice précédent : douze sociétés) intégralement consolidées et une société associée (exercice précédent : une société) intégrée par mise en équivalence. Les sociétés consolidées intégralement sont les suivantes :

- SEG Suisse Estate Group SA, Zoug, CHE-200.078.552, capital-actions de CHF 2'759'744. 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, Le Mont-sur-Lausanne, CHE-113.787.893, capital-actions de CHF 500'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société a pour activité la gestion de véhicules de placements immobiliers. Elle dispose d'une succursale à Zurich enregistrée sous le numéro IDE CHE-285.161.718 depuis le 28 février 2012 et un bureau à Genève qu'elle occupe depuis avril 2018.
- Streetbox SA, Le Mont-sur-Lausanne, 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 franchise et la gestion de droits relevant de la propriété intellectuelle. Bien qu'elle soit restée inactive pendant plusieurs années, elle a repris des activités opérationnelles début 2019.
- Procimmo Invest AG, Zoug, CHE-483.963.180, capital-actions de CHF 204'000, détenue à 100% depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.

- Procimmo Invest 2 AG (anciennement « SB conception modulable SA »), Zug (anciennement à Le Mont-sur-Lausanne), CHE-172.214.374, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 19 novembre 2018. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.
- Chamard 41 SA, Lausanne, CHE-346.066.637, capital-actions de CHF 102'000, détenue à 100% depuis le 30 octobre 2018. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble.
- Haldimmo SA, Lausanne, CHE-402.115.449, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 27 mars 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble.
- Helium SA, Lausanne, CHE-383.401.131, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 25 février 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble. Helium SA a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec la filiale Liliium Holding SA au 1er janvier 2020.
- Vannel Immo SA, Lausanne, CHE-395.829.151, capital-actions de CHF 100'000 libéré à hauteur de CHF 50'000, détenue à 100% depuis le 4 décembre 2019. Cette société a pour activité le développement et la construction de projets immobiliers.
- Procimmo Deutschland GmbH, Düsseldorf, Allemagne, HRB-85948, capital-social de EUR 25'000 libéré à hauteur de EUR 12'500, détenue à 100% depuis le 28 février 2019. Cette société a pour activité la fourniture de tous types de services dans le domaine immobilier.
- SEG Solutions SA, Le Mont-sur-Lausanne, CHE-152.609.338, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 24 avril 2019. Cette société a pour activité la fourniture de prestations de services dans le domaine immobilier notamment dans les domaines des transactions immobilières et de la commercialisation.
- Alchimmo SA, Lausanne, CHE-475.295.011, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 24 juin 2020. Cette société a pour but l'achat, la vente, la construction d'immeubles, l'étude, la promotion et la réalisation de tout projet immobilier.

Solufonds SA, Signy-Avenex, CHE-102.613.993, capital-actions de CHF 5'700'000, est détenue à 48.24 % depuis le 14 novembre 2017. Cette société a comme activité la création, la direction et l'administration de placements collectifs de capitaux. Solufonds SA est une société associée intégrée par mise en équivalence. Solufonds SA a procédé à une augmentation de capital en date du 21 juillet 2020 pour un montant de CHF 400'000. SEG a pris part à cette augmentation de capital-actions, son pourcentage de détention demeurant inchangé à l'issue de l'augmentation de capital.

### **3.b 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 30.06.2020 : EUR 1.00/CHF 1.0668
- Cours moyen de la période : EUR 1.00/CHF 1.079783

## 4 Immobilisations financières – titres

### 4.a Principes comptables

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

Les corrections de valeur effectuées sur les titres sont inscrites dans les charges financières.

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

Les titres détenus au 30.06.2020 concernent 7.40% de la société PlaceB AG, Zürich.

Participation de moins de 20%	% du capital- actions et droits de vote	Valeur en CHF
<b>Total de la valeur des titres au 31.12.2018</b>	<b>6,10%</b>	<b>785 993</b>
Investissements 2019	1,30%	182 940
Correction de valeur 2019		(601 723)
<b>Total de la valeur des titres au 31.12.2019</b>	<b>7,40%</b>	<b>367 210</b>
Investissements 2020		0
Correction de valeur 2020		(146 884)
<b>Total de la valeur des titres au 30.06.2020</b>	<b>7,40%</b>	<b>220 326</b>

## 5 Immobilisations financières - Participations dans des sociétés associées

### 5.a Principes comptables

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

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

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

Participation dans les sociétés associées (mise en équivalence)	% du capital- actions et droits de vote	Valeur en CHF
<b>Total de la valeur de la participation au 31.12.2018</b>	<b>48.24%</b>	<b>3 892 787</b>
Part à la distribution de dividende sur l'exercice 2019		(515 544)
Part au résultat 2019 de la participation		13 563
<b>Total de la valeur de la participation au 31.12.2019</b>	<b>48.24%</b>	<b>3 390 806</b>
Part à la distribution de dividende sur l'exercice 2020		0
Part au résultat 2020 de la participation		195 119
<b>Total de la valeur de la participation au 30.06.2020</b>	<b>48.24%</b>	<b>3 585 925</b>

## 6 Immobilisations financières - Immeubles et terrain de rendement

### 6.a Principes comptables

Les immeubles et terrain de rendement sont portés au bilan à leur valeur actuelle, selon les évaluations réalisées par des experts indépendants. Une réévaluation individuelle annuelle à la méthode dite de "Discounted Cash Flow - (DCF)" des biens est réalisée et les gains et pertes résultant de cette réévaluation sont inscrits dans le compte de réévaluation des immeubles de rendement de l'exercice y relatif.

Au 30 Juin 2020, suite aux examens détaillés des hypothèses retenues par les experts indépendants valables au 31.12.2019, la Direction a jugé que les valeurs des immeubles de rendement étaient représentatives de la valeur de marché et conformes aux stratégies mises en place.

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

Les immeubles et terrain sont détenus à des fins de rendement par l'entremise des filiales Chamard 41 SA, Haldimmo SA, Helium SA et Vannel Immo SA.

CHF	Chamard 41 SA	Haldimmo SA	Helium SA	Vannel Immo SA	TOTAL
<b>Valeur totale consolidée au 31.12.2018</b>	6 004 000	0	0	0	<b>6 004 000</b>
Entrées résultant d'acquisition 2019			7 047 000		7 047 000
Acquisitions 2019		18 000 000		1 666 341	19 666 341
Additions 2019		538 211		62 900	601 111
Cessions 2019					0
Réévaluation 2019	209 000	711 789	50 000	(51 241)	919 548
<b>Valeur totale consolidée au 31.12.2019</b>	<b>6 213 000</b>	<b>19 250 000</b>	<b>7 097 000</b>	<b>1 678 000</b>	<b>34 238 000</b>
Entrées résultant d'acquisition 2020					0
Acquisitions 2020					0
Additions 2020				973 648	973 648
Cessions 2020					0
Réévaluation 2020					0
<b>Valeur totale consolidée au 30.06.2020</b>	<b>6 213 000</b>	<b>19 250 000</b>	<b>7 097 000</b>	<b>2 651 648</b>	<b>35 211 648</b>

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

### 7.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 comptabilisées dans les passifs de régularisation. Les coûts de transactions correspondants sont comptabilisés à charge du compte de résultat.

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

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Dettes à court terme portant intérêts envers des tiers</b>		
Emprunts à taux variable	4 000 000	2 000 000
Emprunts à taux fixe	1 175 166	2 380 000
<b>Total</b>	<b>5 175 166</b>	<b>4 380 000</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêts envers des tiers</b>		
Emprunts à taux variable	17 000 000	18 450 000
Emprunts à taux fixe	20 895 000	18 935 000
<b>Total</b>	<b>37 895 000</b>	<b>37 385 000</b>
Taux d'intérêts variable sur les emprunts	Taux Libor + 1.50%	Taux Libor + 1.50%
Taux d'intérêts moyen sur les emprunts à taux fixe	1,29%	1,28%

## 8 Capital-actions et résultat par actions

Le capital-actions se compose de 41'600'000 actions nominatives (2019 : 41'600'000) d'une valeur nominale de CHF 0.06634. En date du 18 juillet 2018, la société a réalisé une augmentation de capital de CHF 106'144, par l'émission de 1'600'000 actions nominatives intégralement libérées, avec un agio de CHF 2'613'856. Au 30 Juin 2020, le capital-actions de la société s'élève à CHF 2'759'744, soit 41'600'000 actions nominatives d'une valeur de CHF 0.06634 par action.

Le résultat par action se détermine comme suit :

CHF	2020	2019
Nombre d'actions en circulation	41 600 000	41 600 000
Valeur nominale par actions (CHF)	0,06634	0,06634
Résultat consolidé au 30 Juin	6 749 587	4 322 475
Résultat par action :		
- Dilué	0,162250	0,103906
- Non dilué	0,162250	0,103906

## 9 Capitaux propres – Goodwill compensé

### 9.a Principes comptables

Le Goodwill ou Goodwill négatif est issu du premier écart de consolidation représentant la différence d'acquisition qui est supérieure ou inférieure, à la date d'acquisition par le Groupe, à la quote-part aux actifs nets identifiables de la société acquise. Le Goodwill et le Goodwill négatif ont été portés en diminution des fonds propres à la date d'acquisition de la participation.

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

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

CHF	Valeur brutes au 01.01	Entrées résultant d'acquisitions	Entrées	En diminution des fonds propres consolidés	Valeurs nettes au 30.06
Total au 31.12.2018	36 047 983	(750 687)	41 402	(35 338 698)	0
Goodwill sur participations consolidées	34 796 233	0	0	(34 796 233)	0
Goodwill négatif sur participations consolidées	(750 687)	(798 109)	0	1 548 796	0
Goodwill sur participation mise en équivalence	1 293 152	0	0	(1 293 152)	0
Total au 31.12.2019	35 338 698	(798 109)	0	(34 540 589)	0
Goodwill sur participations consolidées	34 796 233	0	0	(34 796 233)	0
Goodwill négatif sur participations consolidées	(1 548 796)	0	0	1 548 796	0
Goodwill sur participation mise en équivalence	1 293 152	0	0	(1 293 152)	0
Total au 30.06.2020	34 540 589	0	0	(34 540 589)	0

## 10 Principes comptables et informations complémentaires sur le compte de résultat

### 10.a Informations complémentaires sur les produits de gestion

CHF	du 01.01.2020 au 30.06.2020	du 01.01.2019 au 30.06.2019
Produits de gestion et distribution	7 200 687	6 636 663
Produits d'émission	2 034 476	3 143 660
Produits de mutation nets *	3 345 398	595 780
Honoraires de rénovation et construction	827 267	1 263 062
<b>Total</b>	<b>13 407 828</b>	<b>11 639 165</b>

\* Les produits de mutation sont nets des commissions d'apporteur d'affaires payées à des tiers de CHF 182'703 (au 30.06.2019: CHF 328'375).

## 11 Evénements postérieurs à la date du bilan

Un accord transactionnel dans le cadre du litige a été conclu dans le courant du second semestre 2020.

La pandémie de COVID-19 a eu des répercussions importantes sur les marchés des capitaux et l'économie mondiale durant le premier semestre de 2020. Il est impossible de prédire l'évolution des marchés et les conséquences de la pandémie, qui sont très incertaines.

SEG Suisse Estate Group SA continue cependant de surveiller les marchés et de procéder à des simulations internes « stress tests » régulières sur la base des indicateurs de références du SECO afin de s'assurer que chacune des sociétés du groupe peut faire face sans conséquences négatives à l'ensemble des risques, mais en particulier le risque de défaillance des locataires, de baisse de valeur des biens et de la chute générale de l'activité dans le domaine de l'immobilier suisse.

Si les effets négatifs de la COVID-19 sur les marchés des capitaux et l'économie perdurent, ils pourraient avoir une incidence sur la valeur des actifs ainsi que sur les revenus locatifs des immeubles de rendement, les produits de gestion et de distribution ainsi que sur les autres chiffres d'affaires de SEG Suisse Estate Group SA.

A la date d'émission des comptes, l'impact n'est pas significatif et les perspectives d'affaires du Groupe ne sont pas compromises. Il n'existe aucun autre événement important survenu après la date du bilan ayant un impact sur les valeurs comptables des actifs et passifs présentés ou devant être publié dans les annexes.