

# RAPPORT SEMESTRIEL 2019



# Rapport semestriel de SEG Suisse Estate Group SA

au 30 juin 2019

## Développement au premier semestre 2019

La poursuite de la stratégie a été l'élément principal de ce premier semestre 2019 : l'un des objectifs prioritaires de SEG Suisse Estate Group SA (ci-après «SEG») est de devenir un acteur majeur de l'investissement immobilier en Suisse. L'entreprise poursuit son développement, crée de nouvelles sociétés et acquiert des sociétés tierces dans le secteur de l'immobilier.

Au cours du premier semestre 2019, deux acquisitions immobilières ont été réalisées sous forme d'opérations dite de «Share Deal».

En février, SEG a acquis au travers de sa société fille Procimmo Invest AG, l'entier du capital-actions de la société Liliium Holding SA qui elle-même détient entièrement la société immobilière Helium SA. Par le biais de cette transaction, Procimmo Invest AG a pu mettre la main de manière indirecte sur un immeuble industriel à Lonay (VD), propriété de Helium SA.

Une deuxième transaction immobilière a été conclue en mai 2019 via Procimmo Invest AG, qui a acquis un immeuble mixte dans le centre d'Yverdon-les-Bains au travers de sa société fille Haldimmo SA laquelle a été nouvellement constituée pour réaliser l'opération précitée.

Fin février 2019, Procimmo Deutschland GmbH a été inscrite au registre du commerce de Düsseldorf. Afin de promouvoir les activités commerciales en Allemagne, deux employés locaux ont été engagés pour mettre en œuvre des projets immobiliers et rendre des services en Allemagne pour le compte de Procimmo SA. Au cours du premier semestre, l'accent a été mis en Allemagne sur deux sites sur lesquels des halles industrielles doivent être construites d'ici début 2020 selon le concept «Streetbox».

Fin avril 2019, SEG a fondé une autre société fille, SEG Solutions SA. Le but de SEG Solutions SA est d'offrir des services dans le domaine de la commercialisation et des transactions immobilières. La société concentre ses activités principalement sur la création de valeur des bâtiments existants et propose à ses clients des solutions immobilières avec un focus sur l'immobilier commercial et artisanal. La société a démarré ses activités au début du mois de juin 2019. Le savoir-faire sera notamment assuré par d'anciens employés de Procimmo SA, qui étaient auparavant actifs au Mont-sur-Lausanne et à Zurich et qui ont été officiellement transférés dans la nouvelle société au 1er juin 2019.

En résumé, les activités de SEG s'inscrivent 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 en mesure de verser un dividende supérieur à celui de l'exercice 2018.

## Compte de résultat au 30 juin 2019

La cotation à la bourse de BX Swiss AG de la société SEG ayant débutée le 30 juillet 2018, il s'agit du premier rapport semestriel de la société. Il n'y a dès lors pas d'analyse comparative avec l'exercice semestriel précédent. Toutefois dans le cadre des résultats au 30 juin 2019, il y a lieu de relever ce qui suit :

Au 30 juin 2019, la société a réalisé des produits nets de CHF 12.1 millions ce qui témoigne d'un trend haussier par rapport aux revenus 2018 annualisés. Au total, le groupe présente un bénéfice de CHF 4.3 millions à mi-année (contre un dividende distribué sur l'entier de l'exercice 2018 de CHF 5.5 millions). Le groupe s'attend à un bénéfice pour l'exercice 2019 légèrement supérieur par rapport à celui de 2018.

Les charges d'exploitation s'élèvent à CHF 5.7 millions. Le résultat d'exploitation intermédiaire (EBIT) s'établit ainsi à CHF 6.1 millions soit à 50.2% par rapport aux produits d'exploitation contre 47.4% lors de l'exercice annuel 2018.

Les charges financières au 30.06.2019 de CHF 0.8 millions reflètent l'augmentation significative des emprunts réalisés dans le cadre du développement des activités d'acquisitions réalisées sous forme de

«Share Deals» et la perte de valeur non réalisée sur les titres détenus. Le bénéfice de la période après prise en compte de la charge d'impôts de CHF 1.0 million s'établit à CHF 4.3 millions, soit 35.6% du produit d'exploitation.

### **Bilan au 30 juin 2019**

A mi-exercice, SEG maintient son approche de proposer une structure du bilan solide. Le total du bilan au 30 juin 2019 s'élève à CHF 58.3 millions (fin 2018 : CHF 32.9 millions).

L'augmentation du total du bilan est due principalement aux deux immeubles de rendement acquis durant le 1<sup>er</sup> semestre. L'actif circulant de CHF 17.5 millions (2018: CHF 16.8 millions) inscrit à l'actif du bilan se compose essentiellement de liquidités d'un montant de CHF 10.0 millions (2018: CHF 10.7 millions) et de créances d'un montant de CHF 6.5 millions (2018: CHF 5.3 millions).

Les dettes financières envers des tiers mentionnées au passif du bilan s'élèvent dorénavant à CHF 40.2 millions (2018: CHF 17.6 millions). Le trend baissier sur les taux d'intérêts pondérés se poursuit lesquels s'établissent à 1.95% pour les emprunts flexibles et à 1.28% pour les emprunts fixes (2018 : 1.95% et 1.50%).

Les capitaux propres s'élèvent à CHF 10.4 millions (2018: CHF 10.7 millions), ce qui correspond à un taux de capitaux propres de 17.8% (2018: 32.7%). L'évolution des capitaux propres par rapport à la fin de l'exercice 2018 est due principalement à des distributions sous forme de dividendes pour un montant total de CHF 5.5 millions, au «Badwill» de CHF 0.8 millions générés par l'acquisition de Liliun Holding SA et Helium SA ainsi qu'au bénéfice réalisé au 30.06.2019 de CHF 4.3 millions.

# **SEG Suisse Estate Group SA**

Gubelstrasse 15

6300 Zug

Etats financiers consolidés intermédiaires au  
30 juin 2019 non-audités

Bilan consolidé intermédiaire au		30.06.2019 <sup>1)</sup>	31.12.2018
		CHF	CHF
<b>ACTIF</b>	<b>Notes</b>		
<b>Actif circulant</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie		9'983'749	10'655'832
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services		6'474'075	5'323'899
- envers des tiers		3'882'204	2'706'766
- envers des sociétés associées		2'591'871	2'617'133
Autres créances à court terme envers des parties liées		-	37'695
Autres créances à court terme envers des tiers		746'571	511'322
Actifs de régularisation		337'653	221'825
<b>Total Actif circulant</b>		<b>17'542'048</b>	<b>16'750'573</b>
<b>Actif immobilisé</b>			
Immobilisations corporelles		165'236	106'145
Immobilisations financières		35'454'868	10'891'613
- Titres	4	459'545	785'993
- Actifs d'impôts différés		86'761	-
- Participations dans des sociétés associées	5	3'478'431	3'892'787
- Autres immobilisations financières		109'131	208'833
- Immeubles de rendement	6	31'321'000	6'004'000
Immobilisations incorporelles		5'089'330	5'124'676
- Informatique (software)		260'955	115'801
- Mandats de gestion		4'828'375	5'008'875
<b>Total Actif immobilisé</b>		<b>40'709'434</b>	<b>16'122'434</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>58'251'482</b>	<b>32'873'007</b>

Bilan consolidé intermédiaire au		30.06.2019 <sup>1)</sup>	31.12.2018
		CHF	CHF
<b>PASSIF</b>	<b>Notes</b>		
<b>Capitaux étrangers</b>			
<b>Capitaux étrangers à court terme</b>			
Dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services			
		561'794	351'911
Dettes à court terme portant intérêts			
		4'108'800	2'000'000
	7	4'100'000	2'000'000
		8'800	-
Autres dettes à court terme			
		1'977'953	14'085
Provisions à court terme			
		2'740'540	1'736'998
Passifs de régularisation			
		627'034	908'417
<b>Total Capitaux étrangers à court terme</b>		<b>10'016'121</b>	<b>5'011'411</b>
<b>Capitaux étrangers à long terme</b>			
Dettes à long terme portant intérêts			
	7	36'055'000	15'550'000
Provisions à long terme			
		731'912	731'912
Passifs d'impôts différés			
		1'092'396	839'204
<b>Total Capitaux étrangers à long terme</b>		<b>37'879'308</b>	<b>17'121'116</b>
<b>Total Capitaux étrangers</b>		<b>47'895'429</b>	<b>22'132'527</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital-actions			
	8	2'759'744	2'759'744
Réserves issues d'apports de capital (agio)			
		40'031'590	40'031'590
Goodwill compensé			
	9	- 34'540'589	- 35'338'698
Ecart de conversion			
		- 5'011	-
Résultats reportés			
		- 2'212'156	- 3'464'512
Bénéfice de l'exercice			
		4'322'475	6'752'356
<b>Total Capitaux propres</b>		<b>10'356'053</b>	<b>10'740'480</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>58'251'482</b>	<b>32'873'007</b>

<sup>1)</sup> Les comptes arrêtés au 30.06.2018 n'ayant pas été publiés, les chiffres audités au 31.12.2018 ont été pris comme année de comparaison.

Compte de résultat consolidé pour la période du		01.01.2019 au 30.06.2019 <sup>1)</sup>	01.01.2018 au 31.12.2018
	Notes	CHF	CHF
Revenus des immeubles de rendement	10	400'452	60'016
Produits des sociétés associées	5	92'173	482'485
Produits de gestion	10	11'967'540	21'332'959
Commissions	10	- 328'375	- 670'576
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>12'131'790</b>	<b>21'204'884</b>
Charges de personnel		- 3'747'370	- 7'528'619
Autres charges d'exploitation		- 1'697'178	- 3'061'531
Correction de valeur sur immeuble de rendement		- 268'211	-
<b>Résultat d'exploitation avant amortissements, intérêts, charges &amp; revenus hors exploitation et impôts</b>		<b>6'419'031</b>	<b>10'614'734</b>
Amortissements sur les immobilisations corporelles		- 84'993	- 123'873
Amortissements sur les immobilisations incorporelles		- 244'642	- 450'659
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts, charges &amp; revenus hors exploitation et impôts</b>		<b>6'089'396</b>	<b>10'040'202</b>
Charges financières		- 763'774	- 269'651
Produits financiers		4'287	-
<b>Résultat d'exploitation avant charges &amp; revenus hors exploitation et impôts</b>		<b>5'329'909</b>	<b>9'770'551</b>
Charges hors exploitation		-	- 993'393
Revenus hors exploitation		786	17'620
Charges et produits exceptionnels		-	87'107
<b>Résultat de l'exercice avant impôts</b>		<b>5'330'695</b>	<b>8'881'885</b>
Impôts sur le bénéfice		- 1'008'220	- 2'129'531
<b>Bénéfice de l'exercice</b>		<b>4'322'475</b>	<b>6'752'355</b>

<sup>1)</sup> Les comptes arrêtés au 30.06.2018 n'ayant pas été publiés, les chiffres audités au 31.12.2018 ont été pris comme année de comparaison.

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS**

CHF	Notes	du 01.01.2019 au	du 01.01.2018 au
		30.06.2019	31.12.2018
Bénéfice de l'exercice		4'322'475	6'752'356
Quote-part du groupe dans le résultat des sociétés associées	5	414'356	- 395'128
Amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé	6	1'107'434	574'532
Variation des créances résultant de la vente de biens et prestations de services		- 977'275	- 783'457
Variation des autres créances à court terme		- 197'554	117'938
Variation des actifs de régularisation		- 75'745	- 71'589
Variation des dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services		162'160	6'771
Variation des autres dettes à court terme		1'963'868	- 7'822
Variation des passifs de régularisation		- 281'383	589'530
Variation des Impôts différés actifs & passifs		- 120'677	- 27'695
Variation des provisions à court terme		1'003'542	1'145'531
Variation des provisions à long terme		-	731'912
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation</b>		<b>7'321'203</b>	<b>8'632'879</b>
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations corporelles		- 144'084	- 46'613
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations financières	4/5/6	- 18'621'649	- 366'004
Investissements(-)/désinvestissement(+) en immobilisations incorporelles		- 209'297	- 131'024
Acquisition(-)/cession(+) de sociétés du groupe (net des liquidités)	11	- 1'397'045	110'010
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>		<b>- 20'372'075</b>	<b>- 433'631</b>
Coûts des transactions des fonds propres		-	-
Paiement provenant d'augmentations de capital (y.c agio)		0	2'720'000
Distribution de bénéfices aux actionnaires		- 5'500'000	- 3'800'000
Augmentation(+)/diminution(-) des emprunts financiers à court terme	7	2'108'800	- 12'111'760
Augmentation(+)/diminution(-) des emprunts financiers à long terme	7	15'775'000	11'649'380
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>		<b>12'383'800</b>	<b>- 1'542'380</b>
Ecarts de conversion		- 5'011	-
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>- 672'083</b>	<b>6'656'868</b>
Trésorerie nette au 31 décembre 2017		3'998'964	3'998'964
Trésorerie nette au 31 décembre 2018		10'655'832	10'655'832
Trésorerie nette au 31 décembre 2019		9'983'749	-
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE</b>		<b>- 672'083</b>	<b>6'656'868</b>

ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

CHF	Capital-actions	Réserves issues d'apports de capital (agio)	Goodwill & Badwill en compensation des fonds propres	Résultats reportés	Bénéfice de l'exercice	Ecart de conversion	Total	
<b>Fonds propres au 31.12.2017</b>	<b>2'653'600</b>	<b>37'417'734</b>	-	<b>36'047'983</b>	-	<b>335'488</b>	-	<b>4'358'839</b>
Attribution au résultat reporté				335'488	-	335'488		-
Augmentation du capital-actions	106'144	2'613'856						2'720'000
Compensation du badwill & goodwill par les fonds propres			709'285					709'285
Résultat de l'exercice					6'752'356			6'752'356
Distribution de dividende				-	3'800'000			- 3'800'000
<b>Fonds propres au 31.12.2018</b>	<b>2'759'744</b>	<b>40'031'590</b>	-	<b>35'338'698</b>	-	<b>3'464'512</b>	-	<b>10'740'480</b>
Attribution au résultat reporté				6'752'356	-	6'752'356		-
Ecart de conversion (Procimmo Deutschland GmbH)							- 5'011	- 5'011
Augmentation du capital-actions								-
Compensation du badwill & goodwill par les fonds propres			798'109					798'109
Résultat de l'exercice					4'322'475			4'322'475
Distribution de dividende				-	5'500'000			- 5'500'000
<b>Fonds propres au 30.06.2019</b>	<b>2'759'744</b>	<b>40'031'590</b>	-	<b>34'540'589</b>	-	<b>2'212'156</b>	- 5'011	<b>10'356'053</b>

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES INTERMEDIAIRES 2019

### 1 Généralités

Les présents comptes consolidés comprennent les comptes semestriels non audités des six mois arrêtés au 30 juin 2019. Ils sont établis conformément aux Swiss GAAP RPC (Recommandations relatives à la présentation des comptes). Les comptes consolidés semestriels 2019 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 2018. 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 Information générales sur le Groupe

SEG Suisse Estate Group SA (anciennement « SEG Swiss 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 et de l'exploitation de biens immobiliers.

### 3 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2019, le périmètre de consolidation du Groupe comprenait dix sociétés juridiques (exercice précédent : six sociétés) consolidées intégralement et une société associée (exercice précédent : une société) intégrée par mise en équivalence. Les sociétés consolidées intégralement sont les suivantes :

- **Procimmo SA**, Le Mont-sur-Lausanne, Suisse 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.
- **Streetbox SA**, Le Mont-sur-Lausanne, Suisse, CHE-114.827.087, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 14 novembre 2017. Cette société n'a pour le moment plus d'activité.
- **Procimmo Invest AG**, Zoug, Suisse, 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.
- **SB conception modulable SA**, Le Mont-sur-Lausanne, Suisse, CHE-172.214.374, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 19 novembre 2018. Cette société n'a pour le moment pas d'activité.
- **Chamard 41 SA**, Lausanne, Suisse, 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, Suisse, CHE-402.115.449, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 27 mars 2019. Cette société a pour activité l'exploitation d'un immeuble.
- **Helium SA**, Lausanne, Suisse, 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.
- **Lilium Holding SA**, Lausanne, Suisse, CHE-344.358.891, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 25 février 2019. Cette société a pour activité la détention de participations dans des sociétés immobilières.
- **Procimmo Deutschland GmbH**, Düsseldorf, Allemagne, HRB 85948, capital-social de EUR 25'000, détenue à 100% depuis le 28 février 2019. Cette société a pour activité l'acquisition et la gestion de biens immobiliers.
- **SEG Solutions SA**, Le Mont-sur-Lausanne, Suisse, CHE-152.609.338, capital-actions de CHF 100'000, détenue à 100% depuis le 24 avril 2019. Cette société a pour activité les prestations de services dans le domaine immobilier.

La société associée 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. La part détenue au 31.12.2018 par Procimmo SA a été distribuée en faveur de SEG Suisse Estate Group SA lors de la distribution de dividende en nature réalisée en 2019.

### PRINCIPES COMPTABLES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES POSITIONS DU BILAN

### 4 Immobilisations financières - titres

Les titres détenus à long terme qui ne sont pas des participations (% des droits de votes ainsi que de détention que confèrent ces titres est généralement inférieur à 20%) figurent au bilan au prix d'acquisition, déduction faite des éventuelles pertes de valeur. Il s'agit de titres de participation détenus dans des sociétés suisses.

## 5 Immobilisations financières - Participations dans des sociétés associées

### a Principes comptables

Les participations détenues dans des sociétés associées (% des droits de votes ainsi que le % de détention dans la société sont inférieurs à 50%) sont reconnues selon la méthode de la mise en équivalence (ci-après « MEE »).

### b Informations complémentaires sur la position du bilan

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

Participation dans les sociétés associées (mise en équivalence)	% du capital actions	Valeur en CHF
Prix d'achat de la participation directe dans la société Solufonds SA	36.03%	4'003'119
Coût historique de la participation détenue par une des sociétés affiliées dans la société Solufonds SA	12.21%	686'000
Goodwill compensé dans les fonds propres	-	1'293'152
Part au résultat 2017 de la participation		101'692
<b>Total de la valeur de la participation au 31.12.2017</b>		<b>3'497'659</b>
Part à la distribution de dividende sur l'exercice 2017	-	343'700
Part au résultat 2018 de la participation		738'828
<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 2018	-	506'529
Part au résultat 2019 de la participation		92'173
<b>Total de la valeur de la participation au 30.06.2019</b>	<b>48.24%</b>	<b>3'478'431</b>

## 6 Immobilisations financières - Immeubles de rendement

### a Principes comptables

Les immeubles de rendement sont portés au bilan à la valeur actuelle, selon l'évaluation d'un expert immobilier indépendant. Une réévaluation annuelle des biens est réalisée et les gains et pertes résultant de cette réévaluation sont inscrits dans le résultat financier de l'exercice y relatif.

### b Informations complémentaires sur la position du bilan

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

CHF	Immeubles de rendement
Valeur totale consolidée au 31.12.2017	-
Acquisitions réalisées lors du regroupement des sociétés	6'004'000
Acquisitions 2018	-
Cessions 2018	-
Réévaluation 2018	-
<b>Valeur totale consolidée au 31.12.2018</b>	<b>6'004'000</b>
Acquisitions réalisées lors du regroupement des sociétés	25'585'211
Acquisitions 2019	-
Cessions 2019	-
Correction de valeur 2019	268'211
<b>Valeur totale consolidée au 30.06.2019</b>	<b>31'321'000</b>

## 7 Dettes portant intérêt

	2019 CHF	2018 CHF
<b>Dettes à court terme portant intérêt envers des tiers</b>		
Emprunts à taux variable	2'000'000	2'000'000
Emprunts à taux fixe	2'100'000	-
<b>Total</b>	<b>4'100'000</b>	<b>2'000'000</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêt envers des tiers</b>		
Emprunts à taux variable	16'700'000	11'700'000
Emprunts à taux fixe	19'355'000	3'850'000
<b>Total</b>	<b>36'055'000</b>	<b>15'550'000</b>
	Taux Libor +	Taux Libor +
Taux d'intérêts variable sur les emprunts	1.95%	1.95%
Taux d'intérêts fixe sur les emprunts	1.28%	1.50%

## 8 Capital-actions et résultat par action

Le capital-actions se compose de 41'600'000 actions nominatives (2018 : 41'600'000) d'une valeur nominale de CHF 0.06634. Au 30 juin 2019, 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 :

	du 01.01.2019 au 30.06.2019	du 01.01.2018 au 31.12.2018
CHF		
Nombre d'actions en circulation	41'600'000	41'600'000
Valeur nominale par actions (CHF)	0.06634	0.06634
Résultat consolidé à la fin de la période	4'322'475	6'752'355
Résultat par action :		
- Dilué	0.10391	0.16232
- Non dilué	0.10391	0.16232

## 9 Capitaux propres - Goodwill compensé

### a Principes comptables

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

### b Informations complémentaires sur la position du bilan

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

	Valeur brutes au 01.01	Acquisitions lors du regroupement de sociétés	Entrées	En diminution des fonds propres consolidés	Valeurs nettes en fin de période
CHF					
<b>Total au 31.12.2017</b>	-	<b>36'047'983</b>	-	- <b>36'047'983</b>	-
Goodwill sur participations consolidées	34'754'831		41'402	- 34'796'233	-
Badwill sur participations consolidées	-	750'687		750'687	-
Goodwill sur participation mise en	1'293'152			- 1'293'152	-
<b>Total au 31.12.2018</b>	<b>36'047'983</b>	- <b>750'687</b>	<b>41'402</b>	- <b>35'338'698</b>	-
Goodwill sur participations consolidées	34'796'233			- 34'796'233	-
Badwill sur participations consolidées	- 750'687	- 798'109		1'548'796	-
Goodwill sur participation mise en équivalence	1'293'152			- 1'293'152	-
<b>Total au 30.06.2019</b>	<b>35'338'698</b>	- <b>798'109</b>	-	- <b>34'540'589</b>	-

## 10 Produits nets et comptabilisation des produits

Informations complémentaires sur les revenus

	du 01.01.2019 au 30.06.2019	du 01.01.2018 au 31.12.2018
CHF		
Produits de gestion et distribution	6'636'663	12'596'740
Produits d'émission	3'143'660	2'407'732
Produits de mutation nets*	595'780	3'865'438
Honoraires de rénovation et construction	1'263'062	1'792'473
Revenus de l'immeuble de rendement	400'452	60'016
<b>Total</b>	<b>12'039'617</b>	<b>20'722'399</b>

\* Les produits de mutation sont nets des commissions payées à des tiers de CHF 328'375 (du 01.01.2018 au 31.12.2018: CHF 670'576)

## 11 Acquisitions d'entreprises

Lors du regroupement d'entreprise, les actifs et passifs repris lors de l'acquisition étaient les suivants :

CHF	30.06.2019	31.12.2018
Liquidités	11'765	264'010
Créances résultant de prestations de services	172'901	
Autres créances envers des parties liées	-	
Actifs de régularisation	40'083	4'861
Immobilisations financières - immeuble de rendement	7'047'000	6'004'000
Autres immobilisations financières	-	200
Actifs d'impôts différés	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Capital-actions non-libéré	-	50'000
<b>Total de l'actif</b>	<b>7'271'749</b>	<b>6'323'071</b>
Créanciers divers	47'723	293'826
Passifs de régularisation	-	114'026
Dettes LT	4'730'000	4'939'518
Provisions impôts	-	-
Passifs d'impôts différés	287'108	112'416
<b>Total du passif</b>	<b>5'064'830</b>	<b>5'459'786</b>
<b>Actifs nets repris</b>	<b>2'206'919</b>	<b>863'285</b>
<b>Total prix d'acquisition</b>	<b>1'408'810</b>	<b>154'000</b>
dont payé en cash	1'408'810	154'000
dont émission d'actions pour apport en nature		
<b>Goodwill/Badwill généré lors du regroupement d'entreprise</b>	<b>- 798'109</b>	<b>- 709'285</b>
Goodwill sur entités associées	-	-
<b>Goodwill compensé dans les fonds propres</b>	<b>798'109</b>	<b>709'285</b>

## 12 Evénements postérieurs à la date du bilan

A la date de publication des présents états financiers, la société n'a eu connaissance d'aucun autre événement majeur pouvant affecter la validité des comptes intermédiaires au 30 juin 2019.