

MOBIMO

A photograph of a modern apartment building with a gravel path, trees, and people walking a dog and pushing bicycles. The building is multi-story with balconies and a mix of brick and white panels. The path is paved with gravel and runs alongside the building. There are several trees and bushes along the path. A woman in a patterned dress is walking a dog, and a man and a woman are pushing bicycles. The sky is blue with some clouds.

**Rapport semestriel  
2023**

<b>Bénéfice</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2022</b>	<b>Variation en %</b>
Résultat des locations	CHF mio.	64,4	60,0	7,3
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	9,0	3,8	134,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	-9,3	31,5	-129,6
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	50,8	81,4	-37,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	60,1	49,8	20,7
Bénéfice	CHF mio.	34,3	63,5	-46,1
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	43,1	39,1	10,2
<b>Bilan</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation en %</b>
Bilan	CHF mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Fonds propres	CHF mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Ratio de fonds propres	%	47,2	49,4	-4,6
Rendement des fonds propres <sup>1</sup>	%	3,7	7,9	-53,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations <sup>1</sup>	%	4,6	6,0	-23,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 743,0	1 609,8	8,3
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,21	1,00	21,0
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	5,3	0,0
Net gearing	%	87,7	83,2	5,4
<b>Portefeuille</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation en %</b>
Portefeuille global <sup>2</sup>	CHF mio.	3 708,4	3 700,2	0,2
Immeubles de placement <sup>2</sup>	CHF mio.	3 083,4	3 112,6	-0,9
Immeubles en développement <sup>3</sup>	CHF mio.	625,0	587,6	6,4
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,4	2,3
Rendement net immeubles de placement	%	3,6	3,5	2,9
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,2	4,3	-2,3
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	4,0	4,0	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,0	3,0	0,0
<b>EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2022</b>	<b>Variation en %</b>
Bénéfice EPRA	CHF mio.	40,6	40,4	0,7
NAV par action EPRA	CHF	302,19	293,86	2,8
Croissance des revenus locatifs EPRA like-for-like <sup>4</sup>	%	1,3	0,1	1 200,0
Taux de vacance EPRA	%	4,2	4,6	-8,7
<b>Effectifs</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation en %</b>
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	157,5	160,0	-1,6
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	39,7	39,2	1,3
<b>Environnement</b>	<b>Unité</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation en %</b>
Intensité énergétique <sup>5</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	non dét.	114,6	n/m
Intensité des émissions <sup>5</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	non dét.	14,6	n/m
<b>Action</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2022</b>	<b>Variation en %</b>
Actions en circulation <sup>6</sup>	Nombre	7 257 459	7 260 377	-0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	256,70	252,35	1,7
Bénéfice par action	CHF	4,72	9,22	-48,8
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	5,94	5,68	4,6
Distribution par action <sup>7</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	241,00	232,00	3,9

<sup>1</sup> Au cours du premier semestre, le rendement des fonds propres et le rendement des fonds propres hors réévaluations sont toujours indiqués de manière annualisée.

<sup>2</sup> Y compris immeubles à usage propre et immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements des locataires pour leur usage propre et hors actifs issus des droits d'utilisation.

<sup>3</sup> Hors actifs issus des droits d'utilisation.

<sup>4</sup> La valeur est ajustée pour tenir compte des effets spéciaux, incluant des effets spéciaux de 6,7%.

<sup>5</sup> Les chiffres clés relatifs à l'environnement sont collectés et communiqués avec un décalage de six mois par rapport aux chiffres clés financiers. Les chiffres clés correspondants ne sont par conséquent pas encore disponibles pour l'exercice 2023.

<sup>6</sup> Nombre d'actions émises 7 261 701, moins les actions propres 4 242 = nombre d'actions en circulation 7 257 459.

<sup>7</sup> Distribution de CHF 10,00 par action pour l'exercice 2022, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 11 avril 2023.

# Sommaire

---

## Rapport de gestion

Principaux chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2023

Lettre aux Actionnaires

Aperçu du portefeuille

3

4

6

---

## Rapport financier

Extrait des comptes intermédiaires consolidés

8

Dans le seul but d'alléger la lecture de ce rapport, la forme masculine est appliquée (masculin générique) pour désigner toutes les personnes, sans aucune distinction de genre.

# Notre profil

Avec un portefeuille extrêmement diversifié d'une valeur globale d'environ CHF 3,7 milliards, Mobimo Holding AG compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Le Groupe détient des immeubles d'habitation et commerciaux, ainsi que des objets en développement pour son propre portefeuille et pour des tiers, sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique.

Tous ces immeubles se distinguent par une diversification équilibrée et une gestion rigoureuse. Par le biais de ses projets de développement, Mobimo renforce sa base de revenus et améliore la stabilité de la valeur de son portefeuille. Dans le cadre de ses services de développement, la société génère aussi des opportunités d'investissement pour des tiers.

Mobimo emploie près de 170 Collaborateurs.

---

## Guide web

Comptes semestriels en ligne

Structure de Direction

Portefeuille

Action

[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Reporting

[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > A notre sujet > CA/D

[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Immobilier > Portefeuille

[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Action

---

## Réseaux sociaux



Nos quartiers et projets

[Linkedin.com](https://www.linkedin.com/company/mobimo-management-ag) > Mobimo Management AG

Instagram > @mobimoimmo

@quartierduflon, @aeschbachquartier, @langenthalmitte,

@mattenhof\_luzernsued, @seehallen

# RAPPORT DE GESTION

**3** Principaux chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2023

**4** Lettre aux Actionnaires

**6** Aperçu du portefeuille

# Principaux chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2023

Au cours du premier semestre 2023, Mobimo a encore augmenté ses recettes locatives de 7,3%. De plus, avec l'achèvement des immeubles de Manegg, Tiergarten et, bientôt, Les Jumeaux, de nouveaux revenus locatifs viendront contribuer de manière significative au résultat en cours d'année.

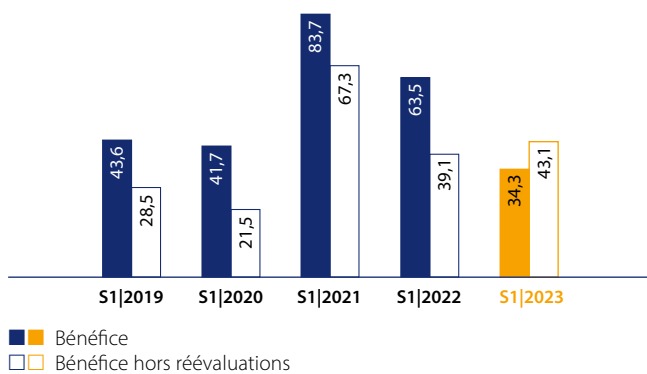
## Bénéfice hors réévaluations

CHF mio.  
S1|2022: 39,1

# 43,1

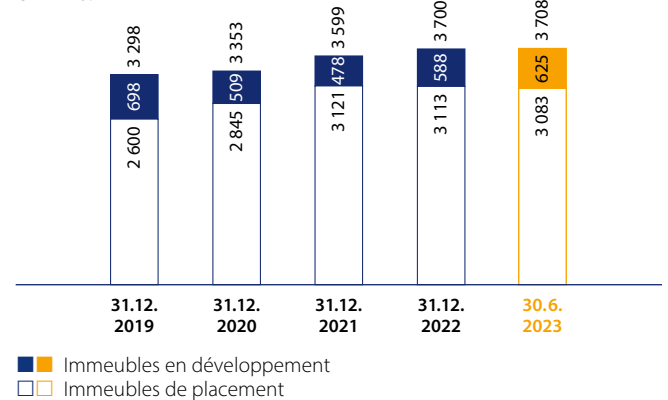
## Bénéfice, avec et hors réévaluations

CHF mio.



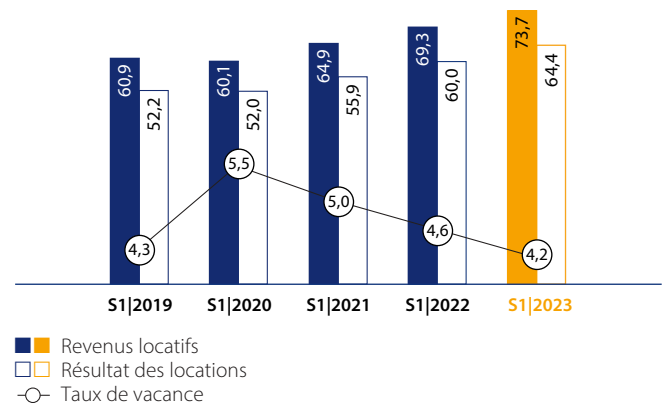
## Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.



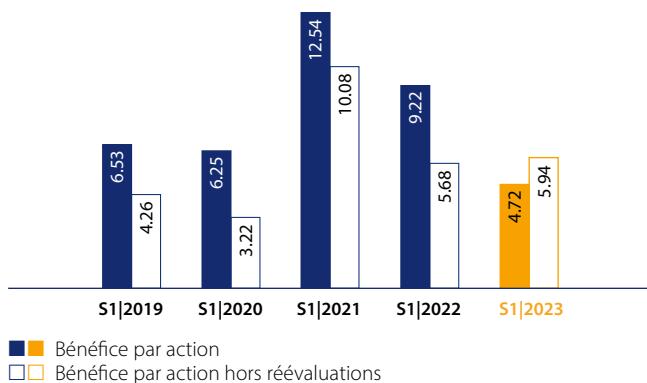
## Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



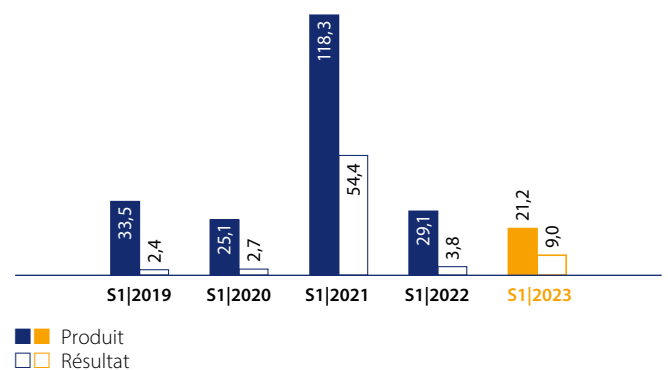
## Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



## Produit et résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)

CHF mio.



Du fait des arrondis, les sommes ou les totaux de positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs aux valeurs additionnées ou à 100%.

Consultable sur [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

# Lettre aux Actionnaires



Peter Schaub,  
Président du Conseil  
d'administration



Daniel Ducrey,  
CEO

## Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

«Sur la bonne voie pour atteindre les objectifs annuels», c'est ainsi que nous pourrions décrire la performance de Mobimo au premier semestre 2023. Le solide résultat opérationnel est le fruit de notre stratégie qui vise à développer progressivement les revenus locatifs et à poursuivre une politique de financement durable à long terme.

Notre bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations s'élève à CHF 60,1 millions au premier semestre 2023 (CHF 49,8 mio. l'exercice précédent) et à CHF 50,8 millions, réévaluations incluses (contre CHF 81,4 mio. l'exercice précédent). Cela a conduit à un bénéfice de la société de CHF 43,1 millions hors réévaluations (contre CHF 39,1 mio. l'exercice précédent) et de CHF 34,3 millions, réévaluations incluses (contre CHF 63,5 mio. l'exercice précédent).

Grâce à la qualité des objets du portefeuille, il a été possible de poursuivre l'augmentation des recettes locatives. Et notre modèle économique flexible, qui vient compléter les immeubles de placements à rendement sûr avec des projets en développement attrayants, a permis de contenir la variation de valeur liée aux conditions du marché. Les prix des transactions observés par nos évaluateurs ont été pris en compte dans l'estimation de la valeur de notre portefeuille sur le marché et ont conduit à une légère dévaluation globale de 0,27%.

### Recettes des loyers plus élevées et achèvement de nos objets en construction

Le résultat des locations s'élevait fin juin à CHF 64,4 millions, soit une hausse de 7,3% par rapport à la même période de l'année précédente (CHF 60,0 mio.). Ce montant réjouissant traduit une gestion résolument orientée vers le marché, aussi bien pour les baux existants que pour les nouveaux baux, afin de continuer à renforcer les

revenus locatifs de Mobimo. L'augmentation au premier semestre s'appuie sur une croissance like-for-like de 1,3% et est en outre marquée par des effets exceptionnels pour certains baux commerciaux.

Avec les réalisations Manegg et Tiergarten à Zurich, Mobimo a pu mener à bien avec succès deux projets de développement pendant l'année en cours et construire au total 216 appartements. Les immeubles de Zurich-Manegg, dont la construction a été achevée au premier trimestre 2023 et qui sont entièrement loués, ont déjà apporté une légère contribution au résultat des locations pour la période sous revue. Par ailleurs, les revenus issus des appartements de Tiergarten, également intégralement loués, ainsi que des locaux commerciaux Les Jumeaux à Lausanne, vont grandement contribuer à notre réussite au deuxième semestre.

Parallèlement, Mobimo a débuté le processus des ajustements de loyers contractuellement possibles. Les loyers commerciaux, qui pour la plupart sont indexés, ont été adaptés au renchérissement. En outre, la hausse du taux d'intérêt de référence annoncée le 1<sup>er</sup> juin 2023 est désormais prise en compte et répercutée sur les loyers des nouveaux logements, de même que la compensation du renchérissement et des coûts.

### Revirement de tendance pour les valeurs immobilières

Après un fort ralentissement, le volume des transactions a de nouveau augmenté sur le marché immobilier au cours des derniers mois. On y dénote principalement une faible baisse des prix dans le secteur des bureaux et des locaux commerciaux. Il en résulte une légère dévaluation du portefeuille de Mobimo de CHF 9,3 millions (contre une réévaluation de CHF 31,5 mio. un an plus tôt). Le portefeuille largement diversifié, situé dans des emplacements de qualité, garantit toutefois le maintien d'une bonne situation pour Mobimo. Les domaines du logement et du développement ont également apporté une contribution positive à l'estimation. Les revalorisations réjouissantes des immeubles de placement en construction ont permis d'absorber sensiblement les corrections du portefeuille existant pour les surfaces commerciales et de bureaux. La valeur globale du portefeuille de Mobimo, qui s'élève à CHF 3,7 milliards à la date de référence, reste constante par rapport à l'année précédente (CHF 3,7 mia.).

### Demande soutenue pour nos projets de logements en propriété

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles s'élève ainsi à CHF 9,0 millions (contre CHF 3,8 mio. l'année précédente). Au cours du premier semestre, neuf appartements supplémentaires ont fait l'objet d'actes authentiques en propriété par étage dans le cadre du projet Aura à Horgen, sur les bords du lac de Zurich. Ce sont ainsi 35 unités sur 37 qui ont déjà été vendues. La construction des trois bâtiments est en bonne voie et leur achèvement est prévu pour la mi-2024.

### Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	S1 2023	S1 2022	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	64,4	60,0	7,3
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	9,0	3,8	134,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	-9,3	31,5	-129,6
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	50,8	81,4	-37,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	60,1	49,8	20,7
Résultat financier	CHF mio.	-9,5	-7,8	20,8
Charges fiscales	CHF mio.	-8,6	-11,5	-25,2
Bénéfice	CHF mio.	34,3	63,5	-46,1
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	43,1	39,1	10,2

A Oberägeri, dans le canton de Zoug, Mobimo réalise sur un coteau très prisé dix immeubles, comprenant 90 appartements en propriété par étage. La commercialisation de ce projet «Edenblick» a commencé de manière très prometteuse à la fin du premier semestre. A la date de référence, 29 appartements en propriété par étage sont déjà réservés et le lancement de la mise en œuvre du projet a été validé. Cela confirme que la demande de logements en propriété de grande qualité et bien situés reste intacte.

### Emission réussie d'un premier emprunt vert

L'évolution des taux d'intérêt a également eu une influence sur les charges chez Mobimo. Grâce à la stratégie de la fixation à long terme des intérêts, les coûts des intérêts ne sont modifiés que progressivement. Ainsi, les charges financières ont augmenté pour atteindre CHF 9,8 millions au premier semestre (contre CHF 8,0 mio. l'année précédente). Afin de couvrir le besoin de refinancement pour l'année en cours, un green bond de CHF 100 millions a été émis en avril. Conformément à notre stratégie, nous avons également été en mesure d'assurer une sécurité anticipée afin d'éviter les incertitudes sur le marché des capitaux. Avec la récupération au second semestre de l'emprunt de CHF 155 millions qui arrive à son terme, les liquidités, actuellement légèrement plus élevées, seront à nouveau absorbées. Le bilan de Mobimo présente un solide ratio de fonds propres de 47,2%. A 43,4%, (contre 42,3% l'année précédente), le loan to value (LTV) se situe également à un bon niveau.

### Mise en œuvre systématique de notre stratégie de développement durable

Le développement durable fait partie intégrante du modèle économique et de création de valeur, mais est également un élément constitutif de la stratégie et de la culture d'entreprise de Mobimo. Début mai, Mobimo a publié le rapport annuel de durabilité selon les normes GRI, avec des informations complètes sur la performance en matière de durabilité dans les dimensions liées à l'environnement, la société et la gouvernance d'entreprise (ESG). Par ailleurs, le potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires dans l'ensemble du portefeuille a été analysé afin d'augmenter l'autoproduction électrique et d'initier

### Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	30.6.2023	31.12.2022	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Actifs non courants	CHF mio.	3 437,0	3 456,0	-0,6
Actifs courants	CHF mio.	514,1	399,4	28,7
Fonds propres	CHF mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Rendement des fonds propres	%	3,7	7,9	-53,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,6	6,0	-23,3
Fonds étrangers	CHF mio.	2 088,2	1 950,7	7,0
Fonds étrangers courants	CHF mio.	348,6	400,0	-12,8
Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 739,5	1 550,7	12,2
Ratio de fonds propres	%	47,2	49,4	-4,6

la mise à niveau appropriée des installations photovoltaïques. D'ici 2030, Mobimo a pour objectif le déploiement d'installations photovoltaïques supplémentaires d'une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

### Perspectives pour le second semestre

Après le bon résultat opérationnel au premier semestre, Mobimo a également confiance dans le fait qu'elle atteindra au second semestre les objectifs 2023 communiqués en début d'année. Dans un environnement complexe, non seulement nous maîtrisons les coûts, mais nous agissons également avec discernement. La stratégie adoptée fait ses preuves et, en la mettant en œuvre, nous sommes sur la bonne voie. Nous augmentons les revenus locatifs dans le portefeuille existant ainsi qu'avec les nouveaux projets et nous nous assurons des bénéfices issus des développements par le biais de la vente de propriétés par étage et de projets. Nous protégeons nos fonds propres par le biais d'une croissance mesurée issue des bénéfices réalisés et du recyclage des capitaux. Dans ce contexte, nous demeurons fondamentalement ouverts aux acquisitions et aux ventes. Cependant, nous agissons sans contrainte de temps et examinons toujours les opportunités avec soin et de manière ciblée.

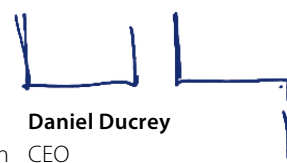
Le Conseil d'administration et la Direction restent confiants dans la poursuite du développement du portefeuille, des projets ainsi que de Mobimo en général. Nous sommes convaincus que notre société est bien positionnée pour maîtriser avec succès les défis actuels et futurs, tout en créant une valeur ajoutée à long terme.

Nous remercions chaleureusement nos Collaboratrices et Collaborateurs pour leur engagement considérable. Nous tenons à vous remercier, Mesdames et Messieurs les Actionnaires, de votre fidélité et de la confiance que vous témoignez à Mobimo.



**Peter Schaub**

Président du Conseil d'administration



**Daniel Ducrey**

CEO

# Aperçu du portefeuille

Mobimo est présente dans les principales régions économiques de Suisse et possède un portefeuille largement diversifié composé d'habitations, de locaux commerciaux et de bureaux. Les immeubles de placement à rendement sûr sont en outre complétés par des projets de développement attractifs.

Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.  
31.12.2022: 3 700

**3 708**

Immeubles (y compris promotion)

Nombre  
31.12.2022: 136

**135**

Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

%  
31.12.2022: 84

**83**

## Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.	30.6.2023	%	31.12.2022	%
<b>Valeur globale du portefeuille</b>	<b>3 708</b>	<b>100</b>	<b>3 700</b>	<b>100</b>
<b>Immeubles de placement<sup>1</sup></b>	<b>3 083</b>	<b>83</b>	<b>3 113</b>	<b>84</b>
Immeubles de placement commerciaux <sup>2</sup>	1 705	46	1 726	47
Immeubles de placement d'habitation	1 378	37	1 386	37
<b>Immeubles en développement</b>	<b>625</b>	<b>17</b>	<b>588</b>	<b>16</b>
Immeubles commerciaux (placement)	134	3	125	3
Immeubles d'habitation (placement)	207	6	179	5
Immeubles commerciaux (promotion)	33	1	32	1
Immeubles d'habitation (promotion) <sup>3</sup>	251	7	251	7

<sup>1</sup> Y compris immeubles de placement destinés à la vente.

<sup>2</sup> Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire.

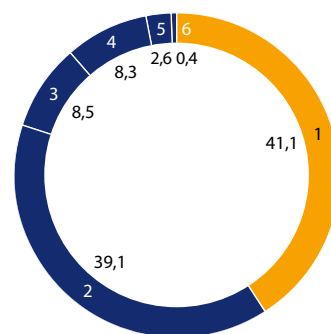
<sup>3</sup> Hors actifs issus des droits d'utilisation.

Consultable sur [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

## Répartition du portefeuille de placement par zones économiques<sup>1</sup>

%

- Zurich
- Suisse romande
- Nord-Ouest de la Suisse
- Suisse centrale
- Suisse orientale
- Berne

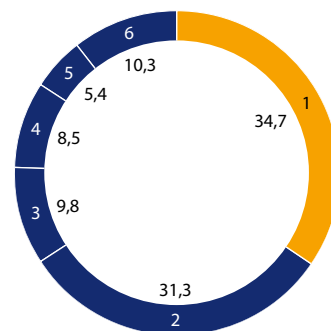


<sup>1</sup> Répartition valeur de marché/ valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille de placement).

## Revenu locatif par affectation<sup>1</sup>

%

- Habitation
- Bureaux
- Hôtel/gastronomie
- Commerce de détail
- Commerces
- Autres affectations<sup>2</sup>



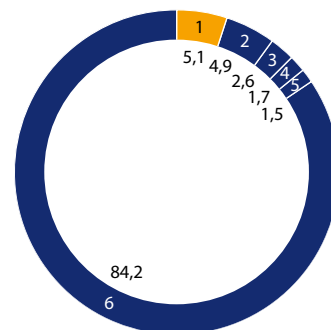
<sup>1</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation (immeubles de placement).

<sup>2</sup> Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires.

## Parts des cinq principaux locataires<sup>1</sup>

%

- Groupe Swisscom
- Groupe SV
- Senevita AG
- Groupe Coop
- Galderma SA
- Autres locataires



<sup>1</sup> A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2023, SV Group remplacera le groupe Swisscom en tant que locataire le plus volumineux.



# RAPPORT FINANCIER



# Extrait des comptes intermédiaires consolidés: Compte de résultat consolidé

KCHF	S1 2023	S1 2022
Produits des locations d'immeubles	73 736	69 339
Produits des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	21 203	29 093
Autres produits	3 751	3 373
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>98 690</b>	<b>101 806</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	27 570	57 185
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-36 895	-25 645
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>-9 325</b>	<b>31 540</b>
Résultat des ventes d'immeubles de placement	661	0
Charges directes des locations d'immeubles	-9 347	-9 353
Charges directes des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	-12 184	-25 253
<b>Charges d'exploitation directes</b>	<b>-21 531</b>	<b>-34 606</b>
Prestations propres activées	3 332	4 375
Charges de personnel	-14 603	-15 199
Charges d'exploitation	-4 076	-3 919
Frais de gestion	-1 018	-1 261
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>	<b>52 130</b>	<b>82 736</b>
Amortissement sur immobilisations corporelles	-870	-870
Amortissement sur immobilisations incorporelles	-445	-501
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>50 815</b>	<b>81 365</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées	1 508	1 490
Produits financiers	328	193
Charges financières	-9 801	-8 036
<b>Résultat financier</b>	<b>-9 472</b>	<b>-7 844</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>	<b>42 851</b>	<b>75 012</b>
Charges fiscales	-8 596	-11 497
<b>Bénéfice</b>	<b>34 255</b>	<b>63 514</b>
Bénéfice par action, CHF	4.72	9.22
Bénéfice dilué par action, CHF	4.72	9.22

# Etat du résultat global consolidé

KCHF	S1 2023	S1 2022
<b>Bénéfice</b>	<b>34 255</b>	<b>63 514</b>
<b>Éléments recyclables en résultat</b>	<b>-3 397</b>	<b>19 650</b>
Changement de juste valeur couvertures du cash-flow	-4 041	23 355
Transfert au compte de résultat	0	-5
Impôts	644	-3 700
<b>Éléments non recyclables en résultat</b>	<b>-252</b>	<b>2 616</b>
Réévaluation prévoyance du personnel	-306	3 164
Impôts	53	-548
<b>Total d'autres éléments du résultat global</b>	<b>-3 649</b>	<b>22 266</b>
<b>Résultat global</b>	<b>30 606</b>	<b>85 780</b>

# Bilan consolidé

KCHF	30.6.2023	31.12.2022
<b>Actif</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Liquidités	109 103	24 659
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 598	5 235
Créances d'impôts sur les bénéfices	15 247	22 798
Autres créances	612	230
Actifs contractuels	35 641	18 738
Immeubles destinés à la vente	291 339	291 885
Comptes de régularisation des actifs	25 700	24 072
Immeubles de placement destinés à la vente	31 910	11 820
<b>Total des actifs courants</b>	<b>514 149</b>	<b>399 438</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement		
> Immeubles commerciaux	1 664 300	1 716 700
> Immeubles d'habitation	1 377 940	1 374 490
> Immeubles en développement	85 070	87 430
> Immeubles de placement en construction	256 610	216 310
Immobilisations corporelles		
> Immeubles à usage propre	10 665	11 270
> Autres immobilisations corporelles	5 094	5 136
Immobilisations incorporelles	4 494	4 803
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	26 983	30 125
Immobilisations financières	2 683	2 654
Instruments financiers dérivés	1 505	5 281
Actifs d'impôts différés	1 681	1 840
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>3 437 026</b>	<b>3 456 040</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 951 175</b>	<b>3 855 478</b>

KCHF	30.6.2023	31.12.2022
<b>Passif</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Fonds étrangers courants</b>		
Dettes financières à court terme	267 513	318 089
Obligations locatives à court terme	310	105
Dettes résultant de livraisons et de prestations	13 835	12 288
Impôts courants	9 933	13 916
Autres dettes	3 008	1 669
Obligations contractuelles	0	779
Acomptes d'acheteurs	870	120
Comptes de régularisation des passifs	53 133	53 015
<b>Total des fonds étrangers courants</b>	<b>348 603</b>	<b>399 981</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>		
Dettes financières à long terme	1 475 520	1 291 725
Obligations locatives à long terme	9 204	9 568
Instruments financiers dérivés	265	0
Impôts différés	254 560	249 434
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>	<b>1 739 549</b>	<b>1 550 727</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>2 088 152</b>	<b>1 950 708</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	24 690	24 690
Actions propres	-991	-2 237
Réserves provenant de primes	256 555	292 894
Bénéfices accumulés	1 582 771	1 589 422
<b>Total des fonds propres</b>	<b>1 863 023</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Total du passif</b>	<b>3 951 175</b>	<b>3 855 478</b>

# Etat des flux de trésorerie

KCHF	S1 2023	S1 2022
Bénéfice avant impôts	42 851	75 012
Réévaluations d'immeubles de placement, net	9 325	-31 540
Paievements fondés sur des actions	223	205
Effet de la linéarisation des revenus locatifs	-202	-1 275
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	1 969	1 959
Amortissement sur immobilisations incorporelles	445	501
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-661	0
Bénéfice sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles	-1	0
Résultat des participations dans les sociétés associées	-1 508	-1 490
Résultat financier	9 472	7 844
Variations		
> Créances résultant de livraisons et de prestations et actifs contractuels	-16 911	35 211
> Immeubles destinés à la vente	790	-29 254
> Autres créances et comptes de régularisation des actifs	497	6 226
> Actifs/Passifs comptabilisés, régime à prestations définies	-306	54
> Dettes résultant de livraisons et de prestations et obligations contractuelles	742	444
> Acomptes d'acheteurs	1 394	900
> Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-604	6 516
Impôts perçus/versés	2 068	-3 276
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>	<b>49 582</b>	<b>68 036</b>
Prestations propres activées	-1 664	-1 015
Investissements en immeubles de placement	-29 062	-37 195
Investissements en immobilisations corporelles	-333	-156
Investissements en immobilisations incorporelles	-135	-276
Ventes d'immobilisations corporelles	9	0
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	12 375	0
Dividendes perçus	2 324	1 337
Intérêts perçus	111	25
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>	<b>-16 375</b>	<b>-37 280</b>
Nouvelles dettes financières	293 358	271 486
Remboursement de dettes financières	-160 027	-379 930
Remboursement d'obligations locatives	-48	-130
Flux de fonds résultant d'augmentation de capital	0	157 596
Distribution des réserves de contributions en capital	-36 287	0
Dividende versé	-36 287	-66 002
Intérêts versés	-9 472	-8 186
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>51 236</b>	<b>-25 167</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>84 443</b>	<b>5 589</b>
Liquidités en début de période	24 659	24 629
<b>Liquidités en fin de période</b>	<b>109 103</b>	<b>30 219</b>

# Etat des mouvements des fonds propres consolidés

KCHF	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Total des fonds propres
<b>Etat au 1.1.2022</b>	<b>22 445</b>	<b>-1 410</b>	<b>136 788</b>	<b>-18 377</b>	<b>1 514 559</b>	<b>1 496 182</b>	<b>1 654 004</b>
Bénéfice S1					63 514	63 514	63 514
Couvertures du cash-flow:							
> Changement de juste valeur				23 355		23 355	23 355
> Transfert au compte de résultat				-5		-5	-5
> Impôts				-3 700		-3 700	-3 700
Avantages postérieurs à l'emploi:							
> Variation					3 164	3 164	3 164
> Impôts					-548	-548	-548
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 650</b>	<b>2 616</b>	<b>22 266</b>	<b>22 266</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 650</b>	<b>66 130</b>	<b>85 780</b>	<b>85 780</b>
Dividende					-66 002	-66 002	-66 002
Augmentation de capital	2 245	2	155 925				158 172
Paiements fondés sur des actions pour le Conseil d'administration et la Direction		1 008	179		-982	-982	205
<b>Etat au 30.6.2022</b>	<b>24 690</b>	<b>-401</b>	<b>292 892</b>	<b>1 273</b>	<b>1 513 705</b>	<b>1 514 978</b>	<b>1 832 159</b>
<b>Etat au 1.1.2023</b>	<b>24 690</b>	<b>-2 237</b>	<b>292 894</b>	<b>4 412</b>	<b>1 585 011</b>	<b>1 589 422</b>	<b>1 904 770</b>
Bénéfice S1					34 255	34 255	34 255
Couvertures du cash-flow:							
> Changement de juste valeur				-4 041		-4 041	-4 041
> Impôts				644		644	644
Avantages postérieurs à l'emploi:							
> Variation					-306	-306	-306
> Impôts					53	53	53
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 397</b>	<b>-252</b>	<b>-3 649</b>	<b>-3 649</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 397</b>	<b>34 003</b>	<b>30 606</b>	<b>30 606</b>
Dividende					-36 287	-36 287	-36 287
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-36 287				-36 287
Paiements fondés sur des actions pour le Conseil d'administration et la Direction		1 246	-53		-970	-970	223
<b>Etat au 30.6.2023</b>	<b>24 690</b>	<b>-991</b>	<b>256 555</b>	<b>1 014</b>	<b>1 581 756</b>	<b>1 582 771</b>	<b>1 863 023</b>

# Informations complémentaires

## Aperçu des publications

### Rapport annuel



### Rapport semestriel



### Rapport de durabilité



Mobimo publie chaque semestre des informations relatives à la marche des affaires. Le rapport sur les comptes annuels et semestriels est disponible en allemand, en anglais et en français, la version française étant une version succincte. Le rapport de durabilité est publié chaque année en allemand et en anglais. La version allemande fait toujours foi.

Pour des raisons écologiques, Mobimo renonce à imprimer le rapport semestriel.

Toutes les publications et autres informations sont disponibles sur [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

### Impressum

Responsabilité globale et rédaction:  
Mobimo Holding AG

Conception du contenu et de la présentation, conseil et réalisation:  
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Suisse  
[www.PETRANIX.com](http://www.PETRANIX.com)

Photos:  
Markus Bertschi, Zurich ([www.markusbertschi.com](http://www.markusbertschi.com))

Image de couverture:  
Le lotissement de Zurich-Manegg est situé à proximité immédiate d'un espace de détente avec vue sur la nature et la Sihl.

## Contacts

### Mobimo Holding AG

Rütligasse 1  
CH-6000 Lucerne 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management AG

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management SA

Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
[info-lausanne@mobimo.ch](mailto:info-lausanne@mobimo.ch)

### Contact pour les investisseurs

Daniel Ducrey, CEO  
Tel. +41 44 397 11 97  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Registre des actions

ShareCommService AG  
Tel. +41 44 809 58 58  
[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)



# MOBIMO

**Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Lucerne 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
info@mobimo.ch  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)