

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Mobimo atteint ses objectifs opérationnels pour 2023 avec un résultat solide.

- Le résultat des locations augmente nettement pour atteindre CHF 125,7 millions, soit une hausse de 4,7% par rapport à l'année précédente (CHF 120,0 mio.). Cette augmentation est en grande partie attribuable à l'achèvement des importants projets de développement Manegg et Tiergarten à Zurich.
- Pour la première fois, une légère dévaluation a été enregistrée sur les objets de placement par rapport à l'année précédente, principalement sur les immeubles commerciaux. La variation de valeur modérée de -1,5% témoigne toutefois de la qualité du portefeuille largement diversifié.
- Augmentation de 60% par rapport à l'année précédente de la surface de référence énergétique avec certificat de durabilité. Poursuite de la réduction de l'intensité énergétique et des émissions.
- La nomination de Dr. Markus Schürch au sein du Conseil d'administration sera proposée lors de l'Assemblée générale. Daniel Crausaz ne se représentera pas pour un nouveau mandat. Dans les prochaines années, le renouvellement des membres du Conseil d'administration se poursuivra.

Lucerne, le 9 février 2024 – Mobimo a réalisé une année 2023 réjouissante sur le plan opérationnel. Le contexte économique, caractérisé par une volatilité de l'inflation et des taux d'intérêt, a représenté un défi pour le marché immobilier. Néanmoins, les objectifs opérationnels communiqués en début d'année ont pu être atteints. Parmi les facteurs positifs ayant contribué au résultat 2023 figurent l'augmentation des revenus locatifs, la réalisation de bénéfices issus du développement grâce au succès de la vente de projets et de propriétés par étage, ainsi que la sécurisation de notre base de fonds propres.

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations s'élève, pour 2023, à CHF 127,0 millions (contre CHF 137,2 mio. l'exercice précédent) et à CHF 77,0 millions, réévaluations incluses (contre CHF 181,5 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice de la société hors réévaluations s'élève à CHF 90,0 millions (contre CHF 102,3 mio. l'exercice précédent), soit CHF 46,6 millions, réévaluations incluses (contre CHF 135,3 mio. l'exercice précédent). Il en résulte un bénéfice par action, hors réévaluations, de CHF 12.40 (contre CHF 14.39 un an plus tôt). Le Conseil d'administration proposera, lors de l'Assemblée générale du 26 mars 2024, un dividende inchangé de CHF 10.00 par action, poursuivant ainsi sa politique de -distribution constante.

Hausse des revenus locatifs grâce aux nouvelles constructions

Au cours de l'exercice sous revue, Mobimo a continué d'augmenter ses revenus locatifs ainsi que la base de revenus locatifs. Le résultat des locations s'élève à CHF 125,7 millions pour 2023, soit une hausse

significative de 4,7% par rapport à l'exercice précédent (CHF 120,0 mio.). Cette augmentation est en grande partie attribuable à l'achèvement des importants projets de développement Manegg et Tiergarten à Zurich. D'autre part l'augmentation des loyers dans le parc immobilier et des effets spéciaux ont été enregistrés pour les immeubles commerciaux.

Les loyers continueront à être adaptés lorsque que le contrat le permet. Les loyers commerciaux, qui pour la majeure partie sont indexés, ont été adaptés au renchérissement. En outre, les hausses du taux d'intérêt de référence annoncées le 1^{er} juin et le 1^{er} décembre 2023 sont désormais prises en compte et répercutées sur les loyers des appartements. En raison du décalage temporel, l'effet principal des augmentations de loyer dans le secteur du logement n'apparaîtra qu'au cours de l'exercice 2024. Grâce à une gestion des contrats active et orientée vers le marché sur l'ensemble de son portefeuille, Mobimo continuera à renforcer durablement ses revenus locatifs. Le taux de vacance à la date de référence est faible, avec 4,1% (contre 4,3% l'exercice précédent). Le renforcement de la base de revenus est d'autant plus important car, en raison de la hausse des taux d'intérêt, les coûts de financement ont augmenté d'environ 25% pour atteindre CHF 20,5 millions (CHF 16,3 mio. l'exercice précédent).

Bénéfices du développement à valeur ajoutée

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles s'élève en 2023 à CHF 27,2 millions (contre CHF 42,4 mio. l'année précédente). A l'été 2023, la commercialisation du projet «Edenblick» à Oberägeri a été lancée avec succès et la construction a commencé au quatrième trimestre. Mobimo y réalise 90 appartements très prisés en propriétés par étage répartis sur 10 bâtiments. A la date de référence, 45 appartements ont déjà fait l'objet de contrats de vente ou de réservations. La demande d'appartements en propriété et de projets de qualité ne faiblit pas et souligne également la grande qualité des produits proposés par Mobimo. Mobimo affiche en outre de solides antécédents en ce qui concerne la transformation de ses activités de développement en bénéfices de développement attrayants.

Avec un vaste programme de projets de développement d'environ CHF 1,5 milliard, Mobimo dispose de conditions prometteuses pour créer davantage de valeur ajoutée au cours des prochaines années. Au quatrième trimestre, un contrat d'achat séparé a été signé pour une partie du site RAD à Zurich Oerlikon. Mobimo développera le site de 11 000 m² en un quartier mixte d'habitations et de bureaux au cours des années suivant le transfert de propriété, prévu en 2025.

Revirement de tendance persistant pour les valeurs immobilières

Les transactions sur le marché immobilier ont diminué en raison du revirement des taux. Depuis le second semestre, on observe une légère reprise des activités. Par ailleurs, des prix légèrement plus bas ont été enregistrés dans le secteur des bureaux et des locaux commerciaux, si bien que la correction de valeur du premier semestre, constatée pour la première fois depuis plusieurs années, s'est poursuivie au second semestre 2023. Toutefois, le portefeuille largement diversifié dans des emplacements de qualité s'avère

toujours aussi solide, même dans le contexte actuel de changement du marché. Comme par le passé, les revalorisations des immeubles de placement en construction amortissent les corrections sur les surfaces de bureaux et commerciales existantes. Au total, il en résulte une légère dévaluation du portefeuille de -1,5%. La valeur du portefeuille d'immeubles dans son ensemble s'élève à CHF 3,6 milliards fin 2023 (contre CHF 3,7 mia. l'exercice précédent).

Mobimo présente un bilan toujours aussi solide, reste financée de manière durable et maintient son ratio de fonds propres à un niveau élevé et constant de 48,9% (contre 49,4% l'exercice précédent) avec un ratio d'endettement modéré (EPRA-LTV) de 42,3% (année précédente: 42,3%). En procédant à des assainissements de portefeuille planifiés et à un recyclage ciblé du capital, Mobimo protège ses fonds propres de manière à être prête à faire face à l'évolution exigeante du marché. En 2023, les ventes de l'immeuble d'habitation Hochstrasse à Schaffhouse, ainsi que du complexe hôtelier et commercial Brunmatt à Cham, y ont contribué.

De nouveaux progrès en matière de durabilité

L'année dernière, Mobimo a pu continuer à réduire les émissions de CO₂ (-2,8%) ainsi que les intensités d'énergie (-1,5%) et d'émissions (-2,4%) en pourcentage par rapport à l'année précédente. En raison de l'ajustement méthodologique à la méthode de calcul «REIDA», largement répandue en Suisse, les chiffres clés absolus en matière d'énergie et d'environnement se sont en outre nettement améliorés. Les objectifs de réduction en pourcentage de Mobimo n'en sont toutefois pas affectés.

En 2023, la part des surfaces de référence énergétique certifiées avec une notation de durabilité a augmenté de 15 points de pourcentage pour atteindre 40% du portefeuille. Mobimo a ainsi fait un grand pas vers l'objectif de 50% d'ici 2030, tout en améliorant continuellement la transparence et la qualité des données. Pour la première fois cette année, le Rapport de durabilité complet est publié le même jour que le Rapport de gestion.

Changement au sein du Conseil d'administration

Après 15 ans d'activité au sein du Conseil d'administration de Mobimo, Daniel Crausaz a décidé de ne pas se représenter lors de la prochaine Assemblée générale. Grâce à ses connaissances financières approfondies, il a fortement contribué au succès de Mobimo au cours des dernières années. Le Conseil d'administration remercie chaleureusement Daniel Crausaz pour sa précieuse contribution. Parallèlement, il se réjouit de proposer à l'Assemblée générale l'élection de Dr. Markus Schürch (né en 1971, de nationalité suisse) comme nouveau membre du Conseil d'administration. Markus Schürch est le CFO de Belimo, une entreprise spécialisée dans la technique du bâtiment. Grâce à son savoir-faire pointu dans le domaine des finances, du marché des capitaux et des Corporate Services, ainsi qu'à son lien avec l'immobilier, il représente un enrichissement aussi bien professionnel que personnel pour le Conseil d'administration de Mobimo.

Un principe de renouvellement continu doit être poursuivi. Dans la perspective d'un bon équilibre entre continuité et renouveau, il est prévu de remplacer progressivement les membres ayant le plus d'ancienneté au sein du Conseil d'administration, à savoir Brian Fischer, lors de l'Assemblée générale de 2025 et Peter Schaub lors de l'Assemblée générale de 2026.

Perspectives

Malgré le contexte actuel marqué par des changements sur le marché, Mobimo envisage l'année 2024 avec confiance. Il est attendu que les revenus locatifs soient globalement stables en 2024, avec un taux de vacance constant de moins de 4,5% pour l'ensemble du portefeuille. Les revenus issus des développements et des ventes de promotions devraient être légèrement supérieurs au niveau de 2023 pour l'exercice en cours. Nous sommes stratégiquement bien positionnés et résilients, que ce soit au niveau du portefeuille et des développements comme de société. Avec une exigence accrue en matière de qualité et de durabilité, Mobimo crée ainsi continuellement de la valeur ajoutée pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le Rapport de gestion 2023 [ici](#).

» Conférence de presse et d'analystes sur le résultat annuel 2023:

Date **Vendredi 9 février 2024**
Heure **10 h 00 (HEC)**

Daniel Ducrey (CEO) et Jörg Brunner (CFO) présenteront les résultats (en allemand). La conférence peut aussi être suivie en direct via le [lien](#) suivant sous la forme de webcast, avec signal vidéo et audio. De plus, vous avez la possibilité de poser des questions en ligne (également en anglais et en français).

Prochaines dates:

26 mars 2024: Assemblée générale ordinaire 2024
18 avril 2024 : Journée du marché des capitaux
2 août 2024 : Publication du Rapport semestriel 2024

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Contact pour les analystes et les investisseurs:
Stefan Feller, Responsable Investor Relations
ir@mobimo.ch
+41 44 397 11 97

Contact pour les médias:
Anthony Welbergen, Responsable Corporate Communication
medien@mobimo.ch
+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

A propos de Mobimo:

Avec un portefeuille largement diversifié d'une valeur globale d'environ CHF 3,6 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, situés sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique. Tous ces objets 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 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 Collaboratrices et Collaborateurs.

Principaux chiffres clés 2023

Mobimo enregistre une année réjouissante sur le plan opérationnel pour l'exercice 2023. Malgré le contexte économique exigeant, les revenus et le résultat des locations ont augmenté. Le taux de vacance, déjà faible, a encore baissé. Le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) contribue toujours de manière substantielle au résultat global.

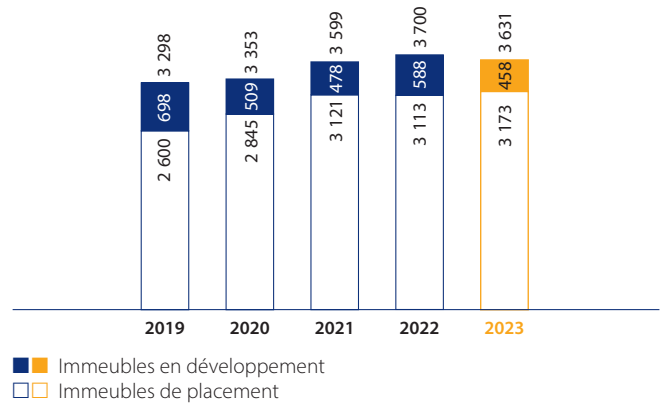
Bénéfice hors réévaluations

CHF mio.
2022: 102,3

90,0

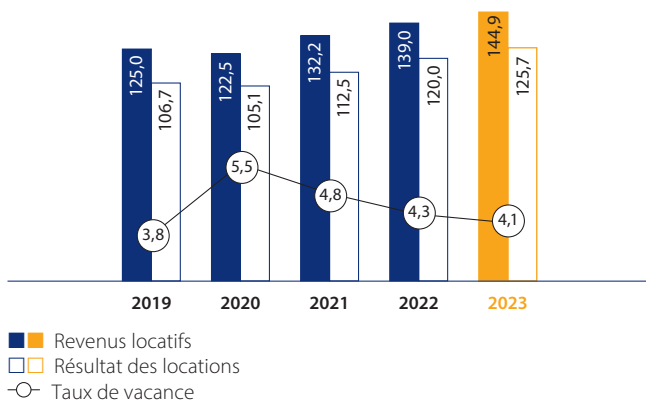
Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.



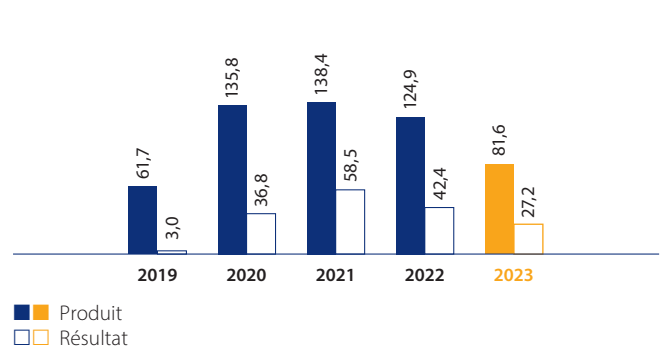
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



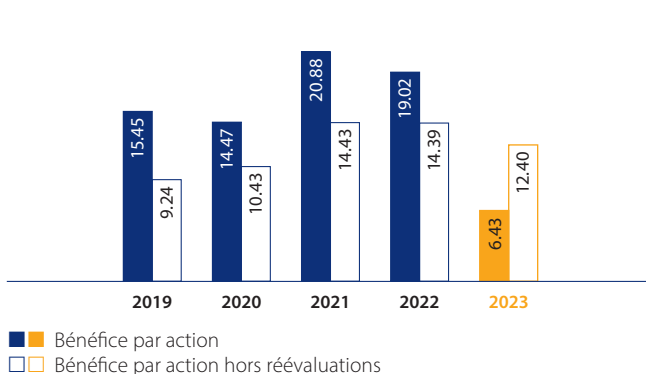
Produit et résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)

CHF mio.



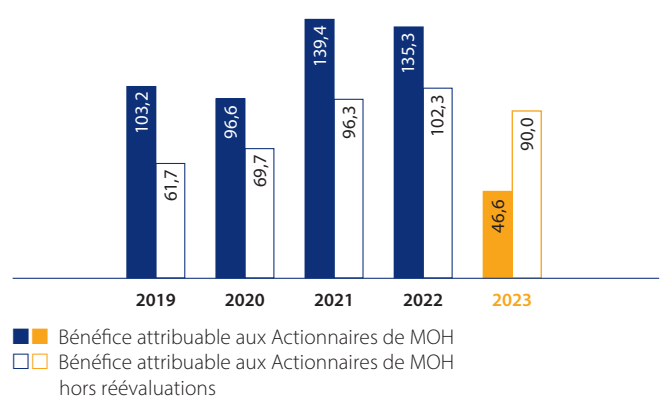
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



Intensité énergétique

kWh/m² de SRE (scope 1 – 3)
2022: 111

110

Proportion totale de femmes (hors CA)

%
2022: 49

50

Intensité des émissions

kg CO₂eq/m² de SRE (scope 1 – 3)
2022: 8,9

8,7

Proportion de femmes au Conseil d'administration

%
2022: 43

43

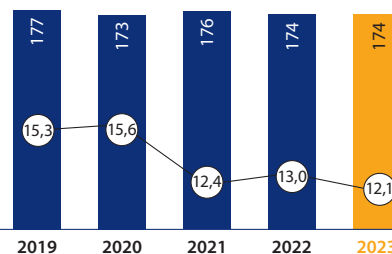
Part des sources d'énergie renouvelables (électricité, chaleur et refroidissement)

% (scope 1 – 3)
2022: 54

54

Collaborateurs et fluctuation

par tête/%



Part de la valeur de marché/comptable du portefeuille avec certificat (de durabilité)

CHF mio.
2022: 949

1 391

■ Collaborateurs
○ Fluctuation

Classement du Conseil d'administration selon Finanz und Wirtschaft/Inrate

Classement 2022: 27

37

👁️ Davantage d'informations sur la performance en matière de durabilité dans le rapport de durabilité 2023

Notations

GRESB

Green Star (3 étoiles)
Standing Investment:
81 points
Development: 87 points



sBPR de l'EPRA

Gold Award



MSCI

AAA



Inrate

B



Sustainalytics

low risk, 14,6 points



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 > 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.

MOBIMO

Bénéfice	Unité	2023	2022	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	125,7	120,0	4,7
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	27,2	42,4	-36,0
Résultat des réévaluations	CHF mio.	-50,0	44,3	-212,8
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	1,7	4,0	-56,7
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	77,0	181,5	-57,6
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	127,0	137,2	-7,4
Bénéfice	CHF mio.	46,6	135,3	-65,5
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	90,0	102,3	-12,1

Bilan	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 817,2	3 855,5	-1,0
Fonds propres	CHF mio.	1 867,9	1 904,8	-1,9
Ratio de fonds propres	%	48,9	49,4	-1,0
Rendement des fonds propres	%	2,5	7,9	-68,4
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,9	6,0	-18,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 607,3	1 609,8	-0,2
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,28	1,00	28,0
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,2	5,3	-1,9
Net gearing	%	83,9	83,2	0,9

Portefeuille	Unité	31.12.2023	31.12.2022	Variation en %
Portefeuille global ¹	CHF mio.	3 631,3	3 700,2	-1,9
Immeubles de placement ¹	CHF mio.	3 173,0	3 112,6	1,9
Immeubles en développement ²	CHF mio.	458,2	587,6	-22,0
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	%	4,1	4,3	-4,7
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	4,3	4,0	7,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,0	3,0	1,0

EPRA	Unité	2023	2022	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	76,5	71,9	6,5
NTA par action EPRA	CHF	280,26	284,39	-1,5
EPRA LTV	%	42,3	42,3	0,0
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like ³	%	3,8	0,9	322,2
Taux de vacance EPRA	%	4,1	4,3	-4,7

Action	Unité	2023	2022	Variation en %
Actions en circulation ⁴	Nombre	7 251 459	7 252 377	-0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	257,58	262,64	-1,9
Bénéfice par action	CHF	6,43	19,02	-66,2
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	12,40	14,39	-13,8
Distribution par action ⁵	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	261,00	236,00	10,6

¹ 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.

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Pour de plus amples informations, voir EPRA Like-for-like growth à la page 151 dans le Rapport de gestion 2023 (en allemand).

⁴ Nombre d'actions émises 7 261 701, moins les actions propres 10 242 = nombre d'actions en circulation 7 251 459.

⁵ Distribution de CHF 10,00 des réserves de bénéfices et des réserves issues d'apports en capital (au total CHF 72,6 millions) par action pour l'exercice 2023, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 26 mars 2024.

L'évolution à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiquée à la page 26 dans le Rapport de gestion 2023 (aperçu sur cinq ans).

Bilan énergétique ¹	Unité	2023	2022	Variation en %
Taux de couverture	SRE-%	100	100	0,0
Consommation d'énergie (électricité globale, chaleur, refroidissement)	MWh/a	69 824 517	71 131 146	-1,8
Part d'énergies renouvelables	MWh/a	37 365 281	38 208 132	-2,2
Part d'énergies fossiles / non renouvelables	MWh/a	32 459 236	32 923 014	-1,4
Intensité énergétique (électricité globale, chaleur, refroidissement)	kWh/m ²	109,8	111,4	-1,5
Consommation d'énergie thermique	MWh/a	34 538 204	36 242 185	-4,7
› Mazout de chauffage	MWh/a	4 559 043	5 641 969	-19,2
› Gaz de chauffage	MWh/a	12 939 765	12 529 621	3,3
› Chaleur (chauffage de proximité et à distance, chaleur ambiante)	MWh/a	14 325 064	14 546 875	-1,5
› Pompes à chaleur	MWh/a	1 416 997	1 861 593	-23,9
› Biomasse (granulés, copeaux de bois)	MWh/a	1 057 447	1 662 127	-36,4
› Chaleur non-différenciable	MWh/a	239 887	0	-
› Consommation d'électricité (globale)	MWh/a	35 286 313	34 888 962	1,1
Chiffres clés relatifs à l'environnement¹				
Emissions de GES (scope 1 + 2 + 3) (basé sur la localisation)	kg CO ₂ eq	5 516 210	5 675 077	-2,8
› Emissions directes de GES (scope 1)	kg CO ₂ eq	3 569 930	3 708 907	-3,7
› Emissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	kg CO ₂ eq	1 421 063	1 453 818	-2,3
› Autres émissions indirectes de GES (scope 3) (électricité des locataires)	kg CO ₂ eq	525 217	512 353	2,5
Intensité des émissions de GES (scope 1 + 2)	kg CO ₂ eq/m ²	7,8	8,1	-3,0
Intensité des émissions de GES (scope 1 + 2 + 3)	kg CO ₂ eq/m ²	8,7	8,9	-2,4
Electricité autoproduite et e-mobilité				
Electricité PV autoproduite	kWh/a	812 627	661 805	22,8
E-mobilité (places de stationnement pré-équipées)	Nombre	335	263	27,4
Eau et déchets²				
Consommation totale d'eau	m ³	393 873	385 118	2,3
Intensité de l'eau	m ³ /m ²	0,62	0,60	2,7
Poids total des déchets	t	22 789	23 244	-2,0
› recyclés	%	53	53	0,0
› transmis pour élimination	%	47	47	0,0
Certifications				
Valeur de marché et comptable certifiée Portefeuille d'investissement	%	44	30	46
Surface de référence énergétique certifiée Portefeuille d'investissement	%	40	25	60
Effectifs				
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	160,0	160,0	0,0
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	41,0	39,2	4,6
Fluctuation	%	12,1	13,0	-6,8
Proportion femmes/hommes	%	50,0/50,0	48,9/51,1	nmf
Enquête auprès des Collaborateurs («J'aime beaucoup/bien travailler chez Mobimo»)	%	97,2	96,4	0,8
Collaborateurs en formation continue	Nombre	14,0	21,0	-33,3
Santé et sécurité				
Taux d'accidents de travail	%	5,2	2,9	79,3
Taux d'absence et de maladie	%	2,5	2,2	13,6
Clients (enquêtes tous les 2 ans)				
Satisfaction des locataires Commerces (2022) (très bonne / plutôt bonne collaboration)	%	-	80,0	nmf
Satisfaction des locataires Habitation (2023) (se sentent bien accueillis, écoutés et pris au sérieux)	%	87,0	-	nmf

¹ Au cours de l'exercice 2023 (période sous revue du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023), des adaptations ont été apportées à la méthode de calcul afin d'atteindre la conformité avec la REIDA. Les modifications dues à des adaptations méthodologiques dépassent le seuil déterminant de 10%, raison pour laquelle les valeurs de l'année précédente et de l'année de base ont été recalculées en conséquence, conformément à la politique d'adaptation. Les indicateurs environnementaux détaillés et des informations complémentaires sur le changement de méthodologie et son impact sont disponibles dans le Rapport de durabilité à la page 13.

L'Independent Limited Assurance Report est disponible dans le Rapport de durabilité à la page 60 (en allemand). Les bases de calcul ainsi que des informations complémentaires sur la méthode de calcul sont présentées dans le Rapport de durabilité à la page 57 (en allemand).

² Période sous revue du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 (12 mois).