

MOBIMO



**Rapport de gestion
2022**

Sommaire

Rapport de gestion

Principaux chiffres clés 2022	4
Lettre aux Actionnaires	6
Aperçu du portefeuille	8
Mobimo sur le marché des capitaux	11
Notre raison d'être et notre stratégie	12
Modèle économique	14
Durabilité	16

Rapport financier

Extrait des comptes consolidés	20
Aperçu sur cinq ans	26

Guide web

Rapport annuel en ligne:
www.mobimo.ch > Investisseurs > Reporting

Structure de Direction:
www.mobimo.ch > A notre sujet > Conseil d'administration/
Direction

Rapport sur les risques:
www.mobimo.ch > Investisseurs >
Gouvernance d'entreprise > Rapport sur les risques

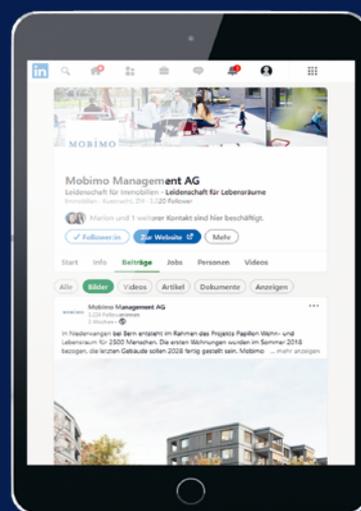
Action:
www.mobimo.ch > Investisseurs > Action

Mobimo sur les réseaux sociaux

Mobimo est active sur LinkedIn et Instagram. Nouveaux projets, Collaboratrices et Collaborateurs, événements dans les quartiers, le portefeuille Mobimo & Art et bien d'autres thèmes – tout ce qui constitue l'identité de Mobimo est mis en lumière sur nos canaux digitaux.

Nos quartiers et projets sur les réseaux sociaux

@quartierduflon
@aeschbachquartier
@langenthalmitte



LinkedIn.com > Mobimo Management AG



@mobimoimmo

Dans le présent rapport, le générique masculin est utilisé sans discrimination et dans le seul but de faciliter la lecture.

Bénéfice	Unité	2022	2021	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	120,0	112,5	6,6
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	42,4	58,5	-27,4
Résultat des réévaluations	CHF mio.	44,3	53,3	-16,9
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	4,0	0,0	nmf
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	181,5	194,7	-6,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	137,2	141,3	-3,0
Bénéfice	CHF mio.	135,3	139,4	-2,9
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	102,3	96,3	6,3
Bilan	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 855,5	3 770,5	2,3
Fonds propres	CHF mio.	1 904,8	1 654,0	15,2
Ratio de fonds propres	%	49,4	43,9	12,6
Rendement des fonds propres	%	7,9	9,1	-13,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	6,0	6,3	-4,8
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 609,8	1 785,3	-9,8
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,00	1,30	-23,1
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	4,7	12,8
Net gearing	%	83,2	106,4	-21,8
Portefeuille	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation en %
Portefeuille global ¹	CHF mio.	3 700,2	3 599,1	2,8
Immeubles de placement ¹	CHF mio.	3 112,6	3 120,8	-0,3
Immeubles en développement ²	CHF mio.	587,6	478,3	22,8
Rendement brut immeubles de placement	%	4,4	4,5	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	3,5	3,4	2,9
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,3	4,8	-10,4
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal) ³	%	4,0	3,6	10,6
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,0	3,1	-3,9
EPRA	Unité	2022	2021	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	71,9	63,9	12,5
NAV par action EPRA	CHF	304,8	297,7	2,4
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,9	1,6	-43,8
Taux de vacance EPRA	%	4,3	4,8	-10,4
Effectifs	Unité	31.12.2022	31.12.2021	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	160,0	162,0	-1,2
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	39,2	37,8	3,7
Environnement	Unité	2022	2021	Variation en %
Intensité énergétique	kWh/m ²	114,6	119,0	-3,7
Intensité des émissions	kg CO ₂ eq/m ²	14,6	15,2	-3,9
Action	Unité	2022	2021	Variation en %
Actions en circulation ⁴	Nombre	7 252 377	6 596 379	9,9
Valeur nominale de l'action	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	262,64	250,74	4,7
Bénéfice par action	CHF	19,02	20,88	-8,9
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	14,39	14,43	-0,3
Distribution par action ⁵	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	236,00	305,50	-22,7

¹ Y compris immeubles à usage propre et y compris immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements du locataire et hors actifs issus des droits d'utilisation.

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Au cours de l'exercice 2022, des ajustements ont été apportés aux paramètres d'évaluation suite à l'évolution des conditions du marché. La comparabilité avec la période de l'année précédente est donc limitée. Pour de plus amples informations, voir la note 5, Informations sur les évaluations dans le rapport de gestion 2022 (en allemand).

⁴ Nombre d'actions émises 7 261 701, moins actions propres 9 324 = nombre d'actions en circulation 7 252 377.

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 2022, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 11 avril 2023.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 26 (aperçu sur cinq ans).

RAPPORT DE GESTION

4 Principaux chiffres clés 2022

6 Lettre aux Actionnaires

8 Aperçu du portefeuille

11 Mobimo sur le marché des capitaux

12 Notre raison d'être et notre stratégie

14 Modèle économique

16 Durabilité

Principaux chiffres clés 2022

L'exercice 2022 a été un succès pour Mobimo. Le bénéfice hors réévaluations a augmenté, tout comme le produit ainsi que le résultat des locations. Le département Développement a également apporté une contribution substantielle au résultat, grâce aux trois activités que sont le développement pour Tiers, les promotions et les développements pour le portefeuille propre.

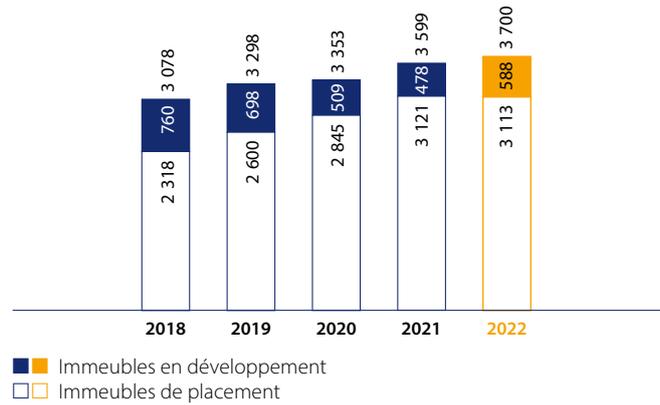
Bénéfice

CHF mio.
2021: 139,4

135,3

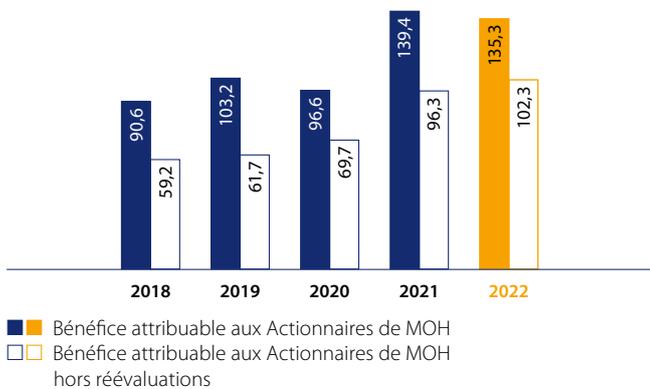
Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.



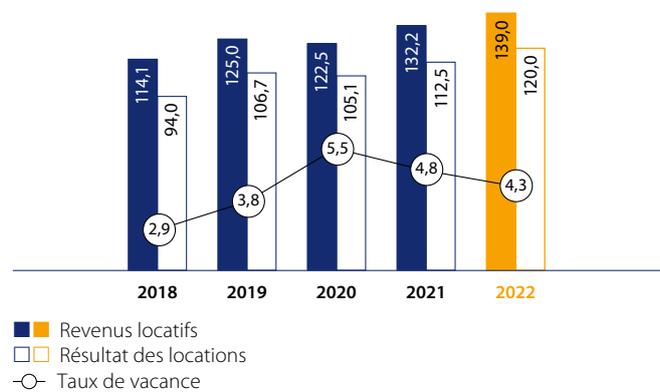
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



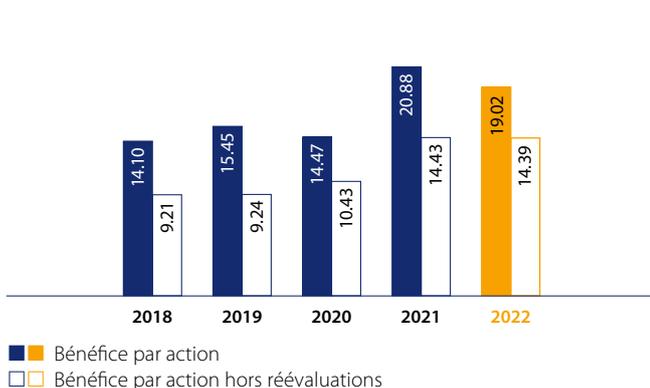
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



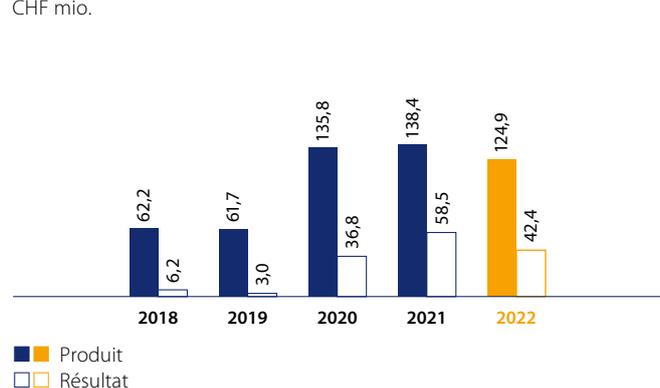
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



Intensité énergétique
kWh/m²
2021: 119,0

114,6

Proportion totale de femmes (hors CA)
%
2021: 52

49

Intensité des émissions
kg CO₂eq/m²
2021: 15,2

14,6

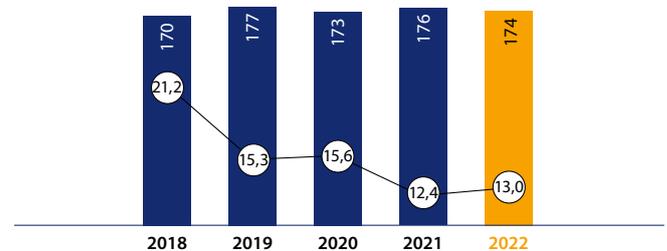
Proportion de femmes au Conseil d'administration
%
2021: 50

43

Part des sources d'énergie renouvelables (électricité, chaleur et froid)
%
2021: 54

55

Collaborateurs et fluctuation
Effectif total/%



Part de la valeur de marché/comptable du portefeuille avec certificat (de durabilité)
CHF mio.
2021: 927

949

Classement du Conseil d'Administration selon Finanz und Wirtschaft/Inrate
Classement 2021: 34

27

👁 **Davantage d'informations sur la performance en matière de durabilité à partir de la page 16.**

Notations

GRESB
Green Star, 81 points



CDP
Score C



SBPR de l'EPRA
Gold Award



MSCI
AAA



Inrate
B+



Sustainalytics
low risk, 17,5 points



ISS
D+



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 «Définition des 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
et Daniel Ducrey, CEO.

Revenu locatif

CHF mio.
2021: 132,2

139,0

Bénéfice attribuable aux Actionnaires

CHF mio.
2021: 139,4

135,3

Bénéfice par action

CHF
2021: 20.88

19.02

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

L'exercice 2022 a été un succès à de nombreux égards: Mobimo a enregistré une hausse des revenus locatifs et une contribution substantielle au résultat provient des activités de développement pour des investisseurs privés et institutionnels ainsi que pour son propre portefeuille.

L'année 2022 nous a également permis de regrouper nos mesures de durabilité de longue date dans une directive contraignante relative aux activités commerciales durables, d'adopter la stratégie de durabilité 2030 et de poser les bases pour des rapports conformes aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

Une performance opérationnelle solide

La valeur du portefeuille d'immeubles dans son ensemble s'élève à CHF 3,7 milliards fin 2022 (contre CHF 3,6 mia. l'exercice précédent). Le bénéfice s'élève à CHF 135,3 millions (contre CHF 139,4 mio. l'exercice précédent) et à CHF 102,3 millions hors réévaluations (contre CHF 96,3 mio. un an plus tôt). Le Conseil d'administration proposera, lors de l'Assemblée générale du 11 avril 2023, un dividende de CHF 10.00 par action.

Croissance des activités de location

Notre évolution au sein de notre activité opérationnelle principale ainsi que sur le marché suisse des capitaux était et demeure très positive. Cette dynamique se reflète notamment dans la nouvelle progression des recettes des loyers: en 2022, Mobimo a enregistré des recettes des loyers d'un montant de CHF 139,0 millions, soit une hausse de 5,1% par rapport à 2021 (CHF 132,2 mio.). Des achats d'immeubles attractifs fin 2021 ainsi que de bons résultats en matière de relocation et de commercialisation de nouvelles surfaces y ont contribué. Au 31 décembre 2022, le taux de vacance dans le portefeuille de placement s'élevait à 4,3% (contre 4,8% l'exercice précédent) et l'intensité des émissions a été ramenée à 14,6 kg CO₂eq/m² (contre 15,2 kg CO₂eq/m² l'exercice précédent).

Maintien de la valeur des biens immobiliers

Dans le cadre de l'optimisation régulière de son portefeuille, Mobimo a vendu deux immeubles de placement à St. Erhard (LU) et Dierikon (LU), enregistrant un bénéfice d'environ CHF 4,0 millions. Cette vente témoigne du maintien de la valeur de nos biens immobiliers. Tout comme le résultat réjouissant des réévaluations à hauteur de CHF 44,3 millions, dû principalement à la progression conforme aux attentes des trois immeubles de placement en construction.

La situation de commercialisation des trois importants projets de constructions Manegg et Im Tiergarten à Zurich ainsi que Les Jumeaux à Lausanne se présente déjà très bien avant l'achèvement des travaux. Les recettes locatives annuelles prévues pour ces trois projets s'élèvent à CHF 8,4 millions. Acquis fin 2022 et ayant obtenu l'autorisation de construire, le nouveau projet d'immobilier résidentiel à Lausen (BL), à distance pendulaire de la ville de Bâle, contribuera également à la hausse des recettes des loyers (vraisemblablement à hauteur de CHF 1,2 million).

Activités de développement à valeur ajoutée

Aussi bien pour les acheteurs privés qu'institutionnels, la demande portant sur les offres immobilières développées par Mobimo a été soutenue. Pour le projet Aura à Horgen (ZH), des contrats de vente notariés ont déjà été conclus pour 26 des 37 logements, en propriété par étage. Des contributions substantielles au résultat proviennent en outre de la vente de deux projets en ville de Zurich à une institution de prévoyance. L'un est déjà en cours de construction et l'autre dispose d'un permis de construire entré en force. Le résultat des développements et des immeubles destinés à la vente s'élève donc à CHF 42,4 millions (contre CHF 58,5 mio. lors de l'exercice précédent).

Renforcement des instances de direction

Après son élection par l'Assemblée générale du 12 avril 2022, nous avons accueilli Stéphane Maye en tant que nouveau membre du Conseil d'administration. Grâce à son expérience, il renforce en particulier les compétences en matière de digitalisation et de développement durable.

Le Conseil d'administration de Mobimo a nommé Jörg Brunner, Responsable du Group Accounting et de la Comptabilité financière de longue date, ainsi que directeur financier intérimaire, en tant que CFO. Avec Jörg Brunner, nous bénéficions d'un directeur financier expérimenté doté d'une excellente connaissance de Mobimo grâce à ses nombreuses années d'activité au sein de la société. Avec son savoir-faire reconnu de la branche et du marché des capitaux, il a contribué de manière déterminante au développement fructueux de la société ces dernières années.

Pour plus d'informations relatives aux activités du Conseil d'administration et de ses comités, à l'augmentation de capital du printemps 2022 et à la gestion des risques, veuillez vous référer à l'avant-propos du Rapport de Corporate Governance. Le Directeur financier Jörg Brunner explique les chiffres clés de la situation bénéficiaire, financière et patrimoniale dans les premières pages du Rapport financier de cette année.

Perspectives

Les principales thématiques de l'année passée nous accompagneront également au cours des prochains mois. L'évolution des taux d'intérêt et l'inflation vont également entraîner des changements dans le secteur immobilier, que ce soit indirectement en raison de la situation économique générale ou directement par le biais du marché des transactions. Malgré cela, nous continuons à estimer que le marché immobilier reste résilient. Dans ce contexte, Mobimo est très bien positionnée en termes de portefeuille. Les logements urbains ou proches des villes connaissent une forte demande, que ce soit pour la location ou l'achat. Les immeubles de bureaux et commerciaux de notre portefeuille de placement constituent également de solides vecteurs de succès: ils se distinguent par leur qualité élevée, sont bien situés, et sont proposés à la location sur le long terme à des conditions attrayantes. Même trois ans après la première vague de la pandémie, l'influence du changement des habitudes de travail sur la situation locative n'est que très limitée et se traduit principalement par la tendance d'une conception plus attrayante des surfaces.

Renforcée également par le solide bénéfice enregistré durant l'exercice ainsi que l'augmentation de capital réalisée en avril/mai, Mobimo se distingue par son bilan parfaitement sain, tout en étant clairement positionnée et agile d'un point de vue opérationnel. Nous abordons par conséquent l'année 2023 avec confiance.

Nous tenons à vous remercier, Mesdames et Messieurs les Actionnaires, de la confiance que vous témoignez à Mobimo. Nous souhaitons également remercier particulièrement nos quelque 170 Collaborateurs pour leur grand engagement et exprimons notre reconnaissance à nos clientes et clients pour leur fidélité.



Peter Schaub

Président du Conseil d'administration



Daniel Ducrey

CEO

Aperçu du portefeuille

Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comprenait 136 immeubles. Il est constitué d'objets de placement pour une valeur de CHF 3 113 millions et d'objets en développement pour une valeur de CHF 588 millions.

Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.

31.12.2021: 3 599

3 700

Immeubles (y compris promotion)

Nombre

31.12.2021: 142

136

Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

%

31.12.2021: 87

84

Chiffres clés du portefeuille d'immeubles

CHF mio.	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Valeur globale du portefeuille	3 700	100	3 599	100
Immeubles de placement	3 113	84	3 121	87
Immeubles de placement commerciaux ¹	1 726	47	1 803	50
Immeubles de placement d'habitation ²	1 386	37	1 317	37
Immeubles en développement	588	16	478	13
Immeubles commerciaux (placement) ³	125	3	78	2
Immeubles d'habitation (placement)	179	5	106	3
Immeubles commerciaux (promotion)	32	1	33	1
Immeubles d'habitation (promotion) ³	251	7	262	7

¹ Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire.

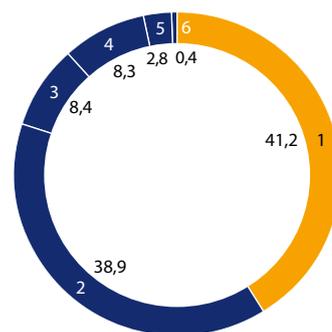
² Y compris immeubles de placement destinés à la vente.

³ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

Répartition du portefeuille de placement par zones économiques¹

%

- 1 Zurich
- 2 Suisse romande
- 3 Nord-Ouest de la Suisse
- 4 Suisse centrale
- 5 Suisse orientale
- 6 Berne

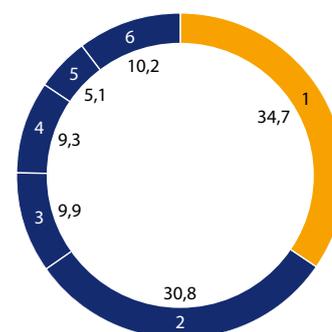


¹ Répartition valeur de marché/ valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille de placement).

Revenu locatif par affectation¹

%

- 1 Habitation
- 2 Bureaux
- 3 Hôtel/gastronomie
- 4 Commerce de détail
- 5 Commerces
- 6 Autres affectations²



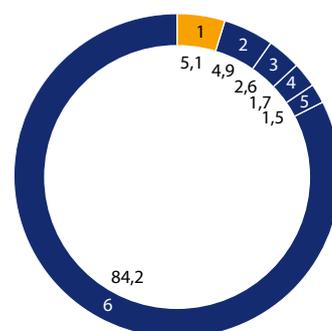
¹ Répartition du revenu locatif théorique par affectation (immeubles de placement).

² Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires.

Part des cinq principaux locataires

%

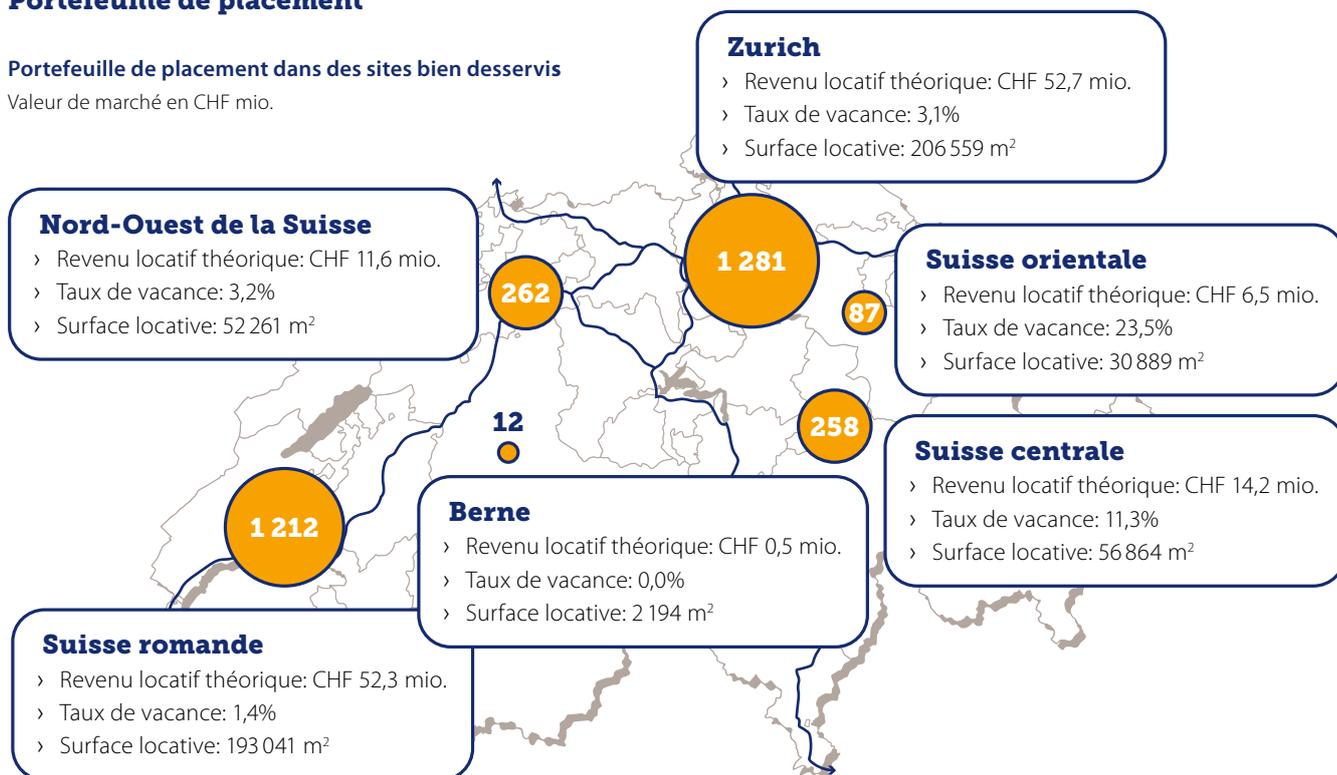
- 1 Groupe Swisscom
- 2 Groupe SV
- 3 Senevita AG
- 4 Groupe Coop
- 5 Galderma S.A.
- 6 Autres locataires



Portefeuille de placement

Portefeuille de placement dans des sites bien desservis

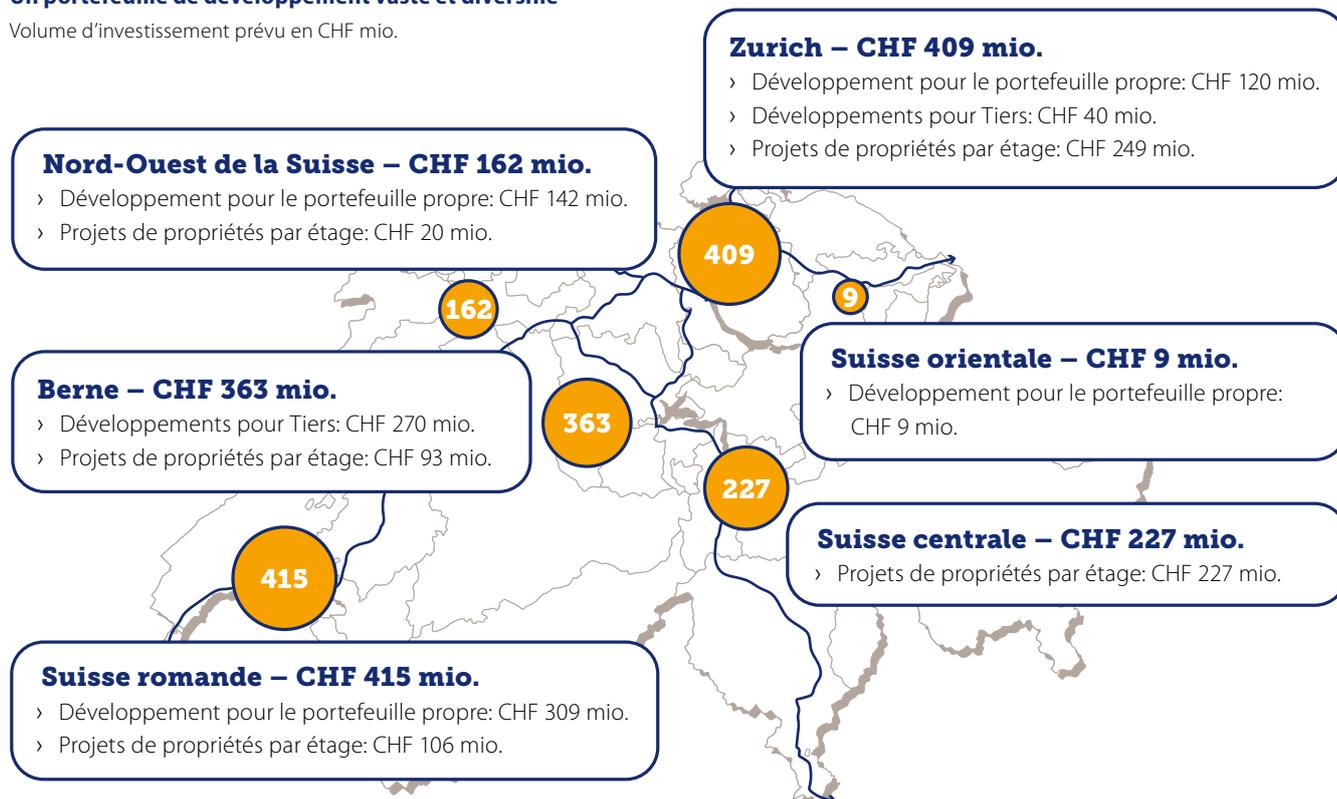
Valeur de marché en CHF mio.



Portefeuille de développement

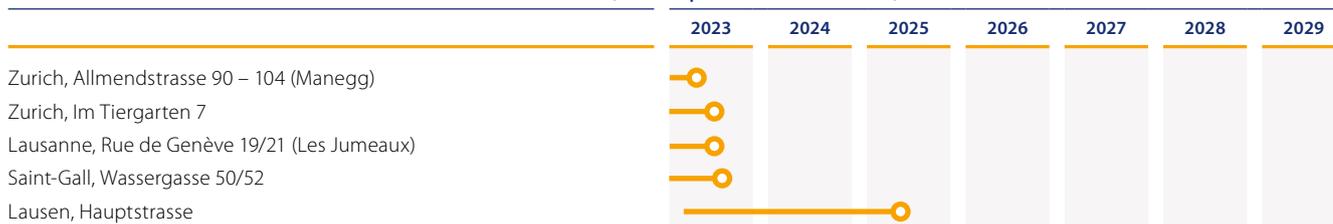
Un portefeuille de développement vaste et diversifié

Volume d'investissement prévu en CHF mio.



Développements pour le portefeuille propre¹

En construction: CHF 150 mio. (exercice précédent: CHF 110 mio.)



En cours de planification²: CHF 430 mio. (exercice précédent: CHF 460 mio.)



Zurich, Tiergarten



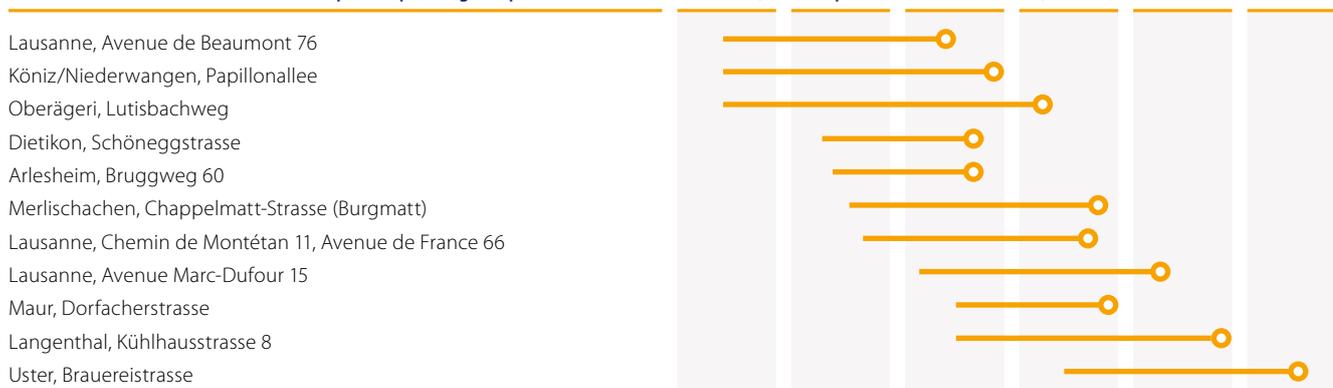
De gauche à droite et de haut en bas: Köniz, Papillon; Horgen, Allmendgütlistrasse; Zurich, Manegg; Lausanne, Jumeaux

Projets de propriétés par étage¹

Propriétés par étage en construction: CHF 45 mio. (exercice précédent: CHF 40 mio.)



Propriétés par étage en planification²⁻⁴: CHF 650 mio. (exercice précédent: CHF 640 mio.)



¹ Des écarts par rapport au calendrier prévu peuvent survenir en raison de retards dans le processus d'autorisation et de réalisation.

² Les projets en cours de planification comprennent des biens-fonds appartenant à Mobimo ou avec un droit d'emption garanti.

³ L'achèvement est prévu pour 2030.

⁴ Le calendrier du site en développement de Wangen-Brüttsellen, acquis fin 2021, est encore en cours d'élaboration.

Mobimo sur le marché des capitaux

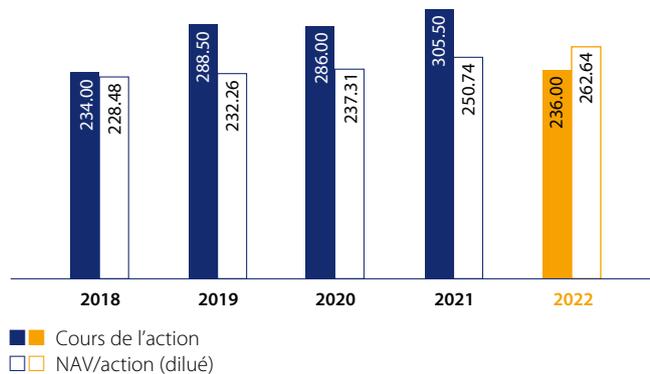
Fin 2022, l'action Mobimo clôturait à CHF 236.00. Par rapport au volume de son portefeuille et à sa capitalisation boursière, Mobimo figure toujours au quatrième rang des sociétés immobilières suisses cotées en Bourse.

L'action nominative de Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières.

Symbole	MOBN
Numéro de valeur	1110887
Code ISIN	CH0011108872
Bloomberg	MOBN:SW
Reuters	MOBN.S

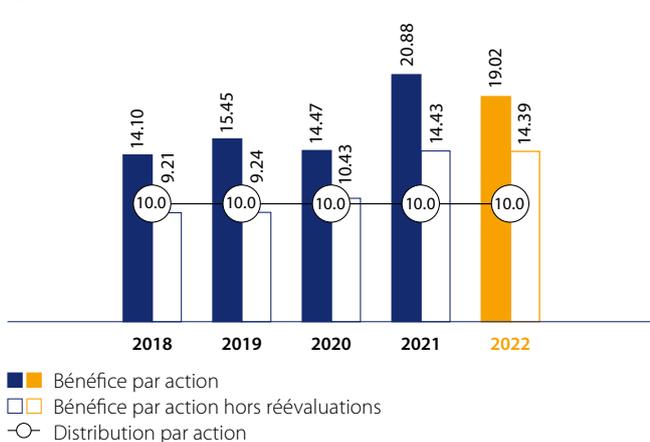
Evolution du cours de l'action par rapport à la NAV/action

CHF



Bénéfice et distribution par action

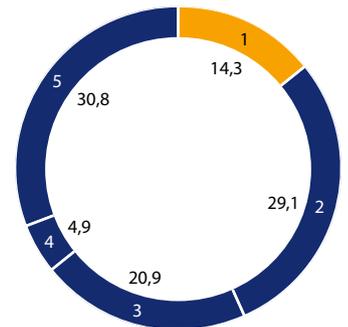
CHF



Composition de l'actionariat

%

- Personnes physiques
- Institutions de prévoyance, assurances, banques
- Fondations, fonds
- Autres entreprises
- Position dispo

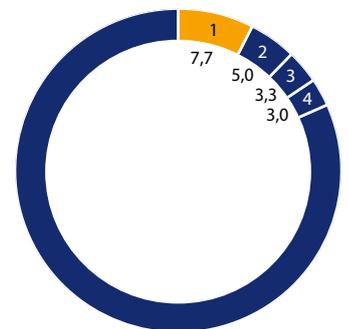


Principaux actionnaires au 31.12.2022 (≥3% du capital-actions)

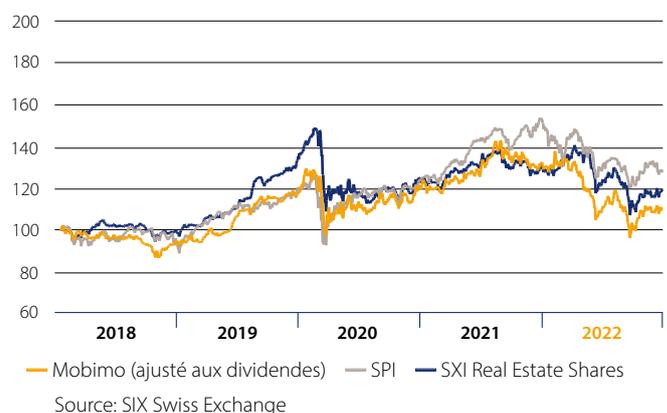
%

- Credit Suisse Funds AG
- BlackRock, Inc.
- UBS Fund Management (Switzerland) AG
- Dimensional Holdings Inc.

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2022 s'élevait à 100%.



Performance de l'action (indexée) comparée aux SPI et SXI



Notre raison d'être et notre stratégie

Nous¹ créons les espaces, nos
clients² y insufflent la vie.

C'est ainsi que nous **concevons**
des lieux³ où il fait bon vivre,

habiter et travailler. Nous sommes

des spécialistes dans ce domaine. Grâce à

toutes nos **compétences**⁴

réunies sous un même toit, nous sommes toujours

présents pour nos clients. Nos bâtiments

changent le visage des sites dans

lesquels ils sont réalisés, et ce pour de

très nombreuses années.⁵

Ce privilège comporte également une

grande responsabilité: celle d'agir en respectant

l'environnement, en misant sur une

qualité durable⁶ et

en gardant constamment à l'esprit que nous

sommes là pour y rester.⁷

La stratégie à long terme de Mobimo est axée sur une croissance qualitative, caractérisée par une affectation équilibrée et une gestion active du portefeuille. La société accorde une grande importance à la solidité de son financement et à la durabilité de ses activités.

- 1** Mobimo planifie, construit, entretient, achète et vend des immeubles de placement offrant un rendement élevé.
- 2** Notre clientèle est composée de particuliers, d'investisseurs institutionnels et d'entreprises de tailles diverses et opérant dans différents secteurs. Mobimo valorise tant ses locataires que les acheteurs potentiels; les relations sont empreintes de respect et d'un grand professionnalisme.
- 3** Le portefeuille, constitué d'immeubles à usage commercial, de bureaux et d'habitation, offre une solide assise de revenus locatifs, dégagant des revenus stables. Les objets en développement de Mobimo génèrent d'importants potentiels de plus-value et des gains en capitaux supplémentaires. La vente de propriétés par étage en est un bon exemple. Le département Développement pour tiers propose des prestations de planification et de mise en œuvre pour investisseurs privés et institutionnels. L'offre couvre toute la gamme de planification, jusqu'à la remise clés en main d'un bien immobilier.
- 4** Outre le financement équilibré et assuré sur le long terme, le développement de la société repose sur une base solide constituée de compétences clés dans les départements Achat, Vente, Développement/Réalisation de projets, Gestion de portefeuille et Gérance.

La marque Mobimo est utilisée par la société pour sa communication avec les investisseurs, les médias, les analystes et les locataires. Au niveau du Groupe, des mesures de sponsoring et de marketing ciblées permettent de cultiver la marque. La communication et la commercialisation à l'échelle des projets s'appuient généralement sur une présentation spécifique et un nom propre, adaptés au type de projet, au site et au public cible.

Stratégie orientée sur le long terme

- 5** **Croissance qualitative**
Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette expansion est mise en œuvre, avant tout, par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre ainsi que l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais également par l'acquisition de sociétés.

Le développement n'est poursuivi que si le prix, l'emplacement et les perspectives apportent de la valeur ajoutée aux Actionnaires. Mobimo investit dans des sites d'avenir en Suisse, principalement dans les pôles économiques de Zurich, Lausanne/Genève, mais aussi de Bâle, Berne, Lucerne/Zoug, Aarau et Saint-Gall. Les investissements ne portent que sur des sites d'une qualité durable.

Affectations équilibrées

Sur le plan stratégique, les immeubles en portefeuille sont affectés pour un tiers environ à des bureaux, un tiers à des logements et un tiers à un usage commercial.

Gestion active du portefeuille

Le portefeuille d'immeubles est optimisé en permanence. Le suivi des relations avec les locataires, un taux de location élevé, l'optimisation des coûts ainsi que des stratégies de vente portueuses permettent de préserver et d'augmenter de manière conséquente la valeur des immeubles.

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

- › développement et construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre;
- › développement de sites;
- › développement et optimisation de notre propre parc immobilier;
- › développements et investissements en faveur de tiers;
- › développement, construction et vente d'immeubles d'habitation.

6 Durabilité

Le soin apporté à l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail permet une qualité de vie élevée. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités. Elle se comporte par ailleurs comme un employeur conscient de ses responsabilités et soucieux de soigner son attractivité. Elle crée ainsi de la valeur ajoutée pour les Actionnaires, les partenaires commerciaux, les usagers des immeubles de Mobimo et les Collaborateurs.

Financement solide

Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

7 Placement rentable

L'action Mobimo se caractérise par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution attrayant.

Modèle économique

Intrants

Capital financier

- › Solide base de capital
- › Accès à une offre étendue de sources de capitaux
- › Transparence des rapports financiers

Capital social

- › Grande compétence tout au long de la chaîne de création de valeur
- › Offre complète de prestations de services
- › Bonne réputation et acceptation sociale

Capital produit

- › Gestion active et optimisation continue du portefeuille
- › Stratégie prévoyante de gestion du portefeuille
- › Investissements dans des sites porteurs d'avenir

Capital intellectuel

- › Processus efficaces et digitalisation
- › Connaissances approfondies du marché et planification intégrale
- › Modèle économique agile

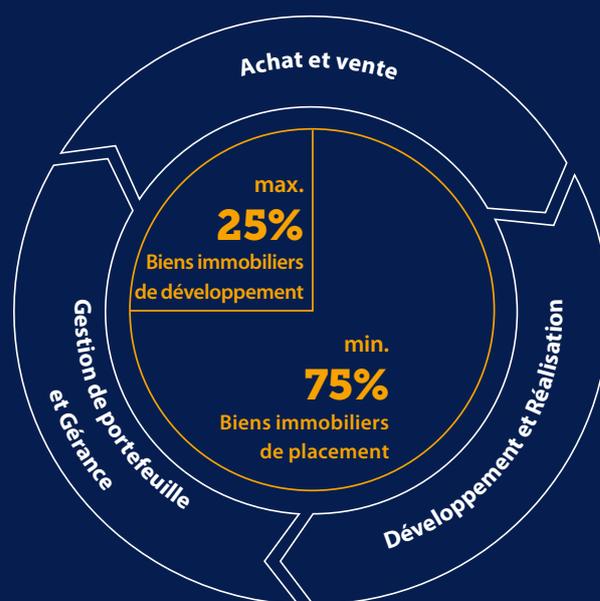
Capital humain

- › Collaborateurs qualifiés et sachant travailler en équipe
- › Promotion et développement professionnels des Collaborateurs
- › Collaboration interdisciplinaire

Capital naturel

- › Sélection de sites durables
- › Utilisation d'énergies renouvelables et de technologies innovantes
- › Construction durable

Création de valeur



Effets

Extrants

Rendement attrayant

Degré de satisfaction élevé de la clientèle

Cadre de vie et de travail de grande qualité

Biens immobiliers créateurs de valeur à long terme

Collaboratrices et Collaborateurs engagé

Réduction des émissions de CO₂ conformément à la trajectoire définie

Influence sur les ODD

Dans le cadre de ses activités, Mobimo contribue à cinq des 17 objectifs de développement durable (ou ODD) des Nations Unies.



ODD: Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être de tous à tout âge.

Mobimo: aménagement durable de lieux de vie et de travail, ainsi que proximité avec la clientèle grâce à sa propre équipe de gestion.



ODD: Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable.

Mobimo: utilisation d'énergies renouvelables et des technologies de pointe, telles que des installations anergétiques.



ODD: Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.

Mobimo: accent mis sur les méthodes de construction écologiques et la biodiversité lors du développement de bâtiments, de sites et d'espaces extérieurs.



ODD: Etablir des modes de consommation et de production durables.

Mobimo: respect de critères de durabilité pour les biens immobiliers existants et les nouveaux projets durant tout le cycle de création de valeur.



ODD: Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.

Mobimo: contribution à la protection du climat en diminuant la consommation des ressources et en choisissant des sites bien desservis.

Durabilité

**En 2022, Mobimo a concrétisé ses objectifs ambi-
tieux relatifs à la certification d'immeubles, à l'auto-
production d'électricité et à la mobilité électrique.
En outre, la société a adopté sa directive en matière
d'activités économiques ainsi que de construction
durable. Des critères de durabilité ont également été
intégrés au sein des processus d'acquisition et de
gestion des risques. Dans le rapport de durabilité
2022, Mobimo divulguera pour la première fois des
informations à propos de ses risques financiers liés
au climat, conformément à la TCFD.**

La stratégie de développement durable de Mobimo intègre les trois dimensions : environnementale, sociale et de gouvernance. Sur le plan stratégique, le développement durable est particulièrement mis en avant par l'Investment and Sustainability Committee (ISC) du Conseil d'administration. La Direction générale est responsable du développement, de la mise en œuvre, de la réalisation des objectifs et du suivi de la stratégie de durabilité. Le Chief Sustainability Officer (CSO) fait office de plaque tournante au sein de la Direction générale et coordonne la collaboration avec les différents départements. En 2022, Mobimo a renforcé la gestion de la durabilité en nommant un Responsable du développement durable (Head of Sustainability). Ce dernier est responsable de la réalisation opérationnelle des mesures de mise en œuvre de la stratégie de durabilité et contribue ainsi de manière déterminante, avec le CSO, à ce que les facteurs de réussite et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée.

Pour atteindre ses objectifs de durabilité, Mobimo a élaboré la directive relative aux activités commerciales durables, qui définit les principes contraignants pour une action responsable. Ces principes englobent tous les niveaux de la société et l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

Le Rapport annuel de durabilité offre un aperçu détaillé de la performance de la société en matière de durabilité. Il paraît toujours au printemps, après la publication du Rapport annuel. La saisie des données ainsi que la collecte des données en matière d'énergie et d'émissions sont assurées par pom+ depuis 2021 et le contrôle externe (Independent Limited Assurance) est réalisé par Ernst & Young AG. Mobimo respecte des normes et notations indépendantes pour évaluer sa performance en matière de durabilité.

👁 **Le Rapport de durabilité établi selon les normes GRI et la directive relative à aux activités commerciales durables est disponible sur www.mobimo.ch > A notre sujet > Durabilité.**

👁 **Détails relatifs aux notations à la page 5.**

Environnement

Dans le cadre de l'ensemble de ses activités, Mobimo veille à une utilisation raisonnée des ressources. Selon le PNUE (Programme des Nations unies pour l'environnement), les bâtiments sont à l'origine d'environ un tiers des émissions mondiales de CO₂. Par conséquent, Mobimo s'efforce de diminuer les émissions de CO₂ du portefeuille de placement conformément au seuil de réchauffement de 1,5 degré Celsius convenu dans l'Accord de Paris sur le climat, ce qui implique une baisse à 1,5 kg de CO₂eq/m² d'ici 2050, électricité des locataires comprise. Mobimo entend atteindre cet objectif ambitieux en procédant à des rénovations et des optimisations du parc immobilier existant ainsi qu'en intégrant des développements propres dans le portefeuille de placement. Les investissements dans les rénovations s'élèvent chaque année à environ CHF 40 millions en moyenne. De plus, les critères de durabilité sont de plus en plus pris en compte dans le processus d'acquisition. Pour les immeubles existants, les possibilités d'optimisation futures de l'objet sont évaluées sur la base de l'empreinte écologique et de l'état actuel du bâtiment. Cela englobe aussi bien des facteurs comme les coûts pour l'ensemble du cycle de vie que le potentiel de réutilisation et d'optimisation pour la consommation énergétique et la production de chaleur au vu de la trajectoire de réduction du CO₂ du portefeuille. La possible réduction de l'énergie grise lors de la construction est prise en compte lors de l'acquisition de nouveaux projets de construction.

La qualité énergétique et la prise en compte de critères de durabilité pour les projets de nouvelles constructions et de rénovation sont garanties via la directive interne relative à la construction durable.

Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille de placement¹

	2011 (année de référence)	2021	2022
Surface de référence énergétique (m ²)	401 392	663 275	670 468
Consommation d'énergie électrique, chaleur et refroidissement (MWh) ²	85 947	78 827	76 805
Intensité énergétique (kWh/m ²)	214,0	119,0	114,6
Emissions (t CO ₂ eq) ²	13 931	10 109	9 795
Intensité des émissions (kg CO ₂ eq/m ²)	35,0	15,2	14,6

EY a effectué une vérification de la version allemande (version originale). Vous trouverez le rapport d'assurance correspondant en allemand sous www.mobimo.ch > A notre sujet > Durabilité > Fiche d'information Durabilité.

¹ Principaux chiffres clés selon la GRI 302 et 305. Toutes les informations relatives au périmètre et au calcul des chiffres clés sont publiées avec le Rapport de durabilité 2022. Les immeubles en droit de superficie et les places de stationnement ne sont pas intégrés dans le calcul. Il n'existe encore aucune donnée de consommation pour l'un des immeubles nouvellement acquis au cours de la période.

² Calculé sur la base du système de chauffage, du type de source d'énergie, de la consommation, y compris l'électricité générale et celle des locataires (Scope 1+2+3).

En 2022, la part d'immeubles certifiés dans le portefeuille s'élève à 25% de la surface de référence énergétique et sera augmentée successivement à 50% d'ici 2030 et à plus de 75% d'ici 2050. En 2022, le potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires a été analysé au sein du portefeuille afin d'augmenter l'autoproduction d'électricité. D'ici 2030, Mobimo s'est fixée pour objectif d'installer des installations photovoltaïques supplémentaires d'une surface d'environ 10 000 m², puis de 15 000 m² d'ici 2050. En outre, d'ici 2030, 25% des places de stationnement seront conçues de manière à pouvoir être équipées de stations de recharge électriques. Aujourd'hui, 6% en sont déjà équipées.

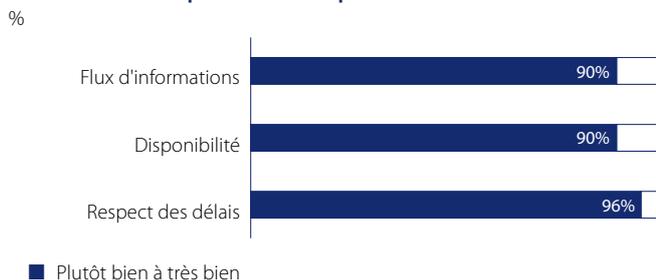
Depuis 2011, Mobimo enregistre un net recul de sa consommation d'énergie et de ses émissions. Cette évolution positive est due d'une part aux assainissements énergétiques réguliers des immeubles de placement et au passage continu à des énergies renouvelables, et d'autre part à la qualité élevée des développements propres transférés dans le portefeuille de placement, comme, par exemple, les immeubles du Quartier Mattenhof à Kriens (site 2000 watts) ou le Quartier Aeschbach à Aarau (DGNB Gold). Au cours de l'exercice 2022 (collecte des données du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022), la surface de référence énergétique a augmenté pour atteindre 670 468 m² grâce à trois immeubles existants en Suisse romande et un site à proximité de Zurich acquis en décembre 2021. La chaleur et l'électricité consommées ont légèrement baissé. Cela a permis de réduire l'intensité énergétique et des émissions de 3,7% et de 3,9% respectivement.

Deux autres facteurs ont eu une influence positive sur les émissions. D'une part, le passage attesté des locataires à l'électricité verte et d'autre part, le fait que l'ensemble de l'électricité achetée par Mobimo pour l'alimentation des parties communes soit du courant écologique. Actuellement, la part de l'énergie électrique renouvelable représente 72% de l'électricité générale. Depuis l'exercice 2020, l'énergie électrique pour l'alimentation des parties communes est comptabilisée par immeuble et depuis 2022, c'est également le cas pour celle des locataires.

Société

Mobimo assume pleinement sa responsabilité sociale et sociétale. Elle agit comme un bailleur ou vendeur digne de confiance, un investisseur prudent quant aux fonds qui lui sont confiés, un partenaire commercial professionnel et un employeur attractif. Notre contribution à la société ne se limite pas à la réalisation d'espaces d'habitation, de travail et de vie de grande qualité, mais comprend également la promotion du développement des Collaborateurs ou

Extrait tiré de l'enquête menée auprès des locataires commerciaux



les investissements dans le programme artistique Mobimo & Art. En parallèle à son engagement pour l'art dans l'architecture, Mobimo soutient également plusieurs associations et organisations d'utilité publique.

👁️ [Portefeuille artistique sur www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Art.

Clients

Mobimo charge régulièrement un partenaire tiers indépendant de mener une enquête de satisfaction auprès de sa clientèle. Les locataires d'immeubles d'habitation et d'immeubles commerciaux sont interrogés en alternance tous les deux ans. En 2022, le sondage a été effectué auprès des locataires d'immeubles commerciaux.

Collaborateurs

Mobimo offre des conditions de travail attrayantes à ses 174 Collaborateurs. Conformément au marché et fixés selon différents critères tels que la formation, l'expérience, la fonction et l'échelon, les salaires tiennent aussi compte de la performance et du résultat de chacun. Tous les Collaborateurs bénéficient d'horaires de travail flexibles, de la possibilité de faire du Home office ainsi que de nombreuses offres de formations continues. Chaque Collaborateur bénéficie également d'un plan de prévoyance selon le régime de primauté des cotisations et d'une assurance contre les accidents non professionnels. Le règlement de Mobimo en matière de congé de maternité et de paternité va au-delà des prescriptions légales.

Mobimo encourage la formation continue de ses Collaboratrices et Collaborateurs, sous la forme d'une aide financière et parfois également par la mise à disposition de temps de travail. A la date de référence, 28 collaborateurs suivaient des formations continues, 15 les ont terminées durant l'exercice. Mobimo forme actuellement quatre apprentis en tant qu'employé/e de commerce CFC. De plus, des formations pour les Collaboratrices et Collaborateurs sur les thèmes « Résilience et autogestion », « Sécurité des informations et des données », « Conformité », « Economie circulaire » et « Espaces extérieurs proches de la nature » ont été organisées. Lors d'un Concours d'innovation, les Collaboratrices et Collaborateurs ont pu soumettre leurs idées concernant l'élaboration de produits durables. Le projet gagnant « Green Deal » a permis de poursuivre d'autres concepts relatifs aux énergies renouvelables (énergie solaire, hydraulique et éolienne) ainsi que l'utilisation possible de la chaleur résiduelle, et de les intégrer dans le modèle commercial de Mobimo.

Diversité

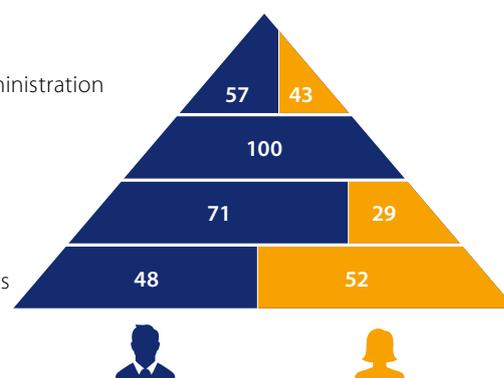
%

Conseil d'administration

Direction

Cadres

Collaborateurs



Afin d'évaluer la satisfaction de l'ensemble des Collaborateurs, une enquête (Employee Pulse Survey) a également été menée auprès de ces derniers en 2022. Le sondage se focalisait sur le développement et la fidélisation des Collaboratrices et Collaborateurs, la dynamisation de la culture d'entreprise et la promotion de la collaboration.

Gestion d'entreprise

Une bonne gouvernance est au cœur de la gestion d'entreprise pratiquée par Mobimo. Elle permet de s'assurer que la société reste fidèle à sa réputation de société responsable et agissant de manière durable. Au sein du Conseil d'administration de Mobimo, aucun membre n'assume de fonctions exécutives et aucun membre n'a jamais été par le passé membre de la Direction générale de la société. Fin 2022, le pourcentage de femmes siégeant au Conseil d'administration s'élevait à 43%.

Mobimo a défini des principes d'éthique, d'intégrité et de comportement conforme à la loi dans son code de conduite, son règlement de conformité, son règlement visant à éviter la corruption ainsi que des instructions concernant la protection de la personnalité. Tous ces documents font partie intégrante du contrat de travail de chaque Collaborateur. Le service Juridique et celui des Ressources humaines sont à disposition pour toute question sur des prescriptions légales ou des dispositions spécifiques dans le domaine du droit du travail.

Dénonciation de mauvaises pratiques («whistleblowing»)

En cas de problèmes, des services internes et externes sont en mesure d'examiner les incidents critiques qui leur sont signalés. La liste de ces contacts est disponible sur intranet.

Gestion des risques

En tant que composante des processus du système de gestion intégré, la gestion des risques revêt également une grande importance. Mobimo poursuit une approche proactive afin de gérer les risques et d'exploiter les opportunités (plus d'informations à ce sujet dans le rapport de Corporate Governance à la page 32). La gestion des risques tient également compte des différents aspects liés au développement durable. Dans le Rapport de durabilité 2022, Mobimo publie pour la première fois des informations concernant des risques financiers liés au climat conformément aux directives de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

 [Rapport sur les risques sur \[www.mobimo.ch\]\(http://www.mobimo.ch\) sous Investisseurs](#)
> [Gouvernance d'entreprise](#) > [Rapport sur les risques](#).

RAPPORT FINANCIER

20 Extrait des comptes consolidés

26 Aperçu sur cinq ans

Extrait des comptes consolidés: Compte de résultat consolidé

KCHF	Notes explicatives	2022	2021
Produits des locations d'immeubles	4	139 036	132 232
Produits des projets de développement et des ventes d'immeubles (promotion)	7	124 909	138 419
Autres produits		6 829	6 324
Chiffre d'affaires		270 774	276 975
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	5	89 509	83 264
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	5	-45 173	-29 914
Résultat des réévaluations		44 336	53 350
Résultat des ventes d'immeubles de placement	6	4 037	0
Charges directes des locations d'immeubles	4	-19 035	-19 714
Charges directes des projets de développement et des ventes d'immeubles (promotion)	7	-82 460	-79 958
Charges d'exploitation directes		-101 495	-99 672
Prestations propres activées		7 971	7 522
Charges de personnel	16	-30 322	-29 760
Charges d'exploitation	20	-8 683	-7 955
Frais de gestion		-2 135	-2 143
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)		184 483	198 318
Amortissement sur immobilisations corporelles	22	-1 789	-1 934
Amortissement sur immobilisations incorporelles	23	-1 203	-1 698
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		181 491	194 687
Résultat des participations dans les sociétés associées		2 886	1 676
Produits financiers		759	1 292
Charges financières		-18 263	-26 266
Résultat financier	10	-17 503	-24 974
Bénéfice avant impôts (EBT)		166 874	171 388
Charges fiscales	19	-31 566	-32 009
Bénéfice		135 308	139 379
Bénéfice par action, CHF	28	19.02	20.88
Bénéfice dilué par action, CHF	28	19.02	20.88

Extrait des comptes consolidés: Etat du résultat global consolidé

KCHF	Notes explicatives	2022	2021
Bénéfice		135 308	139 379
Eléments recyclables en résultat		22 789	8 931
Changement de juste valeur couvertures du cash-flow	11	27 062	7 788
Transfert au compte de résultat	11	-5	2 858
Impôts	11	-4 268	-1 715
Eléments non recyclables en résultat		1 157	6 098
Réévaluation prévoyance du personnel	17	1 397	7 402
Impôts		-239	-1 304
Total d'autres éléments du résultat global		23 946	15 029
Résultat global		159 254	154 408

Extrait des comptes consolidés: Bilan consolidé

KCHF	Notes explicatives	31.12.2022	31.12.2021
Actif			
Actifs courants			
Liquidités	13	24 659	24 629
Créances résultant de livraisons et de prestations	21	5 235	3 634
Créances d'impôts sur les bénéfices		22 798	27 324
Autres créances		230	11 513
Actifs contractuels	8	18 738	35 737
Immeubles destinés à la vente	9	291 885	295 064
Comptes de régularisation des actifs		24 072	21 733
Immeubles de placement destinés à la vente	5	11 820	0
Total des actifs courants		399 438	419 636
Actifs non courants			
Immeubles de placement			
> Immeubles commerciaux	5	1 716 700	1 793 280
> Immeubles d'habitation	5	1 374 490	1 317 280
> Immeubles en développement	5	87 430	65 883
> Immeubles de placement en construction	5	216 310	117 850
Immobilisations corporelles			
> Immeubles à usage propre	22	11 270	12 274
> Autres immobilisations corporelles	22	5 136	5 353
Immobilisations incorporelles			
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	24	30 125	28 839
Immobilisations financières			
Instrument financiers dérivés	11/15	5 281	0
Actifs d'impôts différés	19	1 840	1 786
Total des actifs non courants		3 456 040	3 350 816
Total de l'actif		3 855 478	3 770 452

KCHF	Notes explicatives	31.12.2022	31.12.2021
Passif			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers courants			
Dettes financières à court terme	11	318 089	455 542
Obligations locatives à court terme	11	105	253
Dettes résultant de livraisons et de prestations		12 288	18 913
Impôts courants		13 916	10 935
Autres dettes		1 669	439
Obligations contractuelles	8	779	0
Acomptes d'acheteurs		120	0
Comptes de régularisation des passifs	26	53 015	51 737
Total des fonds étrangers courants		399 981	537 819
Fonds étrangers non courants			
Dettes financières à long terme	11	1 291 725	1 329 717
Obligations locatives à long terme	11	9 568	1 826
Engagements envers le personnel	17	0	1 267
Instruments financiers dérivés	11/15	0	21 781
Impôts différés	19	249 434	224 039
Total des fonds étrangers non courants		1 550 727	1 578 628
Total des fonds étrangers		1 950 708	2 116 447
Fonds propres			
Capital-actions	14	24 690	22 445
Actions propres		-2 237	-1 410
Réserves provenant de primes		292 894	136 788
Bénéfices accumulés		1 589 422	1 496 182
Total des fonds propres		1 904 770	1 654 004
Total du passif		3 855 478	3 770 452

Extrait des comptes consolidés: Etat des flux de trésorerie

KCHF	Notes explicatives	2022	2021
Bénéfice avant impôts		166 874	171 388
Réévaluations d'immeubles de placement, net	5	-44 336	-53 350
Paiements fondés sur des actions		1 177	1 189
Effet de la linéarisation des revenus locatifs		-1 815	-3 241
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	22	4 052	4 866
Amortissement sur immobilisations incorporelles	23	1 203	1 698
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	6	-4 037	0
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles		-20	0
Résultat des participations dans les sociétés associées		-2 886	-1 676
Résultat financier	10	17 503	24 974
Variations			
> Créances résultant de livraisons et de prestations et Actifs contractuels		12 864	-5 366
> Immeubles destinés à la vente		11 753	-4 083
> Autres créances et comptes de régularisation des actifs		8 873	-8 419
> Actifs/Passifs comptabilisés, régime à prestations définies		130	-326
> Dettes résultant de livraisons et de prestations et obligations contractuelles		-276	-3 128
> Acomptes d'acheteurs		2 655	1 318
> Autres dettes et comptes de régularisation des passifs		3 415	-2 472
Impôts versés		-3 581	-19 713
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		173 546	103 659
Prestations propres activées		-2 505	-3 119
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises		0	-48 060
Investissements en immeubles de placement	5	-84 997	-124 869
Investissements en immobilisations corporelles	22	-594	-759
Investissements en immobilisations incorporelles	23	-353	-892
Ventes d'immobilisations financières	25	0	40 000
Ventes d'immobilisations corporelles	22	46	0
Ventes d'immobilisations incorporelles	23	0	383
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	6	17 520	0
Dividendes perçus		1 860	1 413
Intérêts perçus		531	62
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-68 493	-135 840
Nouvelles dettes financières	11	629 531	459 425
Remboursement de dettes financières	11	-805 670	-405 957
Remboursement d'obligations locatives	11	-46	-254
Remboursement d'instruments financiers dérivés	11	0	-2 817
Flux de fonds résultant d'augmentation de capital		157 596	0
Remboursement sur la valeur nominale	14	0	-65 979
Dividende versé	14	-66 002	0
Achat d'actions propres	14	-1 836	-457
Intérêts versés		-18 596	-26 669
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		-105 024	-42 708
Changement des liquidités		30	-74 889
Liquidités en début de période		24 629	99 518
Liquidités en fin de période		24 659	24 629

Extrait des comptes consolidés: 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
Etat au 1.1.2021	88 461	-1 994	136 723	-27 309	1 368 962	1 341 653	1 564 843
Bénéfice					139 379	139 379	139 379
Couvertures du cash-flow: 11							
> Changement de juste valeur				7 788		7 788	7 788
> Transfert au compte de résultat				2 858		2 858	2 858
> Impôts				-1 715		-1 715	-1 715
Avantages postérieurs à l'emploi: 17							
> Variation					7 402	7 402	7 402
> Impôts					-1 304	-1 304	-1 304
Autres éléments du résultat global	0	0	0	8 931	6 098	15 029	15 029
Résultat global	0	0	0	8 931	145 476	154 408	154 408
Remboursement sur la valeur nominale	-66 015	61	-24				-65 979
Paievements fondés sur des actions pour le Conseil d'administration et la Direction 18		980	89		121	121	1 189
Achat d'actions propres		-457					-457
Etat au 31.12.2021 / au 1.1.2022	22 445	-1 410	136 788	-18 377	1 514 559	1 496 182	1 654 004
Bénéfice					135 308	135 308	135 308
Couvertures du cash-flow: 11							
> Changement de juste valeur				27 062		27 062	27 062
> Transfert au compte de résultat				-5		-5	-5
> Impôts				-4 268		-4 268	-4 268
Avantages postérieurs à l'emploi: 17							
> Variation					1 397	1 397	1 397
> Impôts					-239	-239	-239
Autres éléments du résultat global	0	0	0	22 789	1 157	23 946	23 946
Résultat global	0	0	0	22 789	136 465	159 254	159 254
Dividende 14			0		-66 002	-66 002	-66 002
Augmentation de capital 14	2 245	2	155 925				158 172
Paievements fondés sur des actions pour le Conseil d'administration et la Direction 18		1 008	181		-12	-12	1 177
Achat d'actions propres		-1 836					-1 836
Etat au 31.12.2022	24 690	-2 237	292 894	4 412	1 585 011	1 589 422	1 904 770

Aperçu sur cinq ans

	Unité	2018	2019	2020	2021	2022	Variation en %
Situation des résultats							
Résultat des locations	CHF mio.	94,0	106,7	105,1	112,5	120,0	6,6
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	6,2	3,0	36,8	58,5	42,4	-27,4
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	29,0	6,4	1,6	0,0	4,0	nmf
EBIT	CHF mio.	133,6	134,0	145,8	194,7	181,5	-6,8
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	91,7	82,5	111,5	141,3	137,2	-3,0
Charges fiscales	CHF mio.	-19,4	-5,1	-21,6	-32,0	-31,6	-1,4
Bénéfice	CHF mio.	90,3	103,1	96,6	139,4	135,3	-2,9
Bénéfice ¹	CHF mio.	90,6	103,2	96,6	139,4	135,3	-2,9
Bénéfice hors réévaluations ¹	CHF mio.	59,2	61,7	69,7	96,3	102,3	6,3
Situation financière							
Actifs non courants	CHF mio.	2 931,4	3 093,8	3 150,1	3 350,8	3 456,0	3,1
Actifs courants	CHF mio.	433,7	369,5	469,8	419,6	399,4	-4,8
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 513,5	1 532,3	1 564,8	1 654,0	1 904,8	15,2
Ratio de fonds propres	%	45,0	44,2	43,2	43,9	49,4	12,6
Fonds étrangers	CHF mio.	1 851,7	1 931,1	2 055,1	2 116,4	1 950,7	-7,8
> Courants	CHF mio.	165,9	270,7	395,5	537,8	400,0	-25,6
> Non courants	CHF mio.	1 685,7	1 660,4	1 659,5	1 578,6	1 550,7	-1,8
Indicateurs de l'action							
Bénéfice par action ²	CHF	14.10	15.45	14.47	20.88	19.02	-8,9
Bénéfice par action hors réévaluations ²	CHF	9.21	9.24	10.43	14.43	14.39	-0,3
NAV par action (dilué)	CHF	228.48	232.26	237.31	250.74	262.64	4,7
Rendement sur distribution	%	4,3	3,5	3,5	3,3	4,2	27,3
Taux de distribution	%	70,1	63,9	68,3	47,3	53,7	13,5
Dernier cours de l'année ³	CHF	234.00	288.50	286.00	305.50	236.00	-22,7
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	7 439	11 256	12 098	8 932	9913	11,0
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 543,6	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 711,6	-15,1
Cours boursier – Plus haut	CHF	268.00	291.50	319.00	336.50	320.50	-4,8
Cours boursier – Plus bas	CHF	217.00	234.00	234.50	275.00	199.00	-27,6
Chiffres clés du portefeuille							
Portefeuille global ⁴	CHF mio.	3 077,9	3 297,7	3 353,2	3 599,1	3 700,2	2,8
> Immeubles de placement ⁴	CHF mio.	2 318,1	2 600,1	2 844,6	3 120,8	3 112,6	-0,3
> Immeubles en développement ⁵	CHF mio.	759,8	697,6	508,6	478,3	587,6	22,8
Rendement brut immeubles de placement	%	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	3,7	3,7	3,5	3,4	3,5	2,9
Taux de vacance des immeubles de placement	%	2,9	3,8	5,5	4,8	4,3	-10,4

¹ Attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG.

² Les droits de souscription émis dans le cadre de l'augmentation de capital en avril 2022 contenaient une composante de bonus. Par conséquent, conformément à l'IAS 33, le bénéfice par action (avec et hors réévaluations) a donc été ajusté avec effet rétroactif pour toutes les périodes représentées (voir note 28 des comptes consolidés).

³ Suite à l'augmentation de capital, les cours historiques ont été ajustés rétroactivement par la SIX Swiss Exchange pour tenir compte de l'effet de la

composante bonus contenue dans les droits de souscription émis. Au 31. décembre 2021, le cours ajusté est de 301.81 CHF, ce qui donne un rendement de l'action de -21,8% (hors dividende) pour l'exercice 2022.

⁴ Y compris immeubles à usage propre et y compris immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements du locataire et hors actifs issus des droits d'utilisation.

⁵ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

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 est disponible en allemand, en anglais et en français, la version française étant une version succincte. Le rapport semestriel ainsi que le rapport de durabilité, publiés chaque année, sont disponibles en allemand et en anglais. La version allemande fait toujours foi.

Toutes les publications et autres informations sont disponibles sur www.mobimo.ch.

Impressum

Responsabilité globale et rédaction:
Mobimo Holding AG

Conception graphique et du contenu, conseil et production:
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Suisse
www.PETRANIX.com

Photos:
Markus Bertschi, Zurich (www.markusbertschi.com)

Image de couverture:
Place les Mercier, au cœur du Quartier du Flon à Lausanne.

Contacts

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Lucerne 7
Tel. +41 41 249 49 80
info@mobimo.ch

Mobimo Management AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11
info@mobimo.ch

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
info-lausanne@mobimo.ch

Contact pour les investisseurs

Daniel Ducrey, CEO
Tel. +41 44 397 11 55
ir@mobimo.ch

Registre des actions

ShareCommService AG
Tel. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch





Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Lucerne 7
Tel. +41 41 249 49 80
info@mobimo.ch
www.mobimo.ch