

# Rapport de gestion 2023

## Notre profil

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 quelque 170 Collaborateurs.

## Aperçu des publications

### Rapport de gestion 2023



#### Publication le 9 février 2024

- › Directive SIX concernant les informations relatives à la Corporate Governance
- › IFRS Accounting Standards
- › Indicateurs relatifs à la performance EPRA
- › Directive SIX concernant le recours aux indicateurs alternatifs de performance

### Rapport de durabilité 2023



#### Publication le 9 février 2024 (en allemand et anglais)

- › Normes GRI
- › Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- › Indicateurs de l'EPRA en matière de développement durable

### Rapport semestriel 2023



#### Publication le 4 août 2023

- › IFRS Accounting Standards
- › Indicateurs relatifs à la performance EPRA
- › Directive SIX concernant le recours aux indicateurs alternatifs de performance

Mobimo publie chaque semestre des informations relatives à la marche des affaires. Le Rapport sur les comptes semestriels et annuels sont 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. Seule la version originale allemande fait foi.

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

<b>Bénéfice</b>	<b>Unité</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation en %</b>
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

<b>Bilan</b>	<b>Unité</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation en %</b>
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

<b>Portefeuille</b>	<b>Unité</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variation en %</b>
Portefeuille global <sup>1</sup>	CHF mio.	3 631,3	3 700,2	-1,9
Immeubles de placement <sup>1</sup>	CHF mio.	3 173,0	3 112,6	1,9
Immeubles en développement <sup>2</sup>	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

<b>EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation en %</b>
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 <sup>3</sup>	%	3,8	0,9	322,2
Taux de vacance EPRA	%	4,1	4,3	-4,7

<b>Action</b>	<b>Unité</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation en %</b>
Actions en circulation <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	CHF	10.00	10.00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	261.00	236.00	10,6

<sup>1</sup> Y compris immeubles à usage propre et immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements des locaux pour leur usage propre et hors actifs issus des droits d'utilisation.

<sup>2</sup> Hors actifs issus des droits d'utilisation.

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

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

<sup>5</sup> 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 (aperçu sur cinq ans).



<b>Bilan énergétique<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Variation en %</b>
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 <sup>2</sup>	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
<b>Chiffres clés relatifs à l'environnement<sup>1</sup></b>				
Emissions de GES (scope 1 + 2 + 3) (basé sur la localisation)	kg CO <sub>2</sub> eq	5 516 210	5 675 077	-2,8
> Emissions directes de GES (scope 1)	kg CO <sub>2</sub> eq	3 569 930	3 708 907	-3,7
> Emissions indirectes de GES liées à l'énergie (scope 2)	kg CO <sub>2</sub> eq	1 421 063	1 453 818	-2,3
> Autres émissions indirectes de GES (scope 3) (électricité des locataires)	kg CO <sub>2</sub> eq	525 217	512 353	2,5
Intensité des émissions de GES (scope 1 + 2)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	7,8	8,1	-3,0
Intensité des émissions de GES (scope 1 + 2 + 3)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	8,7	8,9	-2,4
<b>Electricité autoproduite et e-mobilité</b>				
Electricité PV autoproduite	kWh/a	812 627	661 805	22,8
E-mobilité (places de stationnement pré-équipées)	Nombre	335	263	27,4
<b>Eau et déchets<sup>2</sup></b>				
Consommation totale d'eau	m <sup>3</sup>	393 873	385 118	2,3
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	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
<b>Certifications</b>				
Valeur de marché et comptable certifiée Portefeuille d'investissement	%	44	30	46
Surface de référence énergétique certifiée Portefeuille d'investissement	%	40	25	60
<b>Effectifs</b>				
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
<b>Santé et sécurité</b>				
Taux d'accidents de travail	%	5,2	2,9	79,3
Taux d'absence et de maladie	%	2,5	2,2	13,6
<b>Clients (enquêtes tous les 2 ans)</b>				
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

<sup>1</sup> Au cours de l'exercice 2023 (période sous revue du 1<sup>er</sup> 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).

<sup>2</sup> Période sous revue du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 (12 mois).

## Temps forts 2023



### Construction de logements contemporains dans l'importante zone de développement de Manegg

Dans le quartier de Manegg à Zurich, Mobimo a pu remettre 157 appartements à leurs locataires au printemps 2023. Les deux immeubles d'habitation entièrement loués ont déjà contribué, pour une belle part, au résultat des locations pendant la période sous revue. Le projet global, composé de quatre bâtiments, a été réalisé en partenariat avec le maître d'ouvrage d'utilité publique Logis Suisse. Il convainc non seulement par son excellente liaison avec le centre-ville et sa proximité immédiate avec la nature, mais également par sa qualité architecturale. C'est également un bon exemple d'interaction constructive entre deux acteurs différents dans le secteur du logement.

### Transformation «Im Tiergarten» – reconversion novatrice de bureaux en logements

L'immeuble d'habitation «Im Tiergarten 7», situé dans le quartier de Friesenberg, dans la ville de Zurich, a pu être inauguré à l'été 2023. Les 59 appartements urbains attractifs étaient déjà entièrement loués avant la fin des travaux. Ce projet novateur est un exemple abouti de transformation durable et réussie d'un immeuble de bureaux et de laboratoires à rénover en un immeuble d'habitation contemporain. Les sous-sols ainsi que la structure porteuse du bâtiment existant ont été conservés. La conservation de la structure existante a permis d'économiser jusqu'à 60% des émissions grises par rapport à une démolition et une nouvelle construction.

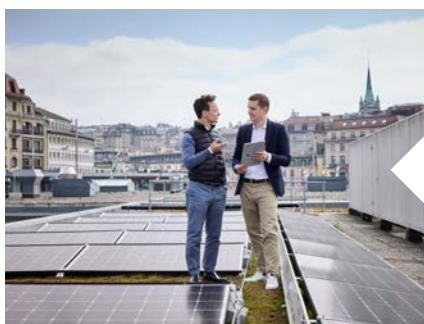
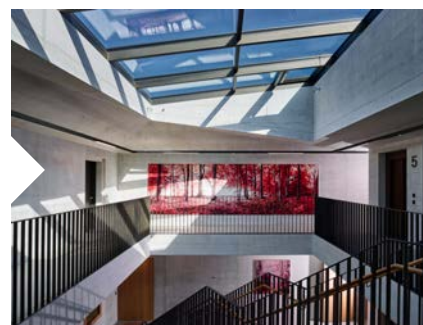


### Les Jumeaux – une nouvelle référence pour les visiteurs dans le Quartier du Flon

Dans le Quartier du Flon à Lausanne, les deux anciens entrepôts industriels du XIX<sup>e</sup> siècle ont été entièrement rénovés durant près de deux ans et aménagés pour un usage commercial actuel et polyvalent. Les bâtiments ont été optimisés en termes d'énergie, de durabilité et d'exploitation dans le respect de leur identité architecturale. En octobre 2023, les deux bâtiments «Les Jumeaux» ont pu être inaugurés lors d'une cérémonie. Ils sont désormais également reliés entre eux par une verrière contemporaine. Le mix dynamique et créatif des usages, avec des magasins et un restaurant, un club de jazz et un cluster de répétition pour les musiciens, rend ce lieu particulièrement attractif pour la population de la région lausannoise.

### Le portefeuille artistique de Mobimo s'enrichit de trois installations

Dans le cadre de l'initiative Mobimo & Art, Mobimo associe art et architecture. Avec le projet «Die Starken» de l'artiste Annina Thomann, sur la façade à Manegg ainsi que l'installation en verre «WOW», de l'artiste Daniela Droz, dans les deux halls d'entrée des Jumeaux ainsi que les images de l'artiste photographe André Wagner dans la cage d'escalier de Tiergarten, le portefeuille de Mobimo s'est encore étoffé en 2023. L'art a un effet identitaire et ajoute un niveau émotionnel à la relation fonctionnelle entre le bâtiment et ses habitants. C'est l'une des facettes de l'engagement durable de Mobimo.



### Premier Green Bond comme instrument de financement de projets durables

Fin avril 2023, Mobimo a émis pour la première fois avec succès un Green Bond à taux fixe d'un montant de CHF 100 millions. Cela a permis de couvrir de manière anticipée les besoins de refinancement de l'emprunt arrivant à échéance en octobre 2023. Conformément à sa stratégie, Mobimo a été en mesure d'assurer une sécurité anticipée afin d'éviter les incertitudes sur le marché des capitaux. Cet emprunt vert sert à financer ou à refinancer des projets durables conformément au Green Bond Framework de Mobimo. Le Green Bond est un instrument de financement important pour développer davantage l'engagement en faveur du développement durable.

# Sommaire

## Rapport de gestion

Principaux chiffres clés 2023	4
Lettre à nos parties prenantes	6
Notre raison d'être et notre stratégie	8
Modèle économique	10
Environnement externe de la société	12
Gestion des risques	13
Aperçu du portefeuille	15
Mobimo sur le marché des capitaux	18

## Rapport financier

Extrait des comptes consolidés	20
Aperçu sur cinq ans	26

## Guide web

Rapport de gestion en ligne:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Reporting

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

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

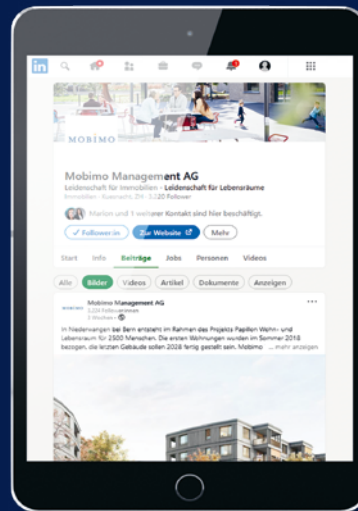
Action:  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investisseurs > Action

## Mobimo sur les réseaux sociaux

Mobimo est active sur LinkedIn et Instagram. Nouveaux projets, personnel, 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                      @mattenhof\_luzernsued  
@aeschbachquartier                @seehallen  
@langenthalmitte



LinkedIn.com > Mobimo Management AG



@mobimoimmo

Dans le seul but d'alléger la lecture de ce rapport, la forme masculine (masculin générique) est utilisée pour désigner toutes les personnes, sans aucune distinction de genre. Cela ne constitue en rien un jugement de valeur.



# RAPPORT DE GESTION

**4** Principaux chiffres clés 2023

**6** Lettre à nos parties prenantes

**8** Notre raison d'être et notre stratégie

**10** Modèle économique

**12** Environnement externe de la société

**13** Gestion des risques

**15** Aperçu du portefeuille

**18** Mobimo sur le marché des capitaux



# 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.

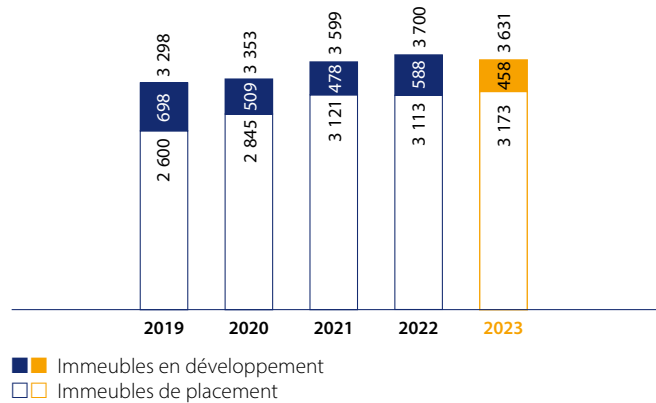
## Bénéfice hors réévaluations

CHF mio.  
2022: 102,3

# 90,0

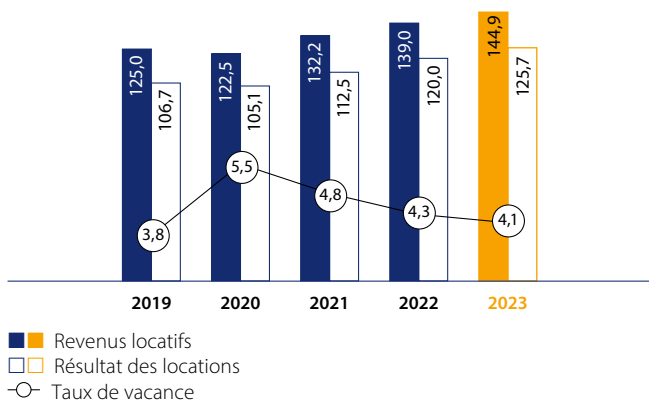
## Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.



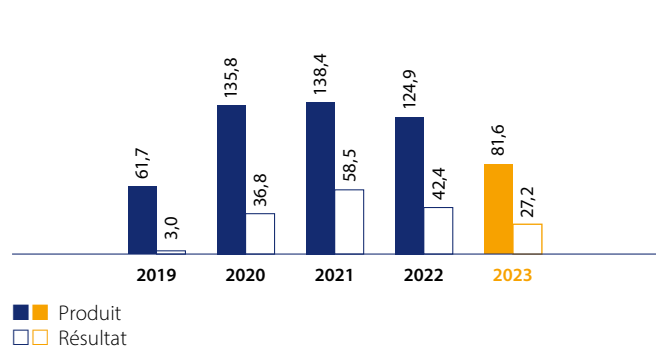
## Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



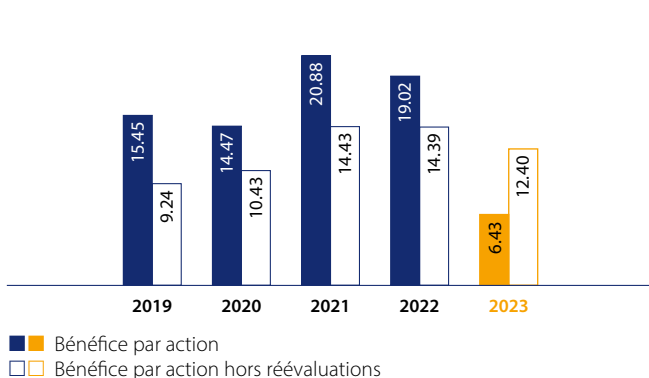
## Produit et résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)

CHF mio.



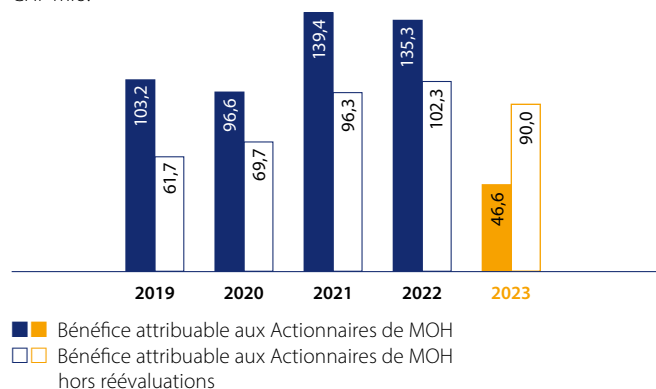
## Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



## Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.





**Intensité énergétique**  
kWh/m<sup>2</sup> de SRE (scope 1 – 3)  
2022: 111

**110**

**Proportion totale de femmes (hors CA)**  
%  
2022: 49

**50**

**Intensité des émissions**  
kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> de SRE (scope 1 – 3)  
2022: 8,9

**8,7**

**Proportion de femmes au Conseil d'administration**  
%  
2022: 43

**43**

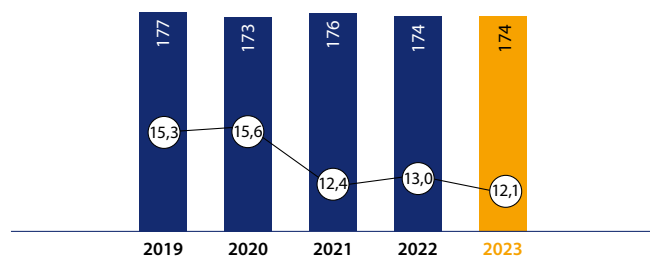
**Part des sources d'énergie renouvelables (électricité, chaleur et refroidissement)**  
% (scope 1 – 3)  
2022: 54

**54**

**Part de la valeur de marché/comptable du portefeuille avec certificat (de durabilité)**  
CHF mio.  
2022: 949

**1 391**

**Collaborateurs et fluctuation**  
par tête/%



■ Collaborateurs  
○ Fluctuation

**Classement du Conseil d'administration selon Finanz und Wirtschaft/Inrate**  
Classement 2022: 27

**37**

👁 **D'avantage 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](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 à nos parties prenantes



Peter Schaub, Président du Conseil d'administration  
et Daniel Ducrey, CEO.

## Mesdames et Messieurs les Actionnaires, Chères lectrices et chers lecteurs,

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 – trois piliers essentiels de l'orientation stratégique de Mobimo.

### Un solide résultat opérationnel

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 sa 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 hausse s'explique d'une part par une augmentation des loyers et par certains effets exceptionnels liés aux immeubles commerciaux. D'autre part, les deux importants projets de développement Zurich, Manegg et Zurich, Tiergarten ont été achevés et remis à leurs locataires.

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<sup>er</sup> juin et le 1<sup>er</sup> 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 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 pour notre société car, en raison de la hausse des taux d'intérêt, les coûts de financement de Mobimo ont augmenté d'environ 25% (CHF 20,5 mio. contre CHF 16,3 mio. l'exercice précédent).

### Revenu locatif

CHF mio.  
2022: 139,0

144,9

### Bénéfice attribuable aux Actionnaires hors réévaluations

CHF mio.  
2022: 102,3

90,0

### Bénéfice par action hors réévaluations

CHF  
2022: 14.39

12.40



### 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 m<sup>2</sup> 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 de manière significative 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, notre portefeuille largement diversifié d'emplacements de qualité s'avère toujours aussi solide, même dans le contexte actuel de changement du marché. Comme par le passé, les revalorisations de nos 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). 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 CO<sub>2</sub> (-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. Nous avons 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.

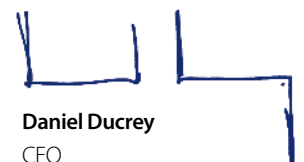
### Perspectives

Malgré le contexte actuel marqué par des changements sur le marché, Mobimo envisage l'année 2024 avec confiance, car nous restons concentrés sur nos points forts. Nous sommes convaincus d'être stratégiquement bien positionnés et résilients, tant au niveau de notre portefeuille et de nos développements que de notre société. L'année écoulée a apporté un certain nombre de défis à relever. Il est difficile de prévoir comment l'environnement économique va évoluer. On observe par ailleurs dans toute la Suisse une forte pénurie de logements principalement urbains et proches des villes. Mobimo est très bien positionnée dans ce segment et nous considérons qu'il est de notre responsabilité sociale de nous engager en faveur de ce type de logement. Nous le faisons avec beaucoup de dynamisme et une exigence accrue en matière de qualité ainsi que de durabilité. Le Conseil d'administration et la Direction générale partagent la conviction que nous créons ainsi continuellement de la valeur ajoutée pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Nous tenons à remercier nos équipes pour leur grand engagement ainsi que nos Actionnaires pour leur loyauté et la confiance qu'ils témoignent à Mobimo.



**Peter Schaub**  
Président du Conseil d'administration



**Daniel Ducrey**  
CEO

# Notre raison d'être et notre stratégie

**Nous**<sup>1</sup> créons les espaces, nos  
**clients**<sup>2</sup> y insufflent la vie.

C'est ainsi que nous concevons  
des **lieux où il fait bon vivre, habi-  
ter et travailler.**<sup>3</sup>

Nous sommes des spécialistes dans ce domaine. Grâce à  
toutes nos **compétences**<sup>4</sup> 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.**<sup>5</sup>

Ce privilège comporte également une grande responsa-  
bilité: celle d'agir en respectant l'environnement, en  
misant sur une **qualité durable**<sup>6</sup> et en gardant  
constamment à l'esprit que  
**nous sommes là pour y rester.**<sup>7</sup>



**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 40% environ à des logements ainsi que pour 30% environ à des bureaux et 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 porteuses 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

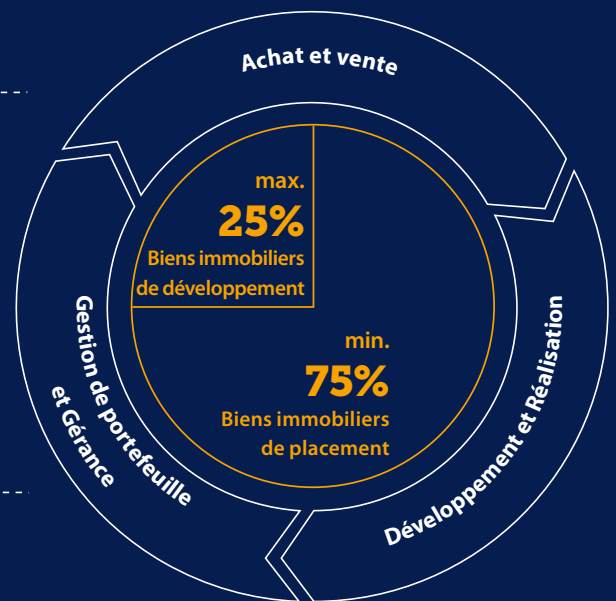
### Capital humain

- › 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

### Collaborateurs engagés

### Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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.



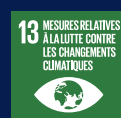
*ODD: faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables.*

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



*ODD: établir 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.

# Environnement externe de la société

**Au cours de la période sous revue, Mobimo a été confrontée à une multitude de défis dans l'environnement externe de la société. L'instabilité politique mondiale, le revirement des taux et le risque persistant de pénurie énergétique en sont quelques exemples. Nous observons en permanence notre environnement, nous nous protégeons contre les risques et nous transformons les défis en opportunités pour Mobimo chaque fois que cela nous est possible.**




## Environnement de régulation actif

Nous constatons en Suisse une activité de régulation continue qui affecte Mobimo à différents niveaux dans ses activités commerciales. D'une part, les règlements des constructions deviennent de plus en plus exigeants et, parallèlement, les procédures de demande d'autorisation sont de plus en plus longues. D'autre part, les recours contre les projets de construction sont de plus en plus souvent utilisés comme de simples mesures tactiques de retardement. Mobimo sait comment gérer cette incertitude croissante en matière de planification.



## Volatilité des taux d'intérêt et de l'inflation

En Suisse, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser au cours des 15 dernières années. Au cours de la période sous revue, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur à 1,75%, soit son niveau le plus élevé depuis 2008. Ce renversement de tendance est également perceptible dans les valeurs immobilières. Parallèlement, l'évolution des taux d'intérêt a entraîné une hausse des recettes des loyers. Le potentiel d'adaptation des loyers est exploité dans le cadre légal et ces derniers feront l'objet d'une adaptation dans la mesure du possible.

 **Plus d'informations sur la couverture des taux d'intérêt dans le chapitre Gestion des risques, page 14**

Le renchérissement a augmenté à 2,1% au cours de la période sous revue. L'inflation entraîne notamment une hausse des coûts salariaux et des coûts de construction. La force du franc suisse fait certes baisser les prix à l'importation de biens, mais il devrait néanmoins être plus difficile à l'avenir de réaliser une marge intéressante sur les projets de développement. C'est pourquoi Mobimo veille à la protection contre l'inflation lors de décisions d'investissement. Malgré la baisse de l'attractivité de la construction, Mobimo prévoit toujours de réaliser les investissements nécessaires pour atteindre la trajectoire de réduction publiée en vue de la décarbonisation de son portefeuille immobilier.

Mobimo estime que le marché financier suisse reste stable malgré la volatilité induite par les incertitudes géopolitiques. L'immobilier, en

tant que possibilité d'investissement avec protection contre l'inflation, devrait offrir une solution d'investissement attractive à long terme. En maintenant son ratio de fonds propres à un niveau élevé, en procédant à d'éventuelles ventes dans une optique de recyclage des capitaux, en augmentant sa rentabilité et en contrôlant ses coûts, Mobimo renforce sa résilience.



## Des tendances opposées pour les espaces de vie et de travail

L'augmentation de l'immigration nette dans la population résidente permanente, qui a atteint en chiffres ronds 100 000 personnes en 2023, a un double effet positif: d'une part, elle continue de fournir la main-d'œuvre spécialisée et les travailleurs supplémentaires nécessaires, et d'autre part, elle maintient la demande de logements dans les zones centrales mais aussi périphériques. La «Silver Society» et la demande intérieure intacte stimulent en outre l'intérêt pour les logements. La demande de propriétés par étage bien situées reste également élevée.


Mobimo ressent aussi les effets de la mise en place de nouveaux modèles de travail. La demande d'espaces de bureaux continue d'évoluer en raison de la numérisation et des nouvelles structures de travail. L'échéance des contrats est plus souvent utilisée pour réduire les surfaces ou les réaffecter à d'autres usages. Grâce à son modèle d'entreprise agile et à ses compétences en matière de développement, Mobimo peut réaffecter les surfaces de bureaux libérées en logements lorsque cela s'avère nécessaire et judicieux.



## L'immobilier en pleine mutation

En raison d'un hiver doux et avec l'aide de l'économie ainsi que de la population, la pénurie d'énergie tant redoutée n'a pas eu lieu au printemps 2023. Mobimo s'attend toutefois à ce que le problème de la pénurie d'énergie s'accroisse, en particulier dans les villes. Par conséquent, l'efficacité énergétique devrait devenir un facteur déterminant de la valeur ajoutée d'un bien immobilier. Mobimo continue donc de se focaliser sur le développement de concepts énergétiques intégraux et innovants et sur la mise en place d'installations photovoltaïques pour augmenter la production d'électricité propre.

L'été 2023 est entré dans l'histoire comme le troisième été le plus chaud en Suisse depuis le début des mesures. Les températures élevées représentent un stress important pour le corps et la santé mentale. En visant la neutralité climatique de son portefeuille d'ici 2050 et en prenant les mesures les plus diverses dans le domaine de la construction durable, Mobimo assume ses responsabilités et contribue non seulement à la durabilité économique, mais aussi à la santé et au bien-être de ses locataires.

 **Plus d'informations sur la réduction des émissions et des intensités ainsi que sur les concepts de construction et d'affectation durables dans le Rapport de durabilité 2023, pages 40 à 45**

# Gestion des risques

**Dans sa gestion des risques, Mobimo vise à identifier les risques au plus tôt, à les évaluer ainsi qu'à garantir un rapport équilibré entre risque et rendement en prenant des mesures appropriées.**

On entend par risque tout événement qui peut avoir une influence défavorable sur la réalisation des objectifs et les affaires courantes. En tant que partie intégrante des processus du système de gestion intégré, la gestion des risques revêt une grande importance. Mobimo adopte une approche proactive pour gérer les risques et saisir les opportunités.

## Organisation

La responsabilité globale de la gestion des risques incombe au Conseil d'administration, instance de direction suprême, dans le domaine de compétence du Comité d'audit et risques (AC). Sur la base du mandat du Conseil d'administration, la Direction du Groupe assume la responsabilité globale de la mise en œuvre et de l'application de la gestion des risques. Le Comité risques, composé de la Direction du Groupe et du responsable de la gestion des risques (spécialiste issu du controlling), évalue les risques et vérifie les mesures introduites et mises en œuvre. Les Risk Owners sont responsables de la mise en œuvre opérationnelle du processus de gestion des risques dans leurs domaines de compétence respectifs. Cela comprend notamment la sensibilisation ciblée des collaborateurs aux risques.


## Processus de gestion des risques

Le processus de gestion des risques comprend toutes les activités permettant de traiter les risques de manière continue et systématique au sein de l'entreprise. Au premier semestre, les risques pertinents du Groupe Mobimo sont recensés par le Comité risques, par l'intermédiaire des Risk Owners. Pour chaque risque important

identifié, une évaluation des risques est effectuée dans le cadre du processus, en évaluant à chaque fois la probabilité de survenance d'un dommage et le montant auquel il s'élèverait. Des mesures appropriées sont mises en œuvre et des contrôles internes sont définis pour gérer les risques.

Au cours du deuxième semestre, les risques sont à nouveau examinés à l'occasion de la Risk Review et les mesures introduites et mises en œuvre sont ajustées ou corrigées si nécessaire. Après l'évaluation du deuxième semestre, le Comité risques rend compte au Comité d'audit et risques (AC) du Conseil d'administration. L'AC vérifie et évalue l'adéquation du système de gestion des risques, y compris les risques identifiés et évalués, au moins dans le cadre du Rapport de gestion et recommande au Conseil d'administration les éventuelles modifications nécessaires. La vérification de l'efficacité et de l'adéquation de la gestion des risques relève de la responsabilité du CFO et du responsable de la gestion des risques.

L'identification et le recensement des risques, l'évaluation de la probabilité de survenance et du montant du dommage ainsi que la gestion et la surveillance des mesures sont des processus continus qui garantissent une gestion consciente des opportunités et des risques au sein de Mobimo. Par ailleurs, ils constituent la base de l'optimisation permanente de la gestion des risques.

 **Plus d'informations sur les risques financiers et de marché dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés, pages 90 à 94 dans le Rapport de gestion 2023 (en allemand)**

 **Plus d'informations sur les opportunités et les risques liés au climat selon la TCFD dans le Rapport de durabilité 2023, pages 40 à 45**



Domaine de risque	Risques	Mesures
Risques climatiques et environnementaux		Le domaine de risque Risques climatiques et environnementaux est présenté en détail dans le Rapport de durabilité 2023, pages 40 à 45. Pour éviter la redondance, les mesures ne sont pas décrites à cet endroit du Rapport de gestion.
Risques liés à l'environnement	Croissance économique négative et changements structurels de la demande	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Observation active du marché immobilier ou du comportement des clients (locataires, acheteurs institutionnels et acheteurs de PPE)</li> <li>› Adaptation des décisions d'investissement/d'acquisition de projets et d'immeubles de placement à la situation économique</li> </ul>
	Modifications du cadre légal	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Observation active de l'environnement réglementaire en collaboration avec des prestataires de services externes (notamment l'organe de révision, les avocats, les conseillers, etc.)</li> <li>› Processus de gestion de la conformité entièrement intégré, combiné à des formations internes</li> </ul>
Risques stratégiques	Stratégie de portefeuille inappropriée en termes de profil de risque, d'orientation géographique et de répartition de l'usage	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Diversification géographique axée sur les principales régions économiques de Suisse</li> <li>› Equilibre des affectations</li> <li>› Gestion active de portefeuille associée à des optimisations et des ajustements permanents</li> <li>› Mise en œuvre cohérente des objectifs stratégiques</li> </ul>
Risques financiers	Risque de financement et de taux d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Fixation des taux d'intérêt à long terme et structure équilibrée des échéances pour éviter l'accumulation de risques</li> <li>› Evaluation continue des taux d'intérêt et des chiffres clés pertinents dans le cadre des rapports mensuels et trimestriels</li> <li>› Examen permanent des opérations de couverture de taux d'intérêt</li> </ul>
	Manque de liquidités	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Planification active des liquidités et gestion du cash-flow</li> <li>› Respect de la liquidité de base (liquidité minimale)</li> <li>› Utilisation de limites de crédit ouvertes garanties et non garanties</li> </ul>
Risques opérationnels	Incidents commerciaux négatifs et risques pour la réputation	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Développement continu du code de conduite, de la réglementation des compétences, des règlements internes et des directives</li> <li>› Processus de gestion de la conformité, processus de gestion des risques et système de contrôle interne</li> <li>› Ancrage culturel de la prise de conscience en matière de conformité et sensibilisation par les Cadres</li> </ul>
	Cyberrisques	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Garantie d'une infrastructure adéquate avec des mises à jour régulières et une gestion des accès réfléchie</li> <li>› Formations et sensibilisations régulières pour tous les Collaborateurs</li> <li>› Gestion active de la continuité des activités</li> </ul>
Risques liés au personnel	Départs et arrêts de travail ainsi que pénurie de main-d'œuvre qualifiée	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Promotion préventive des connaissances en matière de sécurité et de santé au travail</li> <li>› Réglementation de la suppléance en cas d'absence au travail</li> <li>› Promotion et développement des collaborateurs ainsi que conditions d'emploi attractives</li> <li>› Enquêtes de satisfaction régulières auprès des Collaborateurs</li> </ul>
Risques liés au marché et aux clients	Risques d'évaluation dans le portefeuille d'investissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Conclusion de contrats de location prévoyant la répercussion de l'inflation et des taux d'intérêt de référence</li> <li>› Examen régulier et critique du portefeuille ainsi que des stratégies d'objets existantes</li> <li>› Fonds propres suffisants et renforcement délibéré de la base de fonds propres</li> <li>› Entretien de la proximité avec les locataires actuels et vérification de l'adéquation de l'offre aux conditions du marché</li> </ul>
	Risques de non-paiement pour les locataires et les acheteurs potentiels de projets de développement et de propriétés par étage	<ul style="list-style-type: none"> <li>› Vérification de la solvabilité avant la signature du contrat et, si nécessaire, pendant la période de location</li> <li>› Evaluation régulière des paiements entrants et exécution des rappels de paiement</li> <li>› Engagements et promesses de paiement et opérations «donnant-donnant»</li> </ul>

# Aperçu du portefeuille

Mobimo est présente dans les principales régions économiques de Suisse et possède un portefeuille largement diversifié, constitué d'immeubles à usages commerciaux, de bureaux et d'habitation. Les immeubles de placement à rendement sûr sont complétés par un programme de projets de développement attrayant.

## Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.  
31.12.2022: 3 700

# 3 631

## Immeubles (y compris promotion)

Nombre  
31.12.2022: 136

# 133

## Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

%  
31.12.2022: 84

# 87

## Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.	31.12.2023	%	31.12.2022	%
<b>Valeur globale du portefeuille</b>	<b>3 631</b>	<b>100</b>	<b>3 700</b>	<b>100</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 173</b>	<b>87</b>	<b>3 113</b>	<b>84</b>
Immeubles de placement commerciaux <sup>1</sup>	1 591	44	1 726	47
Immeubles de placement d'habitation <sup>2</sup>	1 582	43	1 386	37
<b>Immeubles en développement</b>	<b>458</b>	<b>13</b>	<b>588</b>	<b>16</b>
Immeubles commerciaux (placement)	182	5	125	3
Immeubles d'habitation (placement)	11	1	179	5
Immeubles commerciaux (promotion)	33	1	32	1
Immeubles d'habitation (promotion) <sup>3</sup>	232	6	251	7

<sup>1</sup> Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire.

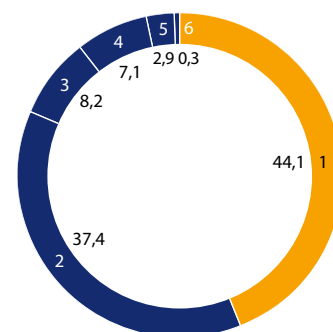
<sup>2</sup> Y compris immeubles de placement destinés à la vente.

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

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

%

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

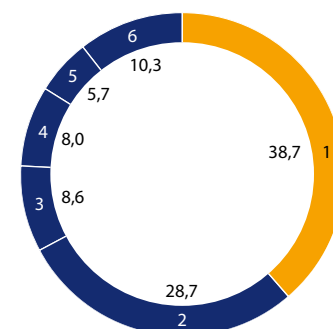


<sup>1</sup> Répartition valeur de marché/ valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille de placement).

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

%

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



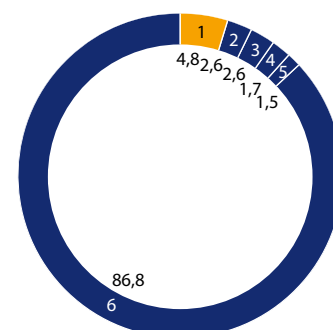
<sup>1</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation (immeubles de placement).

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

## Parts des cinq principaux locataires

%

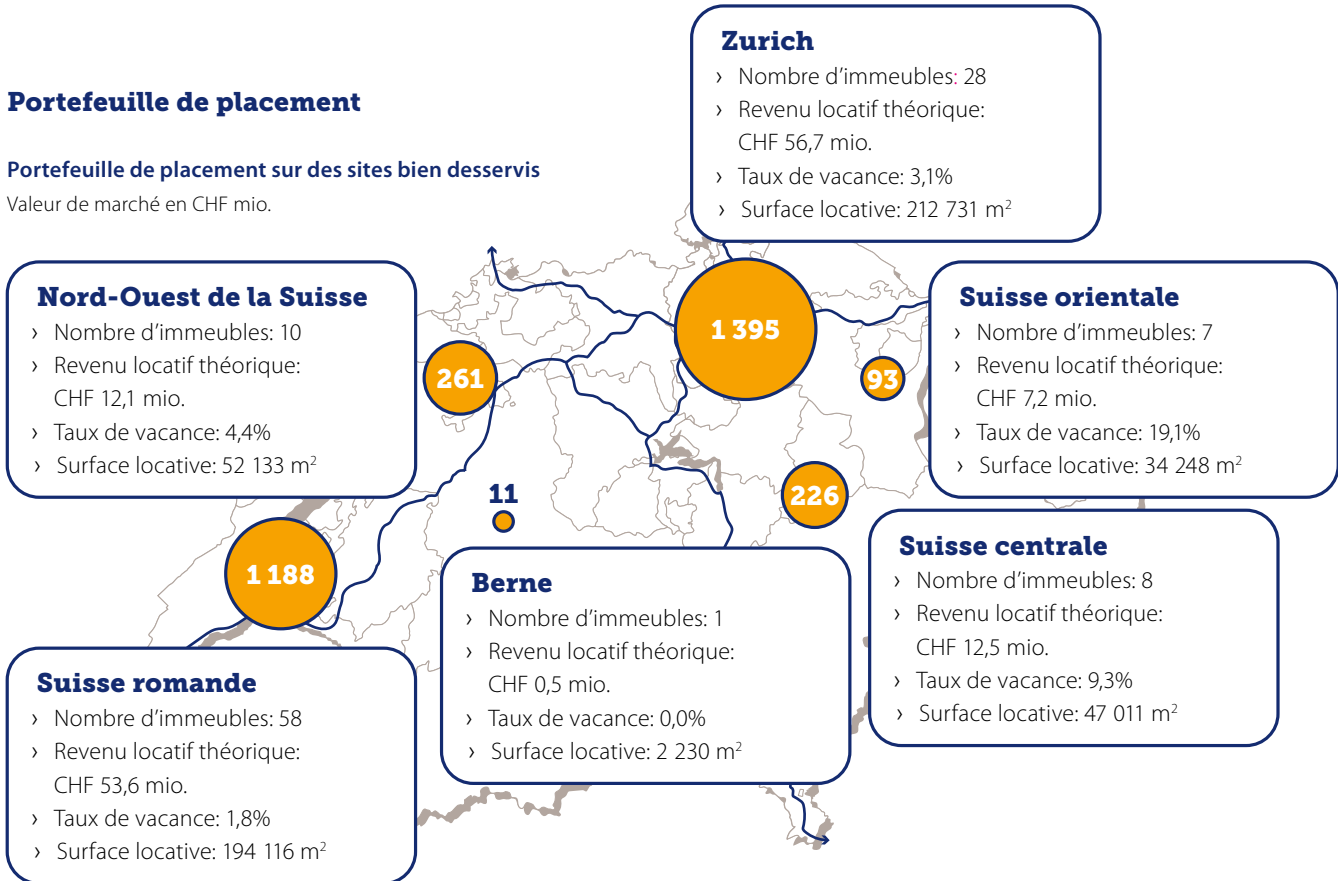
- Groupe SV
- Senevita AG
- Groupe Swisscom
- Groupe Coop
- Galderma SA
- Autres locataires



## Portefeuille de placement

### Portefeuille de placement sur des sites bien desservis

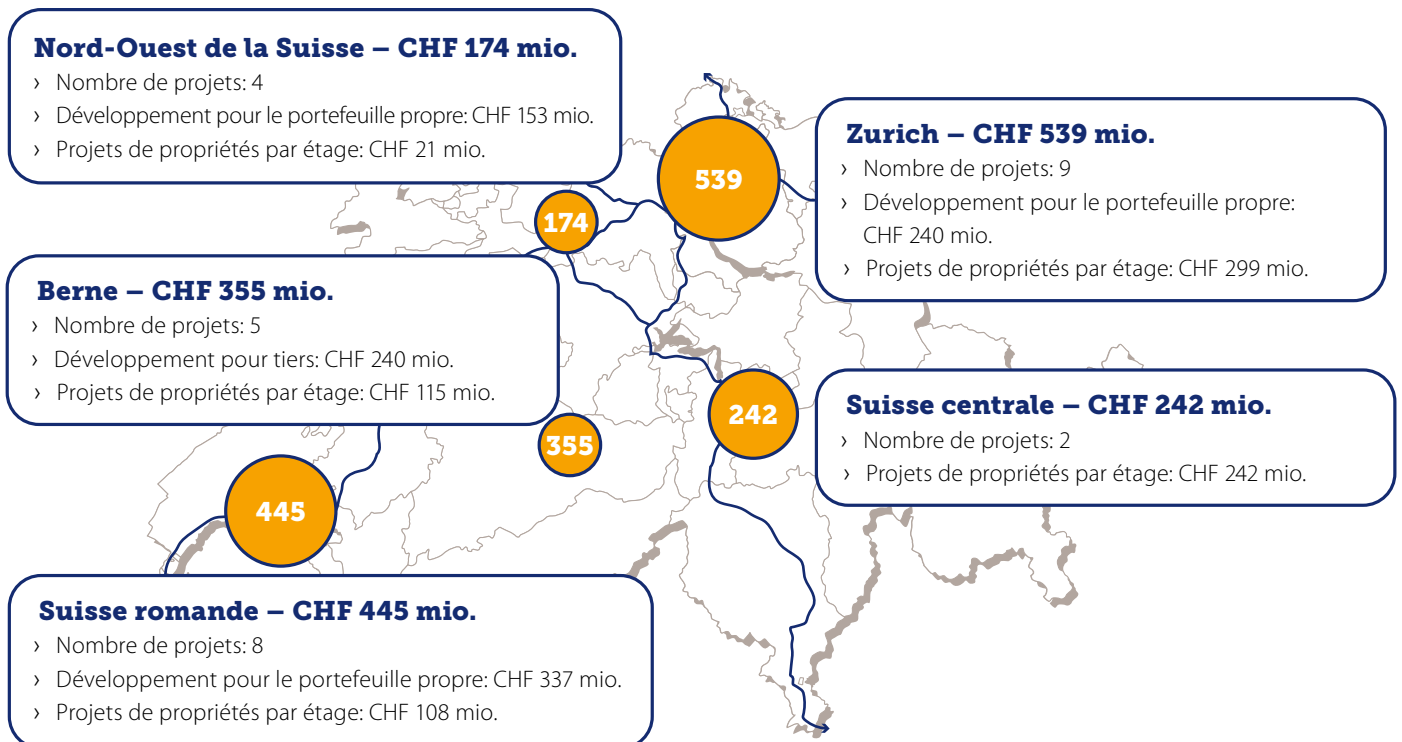
Valeur de marché en CHF mio.



## Portefeuille de développement

### Un portefeuille de développement vaste et diversifié

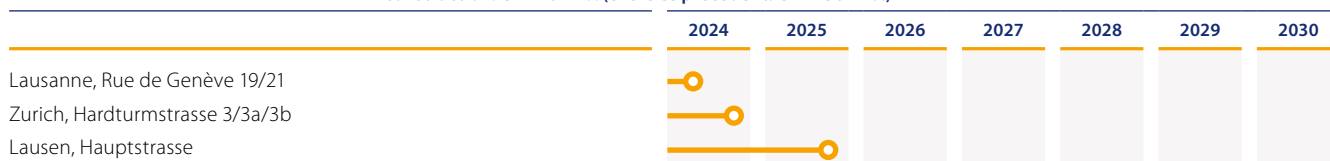
Volume d'investissement prévu en CHF mio.



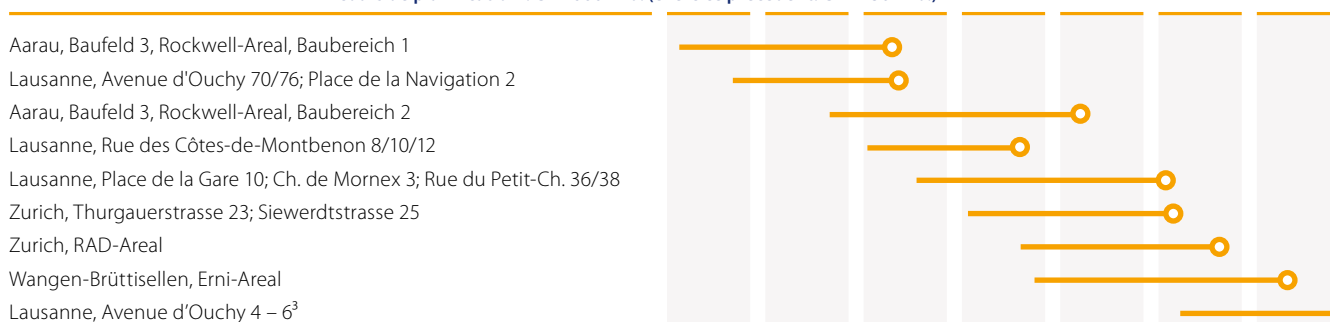


## Développements pour le portefeuille propre<sup>1</sup>

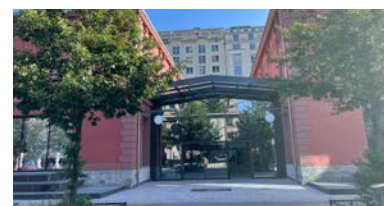
En construction: CHF 70 mio. (exercice précédent: CHF 150 mio.)



En cours de planification<sup>2</sup>: CHF 660 mio. (exercice précédent: CHF 430 mio.)



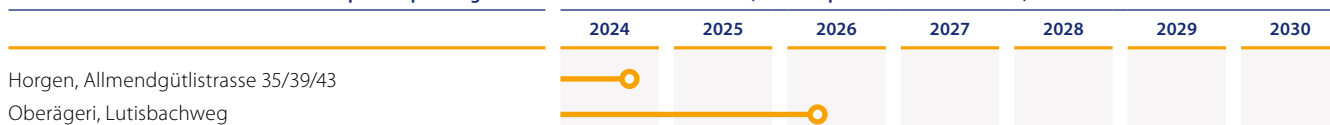
Aarau, Rockwell-Areal



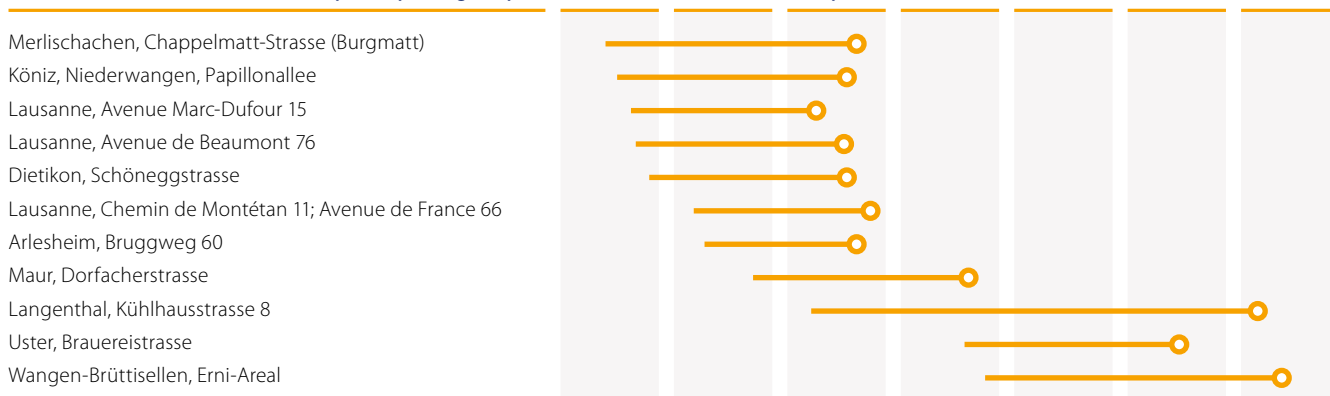
De gauche à droite et de haut en bas: Köniz, Papillon; Horgen, Allmendgütlistrasse; Oberägeri, Lutisbachweg; Lausanne, Rue de Genève

## Projets de propriétés par étage<sup>1</sup>

Propriétés par étage en construction: CHF 200 mio. (exercice précédent: CHF 45 mio.)



Propriétés par étage en planification<sup>2,4</sup>: CHF 585 mio. (exercice précédent: CHF 650 mio.)



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

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

<sup>3</sup> L'achèvement est prévu pour 2032.

# Mobimo sur le marché des capitaux

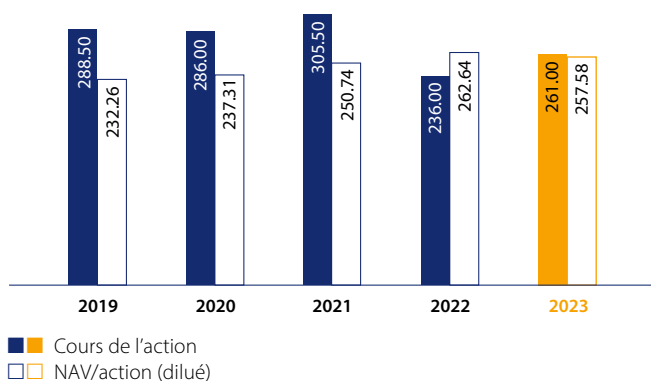
**Fin 2023, l'action Mobimo clôturait à CHF 261.00. Par rapport au volume de son portefeuille et à sa capitalisation boursière, Mobimo figure toujours au quatrième rang des sociétés immobilières suisses cotées en Bourse.**

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

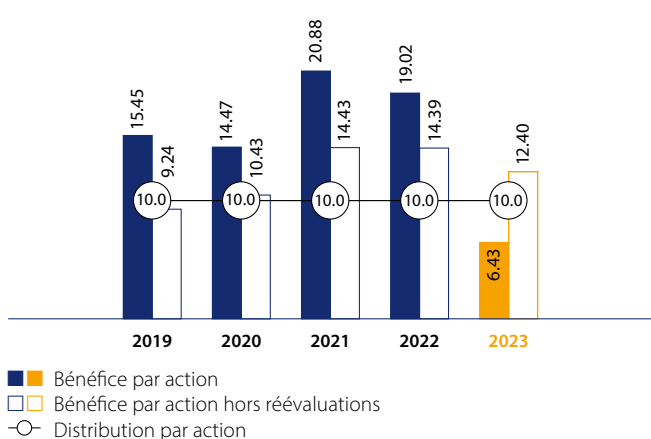
## Evolution du cours de l'action par rapport à la NAV/action

CHF



## Bénéfice et distribution par action

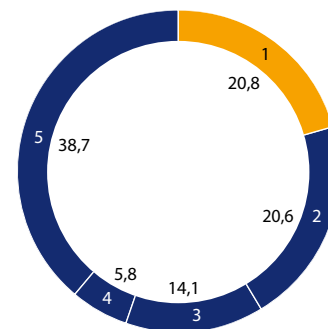
CHF



## Composition de l'actionariat

%

- 1 Fondations, fonds
- 2 Institutions de prévoyance, assurances, banques
- 3 Personnes physiques
- 4 Autres entreprises
- 5 Position dispo

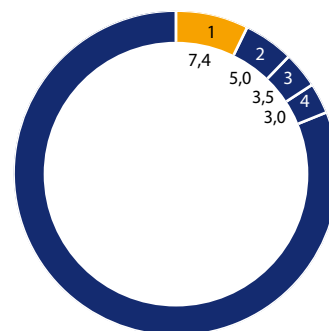


Position dispo à la clôture du registre des actions avant l'Assemblée générale 2023: 14,6%.

## Principaux actionnaires au 31.12.2023 (≥ 3% du capital-actions)

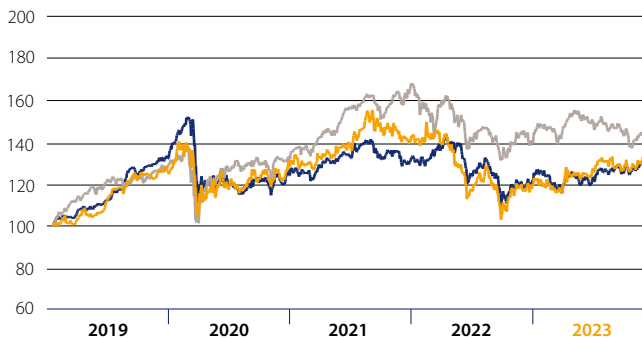
%

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



Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2023 s'élevait à 100%.

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



— Mobimo (ajusté aux dividendes) — SPI — SXI Real Estate Shares

Source: SIX Swiss Exchange

# RAPPORT FINANCIER



**20** Extrait des comptes consolidés

**26** Aperçu sur cinq ans



# Extrait des comptes consolidés: Compte de résultat consolidé

KCHF	2023	2022
Produits des locations d'immeubles	144 873	139 036
Produits des projets de développement et des ventes d'immeubles (promotion)	81 578	124 909
Autres produits	7 518	6 829
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>233 969</b>	<b>270 774</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	38 350	89 509
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-88 370	-45 173
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>-50 020</b>	<b>44 336</b>
Résultat des ventes d'immeubles de placement	1 750	4 037
Charges directes des locations d'immeubles	-19 186	-19 035
Charges directes des projets de développement et des ventes d'immeubles (promotion)	-54 395	-82 460
<b>Charges d'exploitation directes</b>	<b>-73 581</b>	<b>-101 495</b>
Prestations propres activées	6 883	7 971
Charges de personnel	-28 895	-30 322
Charges d'exploitation	-8 609	-8 683
Frais de gestion	-1 989	-2 135
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>	<b>79 507</b>	<b>184 483</b>
Amortissement sur immobilisations corporelles	-1 687	-1 789
Amortissement sur immobilisations incorporelles	-811	-1 203
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>77 010</b>	<b>181 491</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées	3 067	2 886
Produits financiers	899	759
Charges financières	-21 392	-18 263
<b>Résultat financier</b>	<b>-20 492</b>	<b>-17 503</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>	<b>59 584</b>	<b>166 874</b>
Charges fiscales	-12 948	-31 566
<b>Bénéfice</b>	<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
Bénéfice par action, CHF	6.43	19.02
Bénéfice dilué par action, CHF	6.43	19.02

# Extrait des comptes consolidés: Etat du résultat global consolidé

KCHF	2023	2022
<b>Bénéfice</b>	<b>46 637</b>	<b>135 308</b>
<b>Eléments recyclables en résultat</b>	<b>-9 364</b>	<b>22 789</b>
Changement de juste valeur couvertures du cash-flow	-11 121	27 062
Transfert au compte de résultat	0	-5
Impôts	1 757	-4 268
<b>Eléments non recyclables en résultat</b>	<b>-1 397</b>	<b>1 157</b>
Réévaluation prévoyance du personnel	-1 693	1 397
Impôts	296	-239
<b>Total des autres éléments du résultat global</b>	<b>-10 761</b>	<b>23 946</b>
<b>Résultat global</b>	<b>35 875</b>	<b>159 254</b>

# Extrait des comptes consolidés: Bilan consolidé

KCHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actif</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Liquidités	39 353	24 659
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 460	5 235
Créances d'impôts sur les bénéfices	14 620	22 798
Autres créances	473	230
Actif sur contrat	47 685	18 738
Immeubles destinés à la vente	272 540	291 885
Comptes de régularisation des actifs	20 991	24 072
Immeubles de placement destinés à la vente	0	11 820
<b>Total des actifs courants</b>	<b>400 123</b>	<b>399 438</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement		
> Immeubles commerciaux	1 581 710	1 716 700
> Immeubles d'habitation	1 582 260	1 374 490
> Immeubles en développement	83 020	87 430
> Immeubles de placement en construction	110 620	216 310
Immobilisations corporelles		
> Immeubles à usage propre	10 394	11 270
> Autres immobilisations corporelles	5 830	5 136
Immobilisations incorporelles	11 406	4 803
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	28 542	30 125
Immobilisations financières	2 720	2 654
Instruments financiers dérivés	0	5 281
Actifs d'impôts différés	556	1 840
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>3 417 058</b>	<b>3 456 040</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 817 181</b>	<b>3 855 478</b>

KCHF	31.12.2023	31.12.2022
<b>Passif</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Fonds étrangers courants</b>		
Dettes financières à court terme	289 868	318 089
Obligations locatives à court terme	296	105
Dettes résultant de livraisons et de prestations	12 666	12 288
Impôts courants	9 605	13 916
Autres dettes	2 819	1 669
Passif sur contrat	0	779
Acomptes d'acheteurs	780	120
Comptes de régularisation des passifs	45 550	53 015
<b>Total des fonds étrangers courants</b>	<b>361 585</b>	<b>399 981</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>		
Dettes financières à long terme	1 317 474	1 291 725
Obligations locatives à long terme	9 229	9 568
Engagements envers le personnel	1 574	0
Instruments financiers dérivés	5 840	0
Impôts différés	253 626	249 434
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>	<b>1 587 744</b>	<b>1 550 727</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>1 949 328</b>	<b>1 950 708</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	24 690	24 690
Actions propres	-2 471	-2 237
Réserves provenant de primes	256 555	292 894
Bénéfices accumulés	1 589 079	1 589 422
<b>Total des fonds propres</b>	<b>1 867 853</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Total du passif</b>	<b>3 817 181</b>	<b>3 855 478</b>



# Extrait des comptes consolidés: Etat des flux de trésorerie

KCHF	2023	2022
Bénéfice avant impôts	59 584	166 874
Réévaluations d'immeubles de placement, net	50 020	-44 336
Paiements fondés sur des actions	1 262	1 177
Effet de la linéarisation des revenus locatifs	-673	-1 815
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissement des avantages consentis aux preneurs	3 903	4 052
Amortissement sur immobilisations incorporelles	811	1 203
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-1 750	-4 037
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles	-1	-20
Résultat des participations dans les sociétés associées	-3 067	-2 886
Résultat financier	20 492	17 503
Variations		
> Créances résultant de livraisons et de prestations et droits contractuels	-29 387	12 864
> Immeubles destinés à la vente	19 691	11 753
> Autres créances et comptes de régularisation des actifs	3 032	8 873
> Actifs/Passifs comptabilisés, régime à prestations définies	-118	130
> Dettes résultant de livraisons et de prestations et obligations contractuels	-76	-276
> Acomptes d'acheteurs	1 874	2 655
> Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-7 376	3 415
Impôts versés	-2 132	-3 581
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>	<b>116 089</b>	<b>173 546</b>
Prestations propres activées	-3 368	-2 505
Investissements en immeubles de placement	-42 765	-84 997
Investissements en immobilisations corporelles	-1 617	-594
Investissements en immobilisations incorporelles	-7 413	-353
Ventes d'immobilisations corporelles	11	46
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	45 791	17 520
Dividendes perçus	4 749	1 860
Intérêts perçus	532	531
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>	<b>-4 080</b>	<b>-68 493</b>
Nouvelles dettes financières	435 858	629 531
Remboursement de dettes financières	-438 239	-805 670
Remboursement d'obligations locatives	-38	-46
Flux de fonds résultant de l'augmentation de capital	0	157 596
Distribution des réserves de contributions en capital	-36 287	0
Dividende versé	-36 287	-66 002
Achat d'actions propres	-1 480	-1 836
Intérêts versés	-20 843	-18 596
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>-97 316</b>	<b>-105 024</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>14 694</b>	<b>30</b>
Liquidités en début de période	24 659	24 629
<b>Liquidités en fin de période</b>	<b>39 353</b>	<b>24 659</b>

# 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
<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					135 308	135 308	135 308
Couvertures du cash-flow:							
> 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:							
> Variation					1 397	1 397	1 397
> Impôts					-239	-239	-239
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 789</b>	<b>1 157</b>	<b>23 946</b>	<b>23 946</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 789</b>	<b>136 465</b>	<b>159 254</b>	<b>159 254</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	181		-12	-12	1 177
Achat d'actions propres		-1 836					-1 836
<b>Etat au 31.12.2022 / 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					46 637	46 637	46 637
Couvertures du cash-flow:							
> Changement de juste valeur				-11 121		-11 121	-11 121
> Impôts				1 757		1 757	1 757
Avantages postérieurs à l'emploi:							
> Variation					-1 693	-1 693	-1 693
> Impôts					296	296	296
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 364</b>	<b>-1 397</b>	<b>-10 761</b>	<b>-10 761</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9 364</b>	<b>45 240</b>	<b>35 875</b>	<b>35 875</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		69	69	1 262
Achat d'actions propres		-1 480					-1 480
<b>Etat au 31.12.2023</b>	<b>24 690</b>	<b>-2 471</b>	<b>256 555</b>	<b>-4 953</b>	<b>1 594 032</b>	<b>1 589 079</b>	<b>1 867 853</b>

# Aperçu sur cinq ans

	Unité	2019	2020	2021	2022	2023	Variation en %
<b>Situation des résultats</b>							
Résultat des locations	CHF mio.	106,7	105,1	112,5	120,0	125,7	4,7
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,0	36,8	58,5	42,4	27,2	-36,0
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	6,4	1,6	0,0	4,0	1,7	-56,7
EBIT	CHF mio.	134,0	145,8	194,7	181,5	77,0	-57,6
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	82,5	111,5	141,3	137,2	127,0	-7,4
Charges fiscales	CHF mio.	-5,1	-21,6	-32,0	-31,6	-12,9	-59,0
Bénéfice	CHF mio.	103,1	96,6	139,4	135,3	46,6	-65,5
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG	CHF mio.	103,2	96,6	139,4	135,3	46,6	-65,5
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	61,7	69,7	96,3	102,3	90,0	-12,1
<b>Situation financière</b>							
Actifs non courants	CHF mio.	3 093,8	3 150,1	3 350,8	3 456,0	3 417,1	-1,1
Actifs courants	CHF mio.	369,5	469,8	419,6	399,4	400,1	0,2
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 532,3	1 564,8	1 654,0	1 904,8	1 867,9	-1,9
Ratio de fonds propres	%	44,2	43,2	43,9	49,4	48,9	-1,0
Fonds étrangers	CHF mio.	1 931,1	2 055,1	2 116,4	1 950,7	1 949,3	-0,1
> Courants	CHF mio.	270,7	395,5	537,8	400,0	361,6	-9,6
> Non courants	CHF mio.	1 660,4	1 659,5	1 578,6	1 550,7	1 587,7	2,4
<b>Indicateurs de l'action</b>							
Bénéfice par action <sup>1</sup>	CHF	15.45	14.47	20.88	19.02	6.43	-66,2
Bénéfice par action hors réévaluations <sup>1</sup>	CHF	9.24	10.43	14.43	14.39	12.40	-13,8
NAV par action (dilué)	CHF	232.26	237.31	250.74	262.64	257.58	-1,9
Rendement sur distribution	%	3,5	3,5	3,3	4,2	3,8	-9,6
Taux de distribution	%	63,9	68,3	47,3	53,7	155,7	189,9
Dernier cours de l'année <sup>2</sup>	CHF	288.50	286.00	305.50	236.00	261.00	10,6
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	11 256	12 098	8 932	9 913	7 439	-25,0
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 711,6	1 892,6	10,6
Cours boursier – Plus haut	CHF	291.50	319.00	336.50	320.50	263.00	-17,9
Cours boursier – Plus bas	CHF	234.00	234.50	275.00	199.00	227.50	14,3
<b>Chiffres clés du portefeuille</b>							
Portefeuille global <sup>3</sup>	CHF mio.	3 297,7	3 353,2	3 599,1	3 700,2	3 631,3	-1,9
> Immeubles de placement <sup>3</sup>	CHF mio.	2 600,1	2 844,6	3 120,8	3 112,6	3 173,0	1,9
> Immeubles en développement <sup>4</sup>	CHF mio.	697,6	508,6	478,3	587,6	458,2	-22,0
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,5	4,5	4,4	4,5	2,3
Rendement net immeubles de placement	%	3,7	3,5	3,4	3,5	3,6	2,9
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,8	5,5	4,8	4,3	4,1	-4,7

<sup>1</sup> 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 été ajusté avec effet rétroactif pour toutes les périodes représentées.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Y compris immeubles à usage propre et immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements du locataire et actifs issus des droits d'utilisation.

<sup>4</sup> Hors actifs issus des droits d'utilisation.

## Contacts

### Mobimo Holding AG

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

### Mobimo Management AG

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

### Mobimo Management SA

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

### Contact pour les investisseurs

Stefan Feller  
Tél. +41 44 397 11 97  
ir@mobimo.ch

### Registre des actions

sharecomm SA  
Tél. +41 44 809 58 58  
info@sharecomm.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

Acquisition de données et préparation des indicateurs environnementaux:  
pom+, Zurich

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

Image de couverture:  
Cage d'escalier de l'immeuble d'habitation Talwiesenstrasse 123 («Tiergarten»),  
Zurich.



Imprimé finançant une  
**contribution au climat**

ClimatePartner.com/53232-2401-1002







**Mobimo Holding AG**

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