MOBIMO

Rapport de gestion 2020

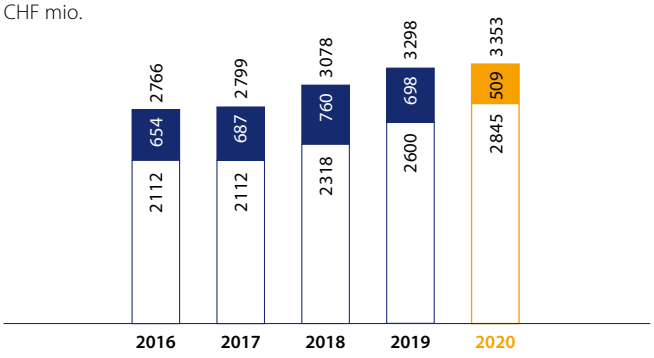
Principaux chiffres clés 2020

L'année a été exigeante, mais Mobimo peut néanmoins faire état d'un exercice couronné de succès. A fin 2020, la valeur globale du portefeuille s'établit à environ CHF 3,4 milliards. La stagnation dans les activités de location s'explique par le soutien apporté aux locataires commerciaux touchés par la crise du coronavirus.

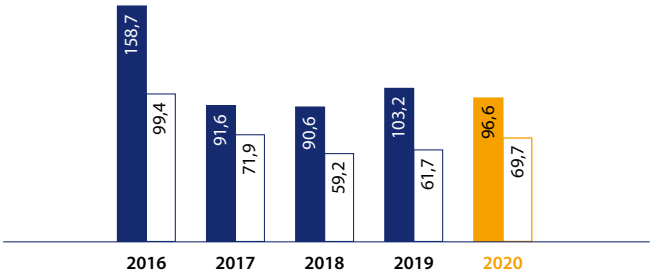
Bénéfice
CHF mio.
2019: 103,1

96,6

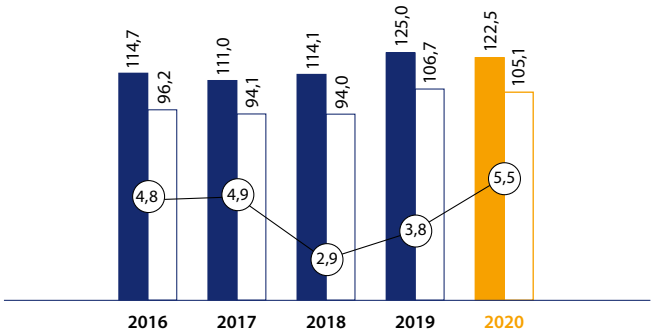
Valeur globale du portefeuille d'immeubles
CHF mio.



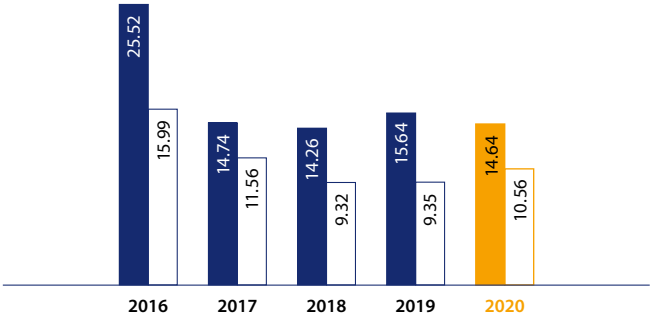
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH avec et hors réévaluations
CHF mio.



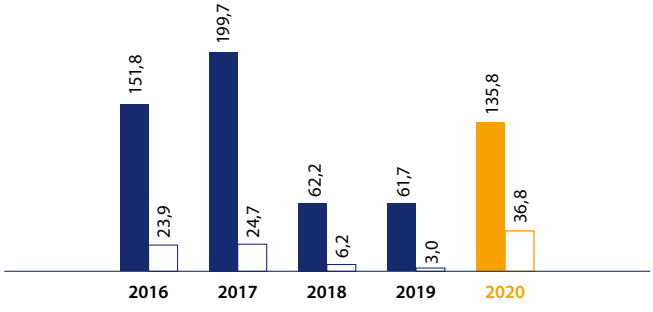
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance
CHF mio./%



Bénéfice par action, avec et hors réévaluations
CHF



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



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.

Indicateurs non financiers

Mobimo intègre aussi des informations non financières dans l'évaluation de ses prestations. Le portefeuille de placement est à nouveau bien noté par des organismes tels que le GRESB et le CDP. L'élection d'une deuxième femme au Conseil d'administration a permis de progresser vers la parité au sein du Conseil.

Intensité énergétique
kWh/m²
2019: 152
108

Intensité des émissions
kg CO_2eq/m²
2019: 25
16

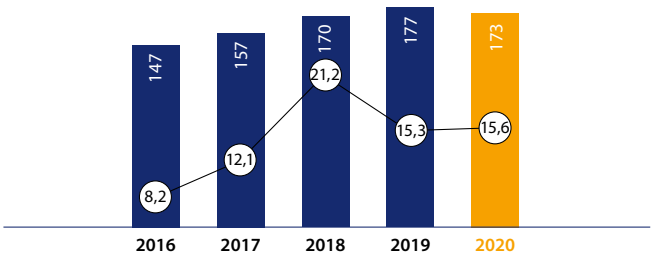
Part d'énergie électrique renouvelable
% (grandeur de référence en kWh)
93

Investissements dans les rénovations
CHF mio.
ø 2018 – 2020
~40

Proportion totale de femmes (hors CA)
%
2019: 52
54

Proportion de femmes au Conseil d'administration
%
2019: 14
33

Collaborateurs et fluctuation
effectif total/%



Durée de la relation clients avec les cinq principaux locataires
ø en années
11,4

Davantage d'informations sur la performance en matière de durabilité à partir de la page 20.

Informations détaillées sur les ratios énergétiques et d'émissions à la page 21.

Standards et notations

GRESB

GRESB: Green Star
Grâce au résultat de 2020, le portefeuille de Mobimo (71 points) est à nouveau classé Green Star (meilleur quadrant) (2019: 78 points). En raison d'un ajustement de la méthode, la comparaison avec l'année précédente n'est pas significative.

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION

CDP: Score B, statut Sector Leader
Comme l'année précédente, Mobimo s'est classée en excellente position dans le secteur Real Estate de la région Allemagne, Autriche, Suisse, avec un score de B+ (échelle de A à F) dans le Climate Change Scoring.

EPRA sBPR GOLD

sBPR de l'EPRA: Gold Award
Mobimo a une nouvelle fois été récompensée par la plus haute distinction, le sBPR Gold Award de l'EPRA, pour son rapport publié conformément aux Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA.

DGNB

DGNB: Certificat Or
Le Quartier Aeschbach à Aarau a été le premier de Suisse à être certifié par le label de développement durable de la Société allemande pour une construction durable (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB).

AGGLOLAC | NIDAU
2000-Watt-Areal

Site 2000 watts: AGGLOlac
AGGLOlac sera le premier Site 2000 watts dans la région de Bienne. Le certificat atteste que le projet de quartier urbain répond aux critères de la société à 2000 watts en termes de gestion durable des ressources d'énergie.

Employers We Trust.

Employers We Trust
Le label est décerné aux sociétés qui se distinguent par la haute estime de leurs collaborateurs.

Bénéfice	Unité	2020	2019	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	105,1	106,7	–1,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	36,8	3,0	1 117,4
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	1,6	6,4	–74,7
Résultat des réévaluations	CHF mio.	34,3	51,5	–33,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	145,8	134,0	8,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	111,5	82,5	35,2
Bénéfice	CHF mio.	96,6	103,1	–6,3
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH	CHF mio.	96,6	103,2	–6,3
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	69,7	61,7	13,0

Bilan	Unité	2020	2019	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 619,9	3 463,3	4,5
Fonds propres	CHF mio.	1 564,8	1 532,3	2,1
Ratio de fonds propres	%	43,2	44,2	–2,3
Rendement des fonds propres	%	6,4	7,1	–9,9
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,6	4,2	9,5
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 724,9	1 594,4	8,2
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,56	1,82	–14,3
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,0	5,3	–5,7
Net gearing	%	101,3	101,1	0,2

Portefeuille	Unité	2020	2019	Variation en %
Portefeuille global[1]	CHF mio.	3 353,2	3 297,7	1,7
Immeubles de placement[1]	CHF mio.	2 844,6	2 600,1	9,4
Immeubles en développement[2]	CHF mio.	508,6	697,6	–27,1
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,5	0,0
Rendement net immeubles de placement hors effet de la Covid-19[3]	%	3,5	3,7	–5,4
Taux de vacance des immeubles de placement	%	5,5	3,8	44,7
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,7	3,8	–2,6
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,2	3,3	–3,0

EPRA	Unité	2020	2019	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	49,0	60,2	–18,6
NAV EPRA par action[4]	CHF	276.52	272.30	1,5
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	–0,0	–0,1	nmf
Taux de vacance EPRA	%	5,5	3,8	44,7

Effectifs	Unité	2020	2019	Variation en %
Effectif total (équivalent plein temps)	Nombre	159,6	161,5	–1,2
Dont Mobimo FM Service AG (équivalent plein temps)	Nombre	40,6	39,1	3,8

Environnement	Unité	2020	2019	Variation en %
Intensité énergétique	kWh/m^2	108	152	–28,9
Intensité des émissions	kg CO_2eq/m^2	16	25	–36,0

Action	Unité	2020	2019	Variation en %
Actions en circulation[5]	Nombre	6 594 117	6 597 165	0,0
Valeur nominale de l'action[6]	CHF	13.40	23.40	–42,7
NAV par action (dilué)	CHF	237.31	232.26	2,2
Bénéfice par action	CHF	14.64	15.64	–6,4
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	10.56	9.35	12,9
Distribution par action[6]	CHF	10.00	10.00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	286.00	288.50	–0,9

1 Y compris immeubles à usage propre, hors aménagements du locataire et hors actifs issus des droits d'utilisation.

2 Hors actifs issus des droits d'utilisation.

3 En ce qui concerne le rendement net hors effet de la Covid-19, les exonérations de loyer Covid-19 sont éliminées (voir note explicative 4 à la page 67 dans le rapport de gestion en allemand ou en anglais). Si l'on tient compte des exonérations de loyer liées à la Covid-19, le rendement net comprenant l'effet Covid-19 est de 3,3%.

4 Selon les BPR de l'EPRA, les nouveaux chiffres de la NAV doivent être publiés à partir de l'exercice 2020 (voir les chiffres de la performance de l'EPRA à partir de la page 146 dans le rapport de gestion en allemand ou en anglais). Par souci de comparabilité, les chiffres de la NAV que sont la NAV de l'EPRA et la NNNAV de l'EPRA sont encore publiés en 2020, alors qu'ils n'auront plus à l'être à partir de 2021.

5 Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 7 430 = nombre d'actions en circulation 6 594 117.

6 Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2020 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la demande qui sera soumise à l'Assemblée générale du 30 mars 2021.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 30 (aperçu sur cinq ans).

Notre profil

Avec un portefeuille extrêmement diversifié d'une valeur globale d'environ CHF 3,4 milliards, Mobimo Holding AG compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Le Groupe détient des immeubles d'habitation et commerciaux, ainsi que des objets en développement pour son propre portefeuille et pour des tiers, sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique.

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

Mobimo emploie près de 170 Collaborateurs.

Sommaire

Rapport de gestion

Lettre aux Actionnaires 6
Stratégie et modèle économique 8
Mobimo sur le marché des capitaux 10
Aperçu du portefeuille 12
Développement commercial du Groupe 17
Développement durable 20

Rapport financier

Extrait des comptes consolidés 24
Aperçu sur cinq ans 30

Guide web

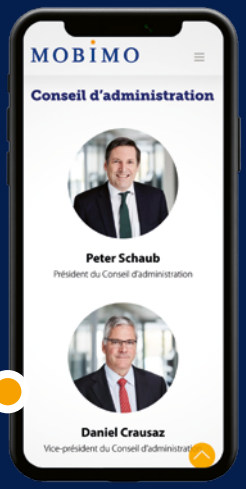
Rapport annuel en ligne
Structure de Direction
Rapport sur les risques
Portefeuille

Afin de faciliter la lecture du présent rapport, le masculin générique est généralement utilisé et s'applique aux deux sexes, sans jugement de valeur.

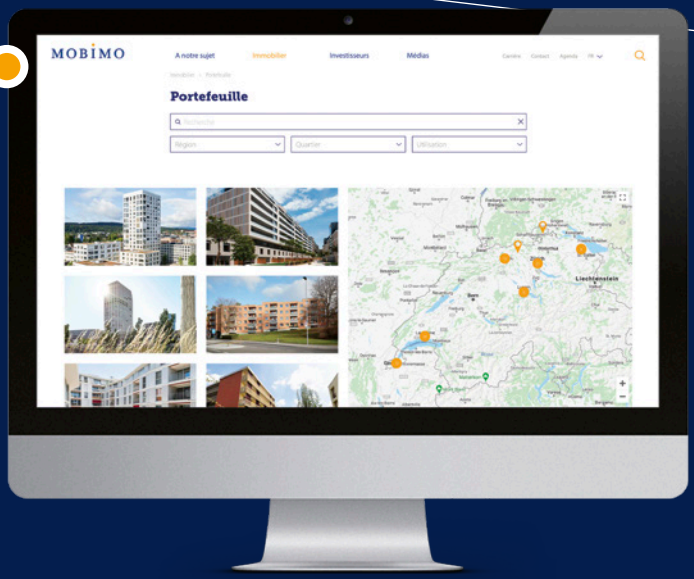
SHERPANY

S'inscrire sur la plateforme des actionnaires «Sherpany» pour voter en ligne lors de l'Assemblée générale. www.sherpany.com

www.mobimo.ch > Investisseurs > Reporting



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



www.mobimo.ch > Immobilier > Portefeuille

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

Lettre aux Actionnaires

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

Revenu locatif
CHF millions
2019: 125,0

122,5

Bénéfice attribuable aux Actionnaires
CHF millions
2019: 103,2

96,6

Bénéfice par action
CHF
2019: 15.64

14.64

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

L'année 2020 a été exigeante, mais Mobimo peut néanmoins faire état d'un exercice fondamentalement positif. Comme partout ailleurs, la pandémie de coronavirus a été au cœur de toutes nos préoccupations: la santé de nos Collaborateurs, l'accompagnement de nos locataires commerciaux touchés par les mesures décidées par les autorités ainsi que les nouvelles formes de collaboration et d'échange ont occupé une place importante dans notre quotidien. Le niveau élevé de numérisation, notre portefeuille immobilier diversifié et l'agilité qui caractérise notre modèle économique ont cependant permis à Mobimo de présenter un résultat annuel réjouissant à de nombreux égards, en dépit de la crise du coronavirus.

La progression des immeubles de placement en construction, des acquisitions ciblées et le résultat positif des réévaluations se sont traduits par une nouvelle augmentation de la valeur globale du portefeuille, qui s'établit à CHF 3,4 milliards à fin 2020 (contre CHF 3,3 mia. l'exercice précédent). Le bénéfice attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG s'élève à CHF 96,6 millions (contre CHF 103,2 mio. l'exercice précédent) et à CHF 69,7 millions hors réévaluations (contre CHF 61,7 mio. un an plus tôt). Le bénéfice par action hors réévaluations est de CHF 10.56. Lors de l'Assemblée générale du 30 mars 2021, le Conseil d'administration proposera à nouveau la distribution d'un dividende de CHF 10.00 par action sous forme d'un remboursement sur la valeur nominale.

Valeur ajoutée des propres développements

Grâce à sa diversification et à la part élevée de logements, le portefeuille de placement de Mobimo a pu bien absorber les corrections du marché liées au coronavirus, notamment dans le secteur hôtelier. Le résultat des réévaluations s'élève à CHF 34,3 millions (contre CHF 51,5 mio. l'exercice précédent). Le résultat des réévaluations provient en grande partie des activités opérationnelles et reflète ainsi la valeur ajoutée des propres développements. Le projet de construction de logements dans la zone en développement de Zurich-Manegg a significativement contribué au résultat. Le complexe de 157 appartements sera prêt pour emménagement au premier semestre 2023 et renforcera encore la base de revenus locatifs de Mobimo.

En 2020, le potentiel de plus-values des propres développements s'est aussi reflété dans le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) qui s'est établi à CHF 36,8 millions (contre CHF 3,0 mio. l'exercice précédent). Ce résultat est notamment imputable à la vente de projets, ayant obtenus l'autorisation de construire à des investisseurs institutionnels, ainsi qu'au succès du complexe de propriétés par étage à Meggen (LU). La moitié des 30 logements ainsi que la totalité des surfaces commerciales ont en effet déjà été vendues.

Stagnation des revenus locatifs en raison du coronavirus

En 2020, les revenus locatifs du Quartier Mattenhof ont pour la première fois contribué au résultat pour l'ensemble de l'exercice. Avec CHF 105,1 millions à la fin de l'année, le résultat des locations était toutefois légèrement inférieur au niveau de l'exercice précédent (CHF 106,7 mio.). La stagnation s'explique par les mesures de soutien accordées aux locataires des secteurs de la restauration, de l'hôtellerie et du commerce de détail, qui s'élèvent à CHF 6,5 millions au total.

A fin 2020, le taux de vacance du portefeuille de placement s'établissait à 5,5% (contre 3,8% l'exercice précédent). Si le contexte reste dynamique pour la location et la relocation dans le secteur résidentiel, la situation est actuellement plus difficile en ce qui concerne la première location de surfaces commerciales.

Un véritable engagement pour la durabilité

Mobimo a continué à accorder une grande importance à la durabilité de ses activités en 2020. Pour la première fois, elle met également les chiffres non financiers en avant dans le présent rapport de gestion (voir page 1). L'intensité des émissions des immeubles en portefeuille, qui compte parmi les principaux critères d'influence en matière de durabilité écologique, a encore considérablement diminué l'année passée. Ainsi, le portefeuille de placement de Mobimo a une nouvelle fois obtenu la distinction «Green Star» décernée par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Par ailleurs, Mobimo définira prochainement une trajectoire de réduction des émissions de CO_2. Chez Mobimo, la durabilité est une notion pratiquée dans sa globalité, ce qui se reflète aussi dans la relation de confiance avec les clients. Dans cette optique, nous avons notamment soutenu activement de nombreux locataires l'année passée.

Le portefeuille de projets maintient le cap

Les projets de construction et de développement de Mobimo maintiennent le cap. La crise du coronavirus n'a pas entraîné de retards notables, hormis pour le projet Agglolac. Dans les villes de Bienne et de Nidau, les débats parlementaires ainsi que la votation populaire ont été repoussés d'un an et auront lieu dans le courant de l'année 2021.

A la fin de l'exercice, les développements pour le portefeuille propre comprenaient des immeubles de placement en construction pour CHF 90 millions et en planification pour CHF 490 millions. La demande de propriétés par étage restant soutenue dans le segment de prix intermédiaire, nous avons étoffé encore notre portefeuille de projets avec l'achat de deux terrains à Lausanne et d'un autre à Uster (ZH). Mobimo est bien positionnée et prête à saisir les opportunités sur le marché dynamique des transactions.

Changements intervenus et planifiés au sein de la Direction

Mobimo aborde la nouvelle année avec une Direction générale renforcée. Stefan Hilber a pris les fonctions de CFO en novembre 2020 et la direction du département Portefeuille et Transactions a été confiée à Gerhard Demmelmair en décembre 2020. Au Conseil d'administration, les changements sont les suivants: Martha Scheiber a été élue comme nouveau membre lors de l'Assemblée générale du 31 mars 2020. Lors de la prochaine Assemblée générale le 30 mars 2021, les Actionnaires seront invités à élire au Conseil d'administration Sabrina Contratto, une experte reconnue en architecture, urbanisme et aménagement du territoire. En 2020, les membres de la Direction générale Manuel Itten (CFO) et Marc Pointet (Direction Suisse romande) ainsi que les membres du Conseil d'administration Wilhelm Hansen et Christoph Caviezel ont quitté Mobimo après de nombreuses années d'engagement. Comme annoncé, Bernard Guillelmon, membre du Conseil d'administration depuis de nombreuses années, ne se représentera pas lors de la prochaine assemblée générale. Nous nous réjouissons de pouvoir collaborer avec lui pendant quelques semaines encore. Le Conseil d'administration tient à remercier tous les anciens membres du Conseil d'administration et de la Direction générale pour leur grand engagement en faveur de la société et leur souhaite plein succès pour l'avenir.

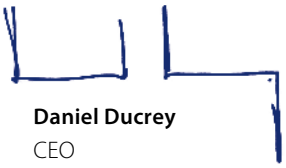
Perspectives et remerciements

Nous sommes prudemment optimistes quant à la future évolution de la pandémie et la reprise conjoncturelle, même si d'importantes restrictions pèsent encore sur la vie sociale et économique en Suisse à la date de publication du présent rapport de gestion. Nous avons une grande confiance dans la capacité de nos locataires à retrouver leur force entrepreneuriale.

Mobimo sera aussi en mesure de bien progresser dans ses projets au cours de l'année 2021, comme le confirment nos succès durant l'année difficile qui vient de se terminer. La société continuera à évoluer avec agilité sur le marché, saisissant les opportunités de croissance et faisant preuve d'une grande flexibilité stratégique, opérationnelle et financière. Elle est bien positionnée pour relever les défis à venir.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à Mobimo.

Peter Schaub
Président du Conseil d'administration



Daniel Ducrey
CEO

Stratégie et modèle économique

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 veille à un financement solide et à la durabilité de ses activités.

Mobimo planifie, construit, entretient, achète et vend des immeubles de placement offrant un rendement élevé. Le portefeuille, constitué d'immeubles à usage commercial, de bureaux et d'habitation, offre une solide assise de revenus locatifs, dégageant 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.

Mobimo repose sur une assise financière solide. Outre le financement 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

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 à des bureaux, un tiers à des habitations et un tiers à 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.

Durabilité

Pour Mobimo, la durabilité signifie assurer une gestion efficace tout en veillant à garder un équilibre entre l'objectif bénéficiaire et l'objectif de pérennité (autrement dit préserver et accroître la valeur). 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. A cette enseigne, elle crée de la valeur ajoutée pour les Actionnaires, les partenaires commerciaux, les usagers des immeubles de Mobimo et les Collaborateurs.

Financement solide

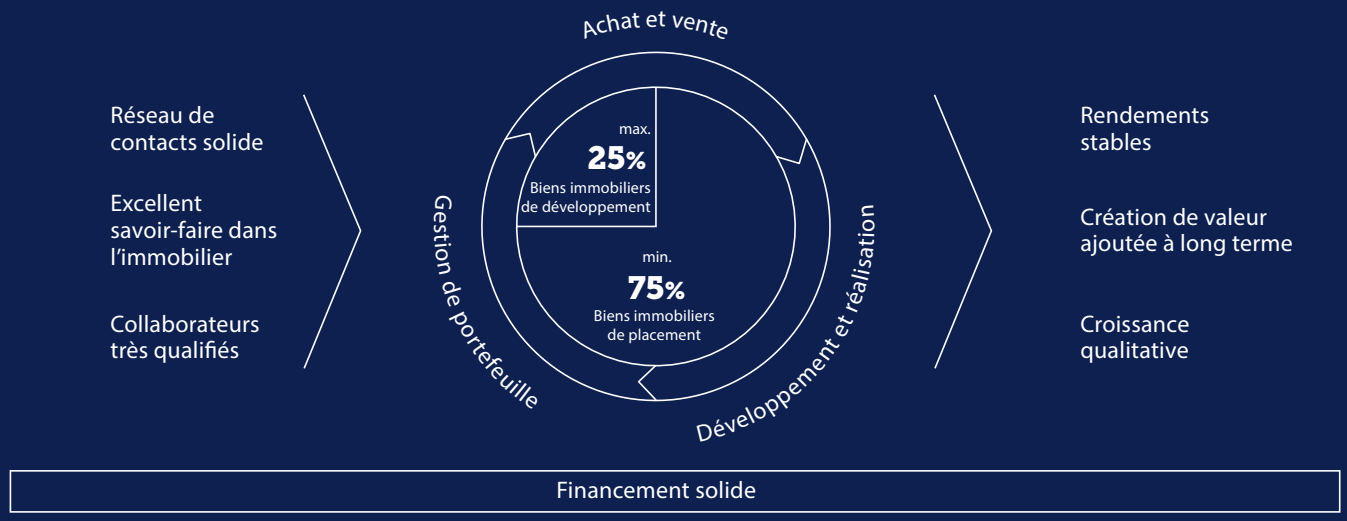
Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

Placement rentable

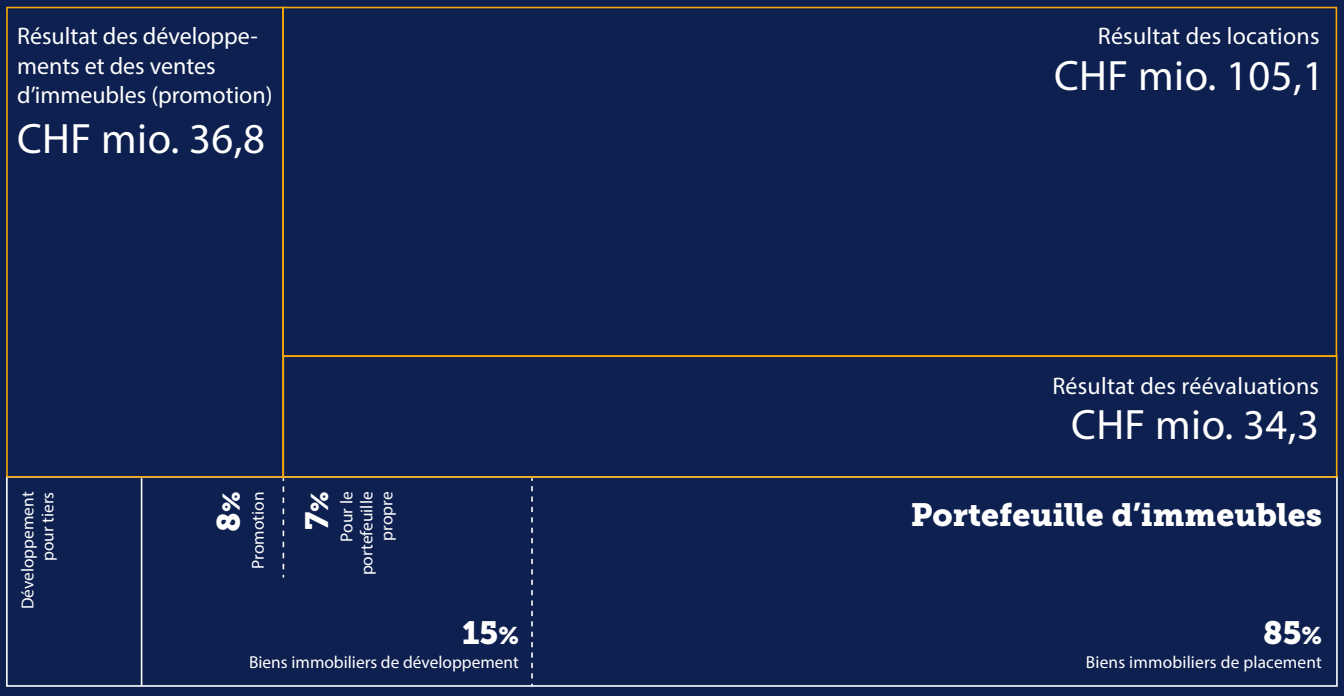
L'action Mobimo se caractérise par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution attrayant.

Modèle économique

Une vision stratégique claire ainsi que le modèle économique éprouvé et solide nous garantissent la réalisation de nos objectifs à long terme.



Création de valeur



Bénéfice
CHF mio. 96,6

Mobimo sur le marché des capitaux

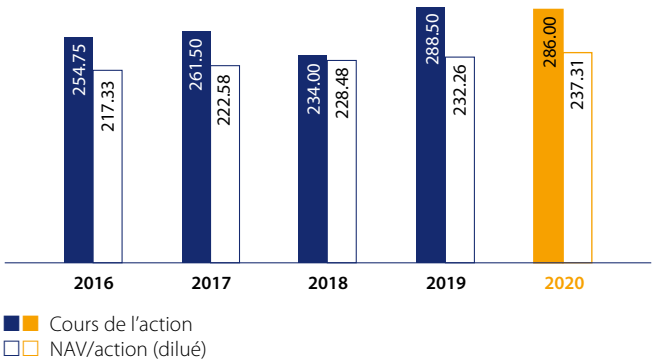
Fin 2020, l'action Mobimo clôturait à CHF 286.00. Par rapport au volume de son portefeuille et à sa capitalisation boursière, Mobimo figure toujours au quatrième rang des sociétés immobilières suisses cotées en Bourse.

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

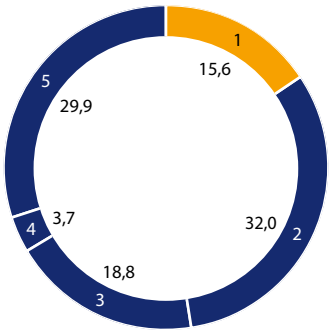


- Au 31 décembre 2020, la net asset value (NAV) par action se montait à CHF 237.31 (exercice précédent: CHF 232.26). Comme l'exercice précédent, il n'y a eu aucun effet dilutif au cours de l'exercice sous revue. Différence par rapport à l'année précédente: 2,2%.
- A CHF 286.00 au 31 décembre 2020, le cours de l'action était supérieur de 20,5% à la NAV diluée de CHF 237.31.
- En moyenne, 12 098 actions ont été négociées quotidiennement (exercice précédent: 11 256). Volume moyen des transactions quotidiennes CHF 3,3 millions (exercice précédent: CHF 2,9 mio.).
- Chiffre d'affaires de CHF 835,2 millions au total en 2020 (exercice précédent: CHF 722,7 mio.).

Composition de l'actionnariat

%

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



Au 31 décembre 2020, les Actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

- Credit Suisse Funds AG, 5,50%,
- BlackRock, Inc., 3,92%,
- UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,00%,
- Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2020 s'élevait à 100%.

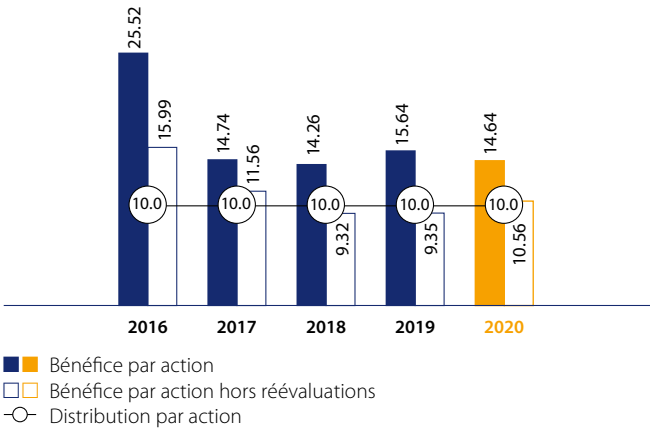
Capitalisation boursière en comparaison sectorielle

- Quatrième rang des sociétés immobilières suisses en termes de volume du portefeuille et de capitalisation boursière au 31 décembre 2020.
- La capitalisation boursière est passée de CHF 490 millions à CHF 1 888,0 millions de décembre 2005 à décembre 2020.
- La capitalisation boursière s'établissait à CHF 1 888,0 millions en fin d'année (exercice précédent: CHF 1 904,5 mio.).

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.

Bénéfice et distribution par action

CHF



- Bénéfice par action CHF 14.64 (exercice précédent CHF 15.64). Bénéfice par action hors réévaluations CHF 10.56 (exercice précédent CHF 9.35).
- La distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2020 (exercice précédent CHF 10.00) est prévue, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.
- Le rendement de l'action, rapporté au dernier cours de l'année 2020, se monte à 3,5 % (exercice précédent: 3,5%).
- Rendement annuel moyen sur distribution à environ 3,8%, calculé sur la base du dernier cours de l'action des cinq dernières années.
- Politique de distribution favorable aux Actionnaires, axée sur le long terme. Distribution attrayante par action, sous forme d'un remboursement sur la valeur nominale ou d'un capital exonéré de l'impôt anticipé pour personnes privées, depuis l'introduction en Bourse en 2005.

Chiffres-clés de l'action Mobimo

	Unité	2016	2017	2018	2019	2020
Chiffres clés au 31.12.						
Capital-actions	CHF mio.	180,3	180,3	154,5	154,5	88,5
Actions nominatives émises	Nombre	6 218 170	6 218 170	6 601 547	6 601 547	6 601 547
Dont actions propres	Nombre	2 044	501	4 933	4 382	7 430
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 216 126	6 217 669	6 596 614	6 597 165	6 594 117
Valeur nominale de l'action nominative	CHF	29.00	29.00	23.40	23.40	13.40
Chiffres clés au 31.12.						
Bénéfice par action	CHF	25.52	14.74	14.26	15.64	14.64
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	15.99	11.56	9.32	9.35	10.56
NAV par action (dilué)	CHF	217.33	222.58	228.48	232.26	237.31
Distribution par action[1]	CHF	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Rendement sur distribution	%	3,9	3,8	4,3	3,5	3,5
Taux de distribution	%	39,2	67,8	70,1	63,9	68,3
Cours boursier de l'action						
Cours boursier – Plus haut	CHF	254.75	279.25	268.00	291.50	319.00
Cours boursier – Plus bas	CHF	206.10	250.25	217.00	234.00	234.50
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	254.75	261.50	234.00	288.50	286.00
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	10 035	7 516	7 439	11 256	12 098
Capitalisation boursière au 31.12.	CHF mio.	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	1 888,0

[1] Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2020 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la demande qui sera soumise à l'Assemblée générale du 30 mars 2021.

- Performance annuelle (Total Return) de 6,0% en moyenne depuis l'introduction en Bourse en juin 2005.
- Baisse du cours de l'action de 0,9%, la valeur passant de CHF 288.50 en début d'année à CHF 286.00 en fin d'année.
- Rendement global de l'action (fluctuation de cours et rendement du dividende) de 2,6% en 2020.

Les données de référence des emprunts Mobimo figurent dans le rapport de gestion en allemand ou en anglais, à la page 86.

Aperçu du portefeuille

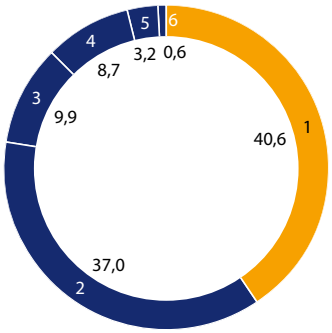
La valeur globale du portefeuille d'immeubles de Mobimo s'établit à un peu moins de CHF 3,4 milliards à fin 2020. Le principal ajout au portefeuille de placement est le quartier Mattenhof, issu du développement propre. Mobimo concentre ses activités sur les zones économiques en Suisse en veillant à une répartition équilibrée des affectations.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille d'immeubles de Mobimo (y compris promotion) comprenait 135 immeubles. Il était constitué d'objets de placement pour une valeur de CHF 2 845 millions et d'objets en développement pour une valeur de CHF 509 millions.

Répartition du portefeuille d'immeubles par zones économiques[1]
%

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

[1] Répartition valeur de marché / valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille global)



Valeur globale du portefeuille d'immeubles
CHF millions
2019: 3 298

3 353

Immeubles (y compris promotion)
Nombre
2019: 139

135

Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles
%
2019: 79

85

Chiffres clés du portefeuille d'immeubles

CHF mio.	2020	%	2019	%
Valeur globale du portefeuille	**3 353**	**100**	**3 298**	**100**
Immeubles de placement	**2 845**	**85**	**2 600**	**79**
Immeubles de placement commerciaux[1]	1 625	49	1 377[2]	42
Immeubles de placement d'habitation	1 220	36	1 223	37
Immeubles en développement	**509**	**15**	**698**	**21**
Immeubles commerciaux (placement)[2]	149	4	367	11
Immeubles d'habitation (placement)	110	3	72	2
Immeubles commerciaux (promotion)	36	1	31	1
Immeubles d'habitation (promotion)	214	7	228	7

[1] Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire.
[2] Hors actifs issus des droits d'utilisation.

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Indicateurs alternatifs de performance» (en allemand uniquement) 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.

Base stable des revenus locatifs des immeubles de placement

Le portefeuille est constitué de 85% d'immeubles de placement largement diversifiés, tant en termes géographiques – ils sont implantés dans les principaux pôles économiques suisses – qu'en termes d'affectation. Le potentiel de revenus locatifs annuels des surfaces locatives (environ 529 000 m², hors objets de développement et hors immeubles détenus en actif circulant) s'élevait à CHF 130,0 millions au 31 décembre 2020. Les revenus sont donc stables et prévisibles.

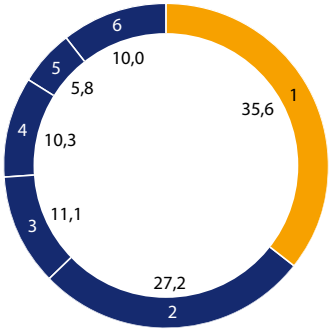
Exploitation propre et gestion de portefeuille

En gérant elle-même son portefeuille et avec sa propre société de Facility Management, Mobimo opère au plus près du marché et de ses locataires. Mobimo veille à un taux de location élevé, une optimisation des coûts ainsi qu'à des stratégies de commercialisation porteuses. L'équipe de Gestion de portefeuille contribue dans le cadre de la stratégie de portefeuille, à l'objectif de préservation, voire d'augmentation de la valeur des immeubles.

Revenu locatif par affectation[1]

%

1 Habitation
2 Bureaux
3 Commerce de détail
4 Hôtel/gastronomie
5 Commerces
6 Autres affectations[2]



[1] Répartition du revenu locatif théorique par affectation (immeubles de placement).
[2] Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires.

Les cinq principaux locataires génèrent 19,8% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixes en cours affichent, pour la majeure partie, des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève à 7,3 ans.

Informations détaillées sur les immeubles de placement

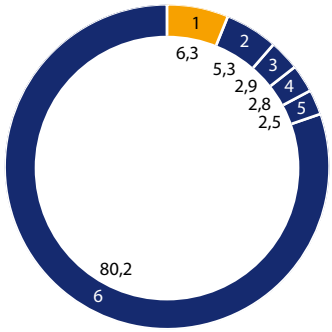
	31.12.2020
Zone économique de Zurich	
Juste valeur, milliers de CHF[1]	1 116 080
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	46 115
Taux de vacance en %	2,4
Surface locative en m²	181 019
Zone économique Suisse romande	
Juste valeur, milliers de CHF[1]	1 082 788
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	48 489
Taux de vacance en %	4,3
Surface locative en m²	174 422
Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse	
Juste valeur, milliers de CHF	282 230
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	13 749
Taux de vacance en %	8,6
Surface locative en m²	81 973
Zone économique de la Suisse centrale	
Juste valeur, milliers de CHF	256 020
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	14 392
Taux de vacance en %	17,6
Surface locative en m²	58 208
Zone économique Suisse orientale	
Juste valeur, milliers de CHF	107 470
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	7 009
Taux de vacance en %	2,0
Surface locative en m²	33 362
Total	
Juste valeur, milliers de CHF	2 844 588
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	129 753
Taux de vacance en %	5,5
Surface locative en m²	528 983

[1] Pour les immeubles à usage propre, c'est la valeur comptable qui est utilisée. Les indications concernant les zones économiques reposent sur les informations détaillées qui se rapportent aux immeubles commerciaux et d'habitation, et qui figurent dans le rapport de gestion en allemand ou en anglais, à partir de la page 118.

Part des cinq principaux locataires

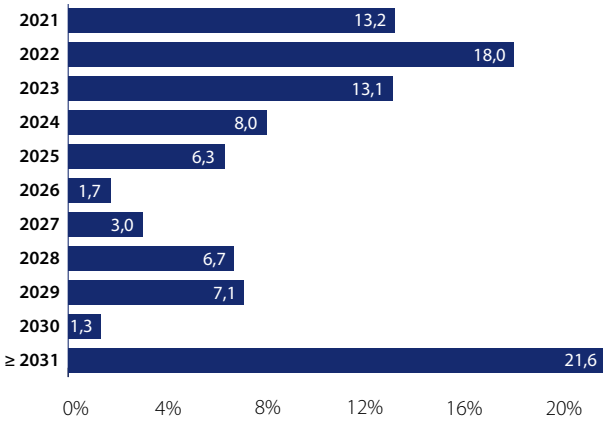
%

1 Groupe Swisscom
2 Groupe SV
3 Groupe Coop
4 Senevita AG
5 Rockwell Automation Switzerland
6 Autres locataires



Durée des contrats de bail fixes en cours

Jusqu'à la fin de l'année en question



Informations détaillées sur les immeubles commerciaux et d'habitation à partir de la page 118 du rapport de gestion en allemand ou en anglais.

Création de valeur ajoutée par le développement

Mobimo planifie et réalise actuellement des immeubles pour un volume d'investissement global de quelque CHF 1 730 millions, dont CHF 580 millions d'immeubles de placement pour son portefeuille propre, CHF 560 millions d'immeubles en développement pour des tiers et CHF 590 millions de propriétés par étage destinées à la vente.

Développement pour le portefeuille propre

Le développement immobilier propre de Mobimo est son moteur de croissance. Le transfert des projets achevés dans le portefeuille de placement de la société génère une double valeur ajoutée: la base de revenus de Mobimo est renforcée à long terme et la valeur du portefeuille d'immeubles augmente.

Chaque développement destiné au portefeuille de placement arbore un label de développement durable reconnu en Suisse. Conjuguée aux assainissement des immeubles existants, cette spécification contribue largement à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille de placement.

Informations détaillées sur les immeubles commerciaux et d'habitation ainsi que sur les immeubles de placement en construction à partir de la page 124 du rapport de gestion en allemand ou en anglais.

Informations sur les projets de développement (sans développement pour Tiers)

	31.12.2020
Zone économique Suisse romande	
Développement pour le portefeuille propre en %	32,3
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	4,3
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	428
Zone économique de Zurich	
Développement pour le portefeuille propre en %	10,9
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	14,5
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	297
Zone économique de la Suisse centrale	
Développement pour le portefeuille propre en %	0,0
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	22,2
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	260
Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse	
Développement pour le portefeuille propre en %	6,4
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	1,7
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	95
Zone économique de Berne	
Développement pour le portefeuille propre en %	0,0
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	7,7
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	90
Total	
Développement pour le portefeuille propre en %	49,6
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	50,4
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	1 170

Historique de performance et sélection de projets de développements pour le portefeuille propre

Lausanne, Petit Mont-Riond

2015

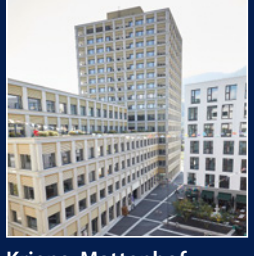
Zurich, Labitzke

2018

Aarau, Quartier Aeschbach

2019

Kriens, Mattenhof



2020

Lausanne, Grand Mont-Riond

Petit Mont-Riond
Rue Voltaire 2 – 12, Lausanne

Volume d'investissement CHF mio. **56,7**
Juste valeur CHF mio. **89,8**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **2,8**

Labitzke
Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40, Zurich

Volume d'investissement CHF mio. **98,5**
Juste valeur CHF mio. **165,9**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **5,1**

Quartier Aeschbach
Aeschbachweg 2, 6/8, 12, Buchserstrasse 9/11, 15, Aarau

Volume d'investissement CHF mio. **107,0**
Juste valeur CHF mio. **110,5**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **4,8**

Mattenhof
Am Mattenhof 4, 4a, 6, 8, 12/14, 16/16a, Kriens

Volume d'investissement CHF mio. **167,0**
Juste valeur CHF mio. **184,5**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **9,9**

Grand Mont-Riond
Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a, Lausanne

Volume d'investissement CHF mio. **37,1**
Juste valeur CHF mio. **43,3**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **1,3**

Les Jumeaux
Rue de Genève 19/21, Lausanne

Volume d'investissement CHF mio. **36,4**

Tiergarten
Im Tiergarten 7, Zurich

Volume d'investissement CHF mio. **49,2**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **1,8**

Manegg
Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, Zurich

Volume d'investissement CHF mio. **67,1**
Revenu locatif théorique CHF mio. par an **3,6**

☐ Immeubles de placement issus de développements propres
☐ Immeubles de placement en construction et objets en développement pour le portefeuille propre

Lausanne, Les Jumeaux

Zurich, Manegg

2022

2023

Zurich, Tiergarten

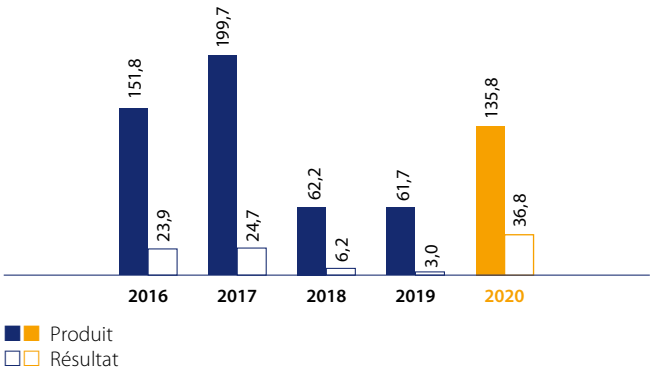
Développements à long terme:
› Aarau, site Rockwell
› Lausanne, La Rasude
Volume d'investissement en CHF mio. 270
› Bienne, Agglolac
Volume d'investissement en CHF mio. 500
› Zurich, RAD
Volume d'investissement en CHF mio. 500

☐ Immeubles de placement issus de développements propres
☐ Immeubles de placement en construction et objets en développement pour le portefeuille propre

Propriétés par étage et Développement pour tiers

Outre les développements pour son portefeuille propre, les projets de propriétés par étage et les développements pour des tiers constituent des domaines d'activité attrayants de Mobimo. La société réalise en particulier des propriétés par étage, dans le segment très demandé des prix intermédiaire, en vue de les vendre à des particuliers. Les développeurs d'immeubles de Mobimo proposent en particulier leurs services de développement qualifiés aux investisseurs institutionnels. Les prestations incluent le développement de sites, de quartiers ainsi que de projets immobiliers clés en main. Les propriétés par étage en construction et en planification représentent des volumes d'investissement, respectivement de CHF 40 millions et CHF 550 millions. Les immeubles de placement en cours de construction ou de planification pour des investisseurs, représentent un volume de CHF 560 millions.

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



Informations détaillées sur les promotions à partir de la page 114 du rapport de gestion en allemand ou en anglais.

Historique de performance et sélection de projets de Propriétés par étage et de Développement pour tiers

2015

Regensdorf, Im Pfand (Sonnenhof)

Lucerne, Büttenenhalde (Am Meggerwald)

2016

Langenthal, Kühlhausstrasse (3M Headquarter)

Kriens, Mattenhof (Matteo)

2020

Regensdorf, Althardstrasse

2021

Dübendorf, Zürichstrasse

2022

Meggen, Gottliebenrain (Grace)

2023

Zurich, Letzigraben (LETZ9)

2025

Oberägeri, Lutisbachweg

☐ Développement pour tiers

☐ Développement de propriétés par étage

Développement commercial du Groupe

Au titre de l'exercice financier 2020, Mobimo a enregistré un bénéfice en hausse de 13,0 % par rapport à l'année précédente, hors réévaluations. A CHF 105,1 millions, le résultat des locations s'est établi quasiment au même niveau que lors de l'exercice précédent, malgré les réductions de loyer dues au coronavirus. Le résultat a bénéficié du succès des développements et des ventes d'immeubles (promotion), qui s'est établi à CHF 36,8 millions (contre CHF 3,0 mio. l'exercice précédent).

Situation des résultats

- D'un montant de CHF 105,1 millions, le résultat des locations s'est établi pratiquement au même niveau que lors de l'exercice précédent (CHF 106,7 mio.), malgré des réductions de loyer dues au coronavirus pour un total de CHF 6,5 millions.
- Au 31 décembre 2020, le taux de vacance était de 5,5% (contre 3,8% l'exercice précédent). Cette augmentation s'explique principalement par la première location difficile de surfaces commerciales, phénomène que la crise du coronavirus a encore accentué.
- Le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) a atteint le niveau réjouissant de CHF 36,8 millions au cours de l'exercice, soit un niveau nettement supérieur à celui de l'exercice précédent (CHF 3,0 mio.). Ce succès est surtout dû aux ventes de deux projets, à Regensdorf et Uster.
- Le résultat des réévaluations s'est monté à CHF 34,3 millions au cours de la période sous revue (contre CHF 51,5 mio. l'exercice précédent) et provient en premier lieu des propres services de développement. Les dépréciations, surtout d'hôtels, ont été équilibrées par la pression à l'appréciation dans le secteur du logement.

Au titre de l'exercice 2020, Mobimo a dégagé un bénéfice attribuable aux Actionnaires de CHF 96,6 millions (contre CHF 103,2 mio. l'exercice précédent). Hors réévaluations, il s'élève à CHF 69,7 millions, contre CHF 61,7 millions l'exercice précédent. La société a généré un EBIT de CHF 145,8 millions (contre CHF 134,0 mio. l'exercice précédent) et de CHF 111,5 millions hors réévaluations (contre CHF 82,5 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice par action s'est ainsi élevé à CHF 14.64 (contre CHF 15.64 l'exercice précédent) et à CHF 10.56 hors réévaluations (contre CHF 9.35 l'exercice précédent).

Activités de location et marché des transactions

Le revenu locatif a diminué de 2,0%, passant de CHF 125,0 millions l'an dernier à CHF 122,5 millions, principalement en raison de l'aide d'un montant de CHF 6,5 millions accordée aux locataires touchés par les mesures décidées par les autorités afin d'enrayer le coronavirus. A 14,3%, les charges directes liées à la location ont pu être légèrement réduites par rapport à l'exercice précédent (14,7%). Le résultat des locations, en baisse de 1,5%, s'élève ainsi à CHF 105,1 millions, contre CHF 106,7 millions l'exercice précédent. A 5,5% au 31 décembre 2020 (contre 3,8% l'exercice précédent), le taux de vacance était en légère hausse, conformément aux attentes, à cause de la situation de marché difficile, notamment pour la première location des surfaces commerciales. Durant l'exercice sous revue, le développement des revenus locatifs à périmètre constant est de 0,0% (contre –0,1% l'exercice précédent). Suivant la tendance du marché, Mobimo enregistrait, au 31 décembre 2020, un rendement net légèrement inférieur de 3,5% hors effets liés à la Covid-19 (contre 3,7% l'exercice précédent). En tenant compte des effets liés au coronavirus, le rendement net s'élevait à 3,3%.

Les immeubles de placement en construction suivants ont été transférés vers le portefeuille au cours de l'exercice:

- Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102),
- Kriens, Mattenhof,
- Lausanne, Rue de la Vigie 3.

Le revenu locatif théorique annualisé des objets ajoutés au portefeuille s'élève à CHF 13,2 millions (contre CHF 7,3 mio. l'exercice précédent).

Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	2020	2019	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	105,1	106,7	–1,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	36,8	3,0	1 117,4
Résultat des réévaluations	CHF mio.	34,3	51,5	–33,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	1,6	6,4	–74,7
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	145,8	134,0	8,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	111,5	82,5	35,2
Résultat financier	CHF mio.	–28,4	–28,4	0,0
Charges fiscales	CHF mio.	–21,6	–5,1	320,2
Bénéfice	CHF mio.	96,6	103,1	–6,3
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH	CHF mio.	96,6	103,2	–6,3
Bénéfice attribuable aux Actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	69,7	61,7	13,0

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.

Le portefeuille de projets comprend d'autres immeubles de placement en construction, pour le portefeuille propre, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 90 millions. Le potentiel de revenu locatif théorique de ces projets s'élève à CHF 4 millions.

Au cours de la période sous revue, l'immeuble commercial Zurich, Seestrasse 356, a été acheté (revenu locatif théorique de CHF 1,2 million). Il y a également eu l'achat de Lausanne, Chemin Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 (revenu locatif théorique de CHF 1,4 million) dans le cadre d'une transaction d'échange; Mobimo cédant les parties A et B de l'immeuble Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 (revenu locatif théorique de CHF 1,7 million) et recevant pour cela un paiement compensatoire en plus. En outre, Mobimo a vendu deux immeubles commerciaux au cours de l'exercice 2020 (revenu locatif théorique total de CHF 0,4 million). Ces ventes se sont traduites par un résultat de CHF 1,6 million (contre CHF 6,4 mio. l'exercice précédent).

Réévaluations

Les réévaluations des immeubles de placement achevés et de ceux encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 34,3 millions (contre CHF 51,5 mio. l'exercice précédent). CHF 31,0 millions (exercice précédent CHF 16,0 mio.) sont imputables à la performance opérationnelle, c'est-à-dire à l'évolution de la réalisation des immeubles de placement en construction pour le propre portefeuille de la société. Les autres immeubles de placement ont enregistré une réévaluation à la hausse de CHF 3,2 millions (contre CHF 35,5 mio. l'exercice précédent). Dans ses évaluations, l'expert immobilier indépendant a appliqué un taux d'actualisation moyen (nominal) de 3,7% (contre 3,8% l'exercice précédent). Le taux de capitalisation moyen (réel) était de 3,2% (contre 3,3% l'exercice précédent).

Résultat des développements et des ventes d'immeubles

Les services de développement et la vente d'immeubles (promotion) ont permis de dégager un produit de CHF 135,8 millions (contre CHF 61,7 mio. l'exercice précédent), générant un résultat de CHF 36,8 millions (contre CHF 3,0 mio. l'exercice précédent). Ce résultat est notamment imputable à la vente de projets ayant obtenus l'autorisation de construire à des investisseurs institutionnels ainsi qu'au succès du complexe de propriétés par étage Grace à Meggen (LU). A la date de clôture du bilan, les six surfaces commerciales ainsi que 15 des 30 logements étaient vendus.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de projets comprenait un projet de propriétés par étage en construction d'un volume d'investissement global de CHF 40 millions, des projets prévus de propriétés par étage d'un volume d'investissement global d'environ CHF 550 millions, ainsi que le développement d'immeubles de placement pour des tiers d'un volume d'investissement global d'environ CHF 560 millions.

Charges de personnel, charges d'exploitation, frais de gestion et charges fiscales

Le nombre d'emplois à plein temps a légèrement diminué à 159,6 (contre 161,5 l'exercice précédent) à la date de référence, dont 40,6 sont chez Mobimo FM Service AG (contre 39,1 l'exercice précédent). Les charges de personnel se sont établies à CHF 30,0 millions (contre CHF 28,9 mio. l'exercice précédent).

Les charges d'exploitation et frais de gestion ont pu être réduits et se sont élevés à CHF 11,6 millions pour l'exercice 2020 (contre CHF 14,0 mio. l'exercice précédent).

L'effet unique des ajustements des taux d'imposition, applicables à l'avenir dans différents cantons, n'a pas eu d'impact au cours de la période sous revue. A CHF 21,6 millions, les charges fiscales ont donc été supérieures à celles de l'année précédente (CHF 5,1 mio.), conformément aux attentes.

Situation financière et patrimoniale

- A CHF 3 619,9 millions au 31 décembre 2020 (contre CHF 3 463,3 mio. l'exercice précédent), le total du bilan est en hausse.
- La quote-part de fonds propres est stable, à 43,2% (contre 44,2% l'exercice précédent).

A la fin de l'exercice 2020, le total du bilan s'est établi à CHF 3 619,9 millions, en hausse de 4,5% (contre 2,5% l'exercice précédent). Le portefeuille d'immeubles, qui constitue la principale partie du bilan, a augmenté de 1,7% à CHF 3 353 millions (contre CHF 3 298 mio. l'exercice précédent), en raison des investissements et des résultats de réévaluations positifs.

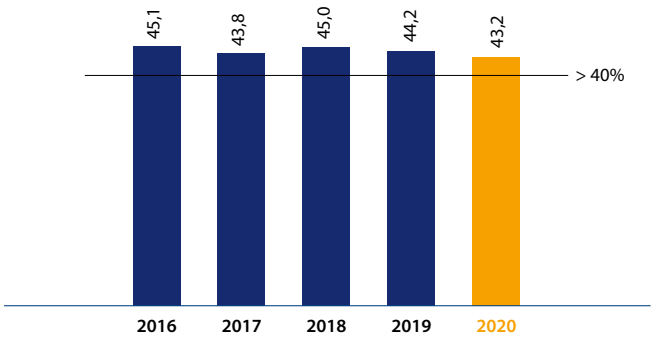
Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	2020	2019	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 619,9	3 463,3	4,5
Actifs non courants	CHF mio.	3 150,1	3 093,8	1,8
Actifs courants	CHF mio.	469,8	369,5	27,1
Capitaux	CHF mio.	1 564,8	1 532,3	2,1
Rendement des fonds propres	%	6,4	7,1	–9,9
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,6	4,2	9,5
Fonds étrangers	CHF mio.	2 055,1	1 931,1	6,4
› Fonds étrangers courants	CHF mio.	395,5	270,7	46,1
› Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 659,5	1 660,4	–0,1
Ratio de fonds propres	%	43,2	44,2	–2,3

Avec un ratio de fonds propres de 43,2% au 31 décembre 2020 (contre 44,2% l'exercice précédent), Mobimo dispose d'une base de fonds propres solide. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres doit être de 40% au minimum.

Ratio de fonds propres

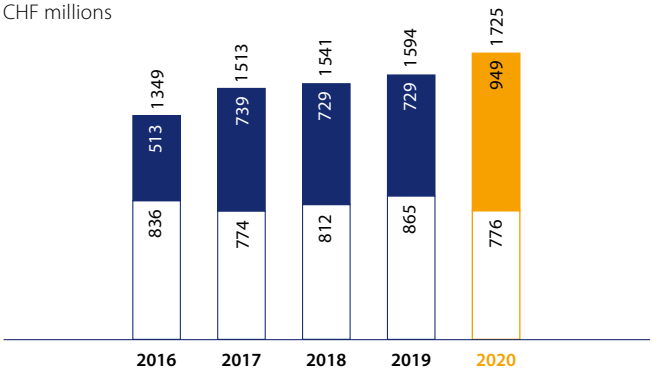
%



— Valeur cible minimale

Dettes financières

CHF millions

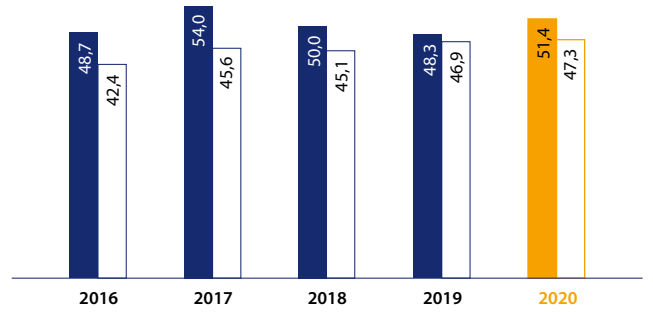


Emprunts ☐☐ Hypothèques

Le Loan-to-Value brut (LTV) s'élevait à 51,4% au 31 décembre 2020 (contre 48,3% l'exercice précédent) et le LTV net à 47,3% (contre 46,9% l'exercice précédent). A 3,9, le taux de couverture des intérêts est nettement au-dessus de la valeur cible minimale de 2,0. Mobimo est donc parfaitement en mesure de faire face aux engagements financiers découlant de ses activités opérationnelles. Pour sa structure de capital, Mobimo vise un taux d'endettement net à long terme de 150% au maximum. Au 31 décembre 2020, le taux d'endettement net (net gearing) s'élevait à 101,3% (contre 101,1% l'exercice précédent).

Loan-to-Value (LTV) brut et net

%



LTV brut
☐☐ LTV net

Dettes financières

A l'heure actuelle, les dettes financières de la société se composent des emprunts cotés et des crédits bancaires garantis par gages immobiliers. A 1,6% en 2020, la rémunération moyenne des dettes financières était nettement inférieure à celle de l'exercice précédent (1,8%). Au 31 décembre 2020, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen a encore nettement reculé pour s'établir à 1,5% (contre 1,7% l'exercice précédent). Mobimo continuera d'exploiter l'environnement toujours extrêmement attrayant des taux d'intérêt pour s'assurer de taux bas. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 5,0 ans à la date de référence (contre 5,3 ans l'exercice précédent). Elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée.

Le financement à long terme et la solide base de capital de Mobimo constituent un bon fondement pour poursuivre le développement de la société.

Investissements

La priorité des activités d'investissement de Mobimo porte sur la réalisation des projets du portefeuille. Au 31 décembre 2020, le portefeuille de Mobimo comportait des projets (à l'exclusion des terrains constructibles) d'un volume d'investissement global d'environ CHF 580 millions. Le portefeuille se répartit entre:

- immeubles de placement (en construction) pour le portefeuille propre: CHF 90 millions,
- immeubles de placement (en cours de planification) pour le portefeuille propre: CHF 490 millions.

Les projets du département Développement pour tiers et les projets de propriétés par étage, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 1 150 millions, se répartissent entre:

- promotions: propriétés par étage (en construction): CHF 40 millions,
- promotions: propriétés par étage (en cours de planification): CHF 550 millions,
- développement d'immeubles de placement pour tiers (en construction et en cours de planification): CHF 560 millions.

Les développements de sites nous offrent, à moyen terme, un potentiel d'investissements supplémentaire d'une valeur totale d'environ CHF 1 000 millions.

Stefan Hilber, CFO

Développement durable

En tant que société orientée sur le long terme, Mobimo intègre depuis de nombreuses années des critères de développement durable dans ses activités. La rénovation énergétique régulière des immeubles de placement compte parmi les nombreuses mesures prises à cet égard.

La stratégie de développement durable de la société intègre les dimensions environnementales, sociales et de gestion d'entreprise. Sur le plan stratégique, le développement durable est particulièrement mis en avant par la Commission immobilière du Conseil d'administration. Une équipe dédiée, constituée de représentants de tous les secteurs et dirigée par le responsable du département Développement, est chargée de la mise en œuvre opérationnelle du développement durable. Le contrôle des données concernant l'énergie et les émissions est assuré par Ernst & Young (Independent Limited Assurance). Le rapport de durabilité, publié chaque année, permet d'obtenir un aperçu détaillé de la performance de la société en matière de durabilité.

Rapport de durabilité selon les normes GRI sur www.mobimo.ch > A notre sujet > Durabilité.

Evaluation conformément au GRESB et à la CDP à la page 1.

Objectifs	Mesures 2020
Réduction de la consommation énergétique et des émissions, ainsi qu'utilisation responsable des ressources naturelles	› Mise en place d'objectifs d'efficacité énergétique dans la stratégie de portefeuille › Mise en œuvre de diverses mesures d'assainissement › Mise en service du réseau d'anergie dans le Quartier Mattenhof à Kriens
Promotion des énergies renouvelables et des innovations	› Elaboration d'une stratégie pour l'exploitation d'installations photovoltaïques › Mise en place d'une gestion intelligente des immeubles
Renforcement de l'attrait en tant qu'employeur	› Introduction d'une durée de travail annuelle et extension du télétravail › Etablissement d'une culture transparente d'évaluation et de feed-back
Création de plus-values sociales	› Numérisation du service à la clientèle › Démarche participative pour la suite du développement du Quartier Aeschbach › Intégration de l'art dans l'architecture pour l'immeuble d'habitation à Zurich, Allmendstrasse (Manegg)
Augmentation de la création de valeur durable dans la gestion d'entreprise	› Promotion de la diversité › Remaniement de la gestion des risques et de la conformité

Travaux d'assainissement dans le parc immobilier

Construit en 1976, l'immeuble à la Friesenbergstrasse 75 a récemment été entièrement assaini. L'ensemble de la façade a été rénové et intègre désormais un dispositif d'ombrage automatisé ainsi qu'une meilleure isolation thermique. Les travaux d'assainissement ont aussi porté sur l'optimisation de l'efficacité énergétique de l'éclairage du bâtiment. Le premier étage accueille désormais une cafétéria dotée d'une zone d'occupation agréable, comprenant une terrasse. La consommation énergétique de l'immeuble devrait diminuer de 16% et les émissions de gaz à effet de serre de 30%.

Rénovation complète de l'immeuble datant de 1976.

Environnement

Dans le cadre de l'ensemble de ses activités, Mobimo veille à une utilisation raisonnée des ressources. L'accroissement de l'efficacité énergétique, la réduction des émissions polluantes et le recours à des énergies renouvelables représentent les objectifs les plus efficaces à long terme et donc les plus importants de la stratégie de durabilité. Chaque année, Mobimo investit en moyenne CHF 40 millions dans les assainissements. Les autres éléments clés du développement durable sont les certifications, la biodiversité et la mobilité respectueuse de l'environnement. Tous les développements de Mobimo remplissent les critères de construction durable et améliorent la qualité du portefeuille d'immeubles. Dans le cadre du développement immobilier, Mobimo tient compte de la biodiversité en aménageant les abords avec des espèces végétales indigènes, en créant des habitats pour la faune et en renaturant des cours d'eau. Le bâtiment Horizon, au centre de Lausanne, abrite par exemple un biotope avec des plantes aquatiques indigènes. Des espèces végétales indigènes fleurissent sur les toits du Quartier Mattenhof à Kriens. La popularité croissante des véhicules électriques se répercute aussi sur la conception des parkings: dans les complexes d'habitation ou les immeubles à usage mixte: 50% des places de stationnement sont conçues de manière à pouvoir être équipées de stations de recharge. Dans les bâtiments commerciaux ou les immeubles de bureaux, 20% des places sont équipées de la sorte.

☑ Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille

	2011 (année de référence)	2016	Variation en %[1]	2020 (état actuel)	2019	Variation en %[2]
Surface de référence énergétique (m^2)[3]	401 392	597 732	48.9	624 113	449 847	38,7
Consommation d'énergie électrique, chaleur (MWh)[4]	85 947	81 841	–4.8	67 344	68 328	–1,4
Intensité énergétique (kWh/m^2)	214	137	–36.0	108	152	–28,9
Emissions (t CO_2eq)[5]	13 931	13 505	–3.1	9 744	11 251	–13,4
Intensité des émissions (kg CO_2eq/m^2)	35	23	–34.3	16	25	–36,0

☑ Independent Limited Assurance Report, consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Reporting.

1 Entre 2011 (année de référence) et 2016 (fin de la première étape quinquennale).

2 Entre 2019 et 2020 (état actuel).

3 La surface de référence énergétique est continuellement mise à jour sur la base des connaissances actuelles. Le calcul repose sur les données à la date de référence (30 juin). La hausse considérable durant la période sous revue s'explique essentiellement par une révision des calculs en plus de l'augmentation effective.

4 Correspond à la consommation facturée par immeuble. En l'absence de factures, le chiffre est extrapolé.

5 Calculé sur la base du système de chauffage, du type de source d'énergie, de la consommation, y compris l'électricité.

Les périodes annuelles se rapportent à la période allant du 1er juillet de l'année précédente au 30 juin de l'année correspondante. Lorsque des facteurs d'émission spécifiques au fournisseur sont disponibles, Mobimo applique l'approche basée sur le marché («market-based»).

Mobimo a continuellement réduit sa consommation d'énergie et ses émissions entre 2011 et 2020, hormis en 2019. Cette exception s'explique principalement par l'achat d'Immobiliengesellschaft Fadmatt AG (immeubles chauffés au gaz naturel). Les nouveaux immeubles efficients en termes d'énergie, intégrés au portefeuille de placement, notamment le Quartier Mattenhof à Kriens, l'augmentation de la surface de référence énergétique (voir note 3) ainsi que la baisse de la consommation d'électricité dans les immeubles commerciaux suite à la crise du coronavirus sont les principales raisons du recul de l'intensité énergétique en 2020. La diminution de l'intensité des émissions est d'une part une conséquence directe de ce recul de l'intensité énergétique et d'autre part une conséquence positive de l'adaptation continue des sources énergétiques et de celle des facteurs d'émission. A partir de l'exercice 2020, l'énergie électrique est comptabilisée par immeuble et les facteurs d'émission spécifiques au fournisseur sont utilisés lorsqu'ils sont disponibles. Cela s'applique à 51,4% de l'électricité achetée directement par Mobimo. L'énergie électrique renouvelable présente des facteurs d'émission plusieurs fois inférieurs à ceux habituellement utilisés pour les calculs (mix d'électricité en Suisse).

Certifications

% (grandeur de référence: surface de référence énergétique)

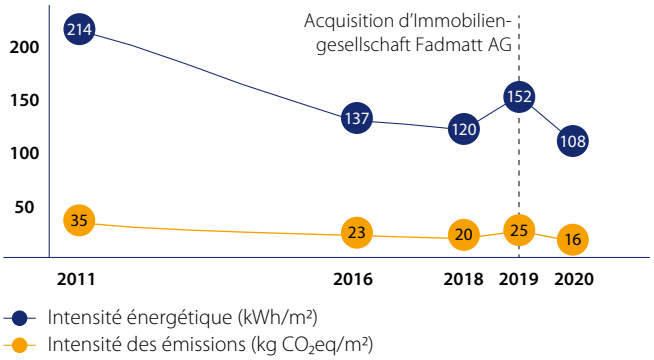
Objets en développement
Certifiés ou conformes à la norme de certification
2019: 100

100

Immeubles de placement
Certifiés (au moins Minergie)
2019: 25

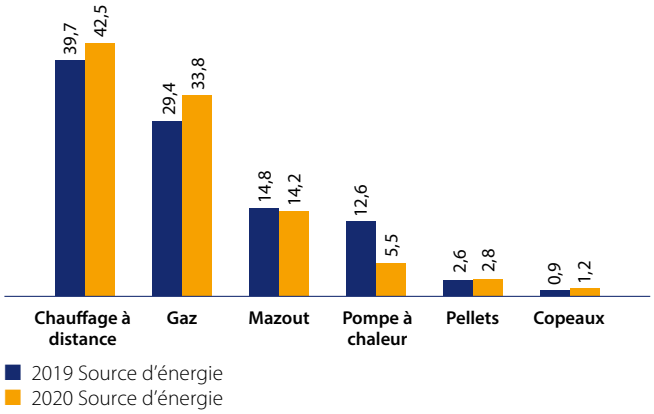
27

Intensité énergétique et des émissions au sein du portefeuille



Source d'énergie pour le chauffage dans le portefeuille

% (grandeur de référence en kWh)



Energies renouvelables au sein du portefeuille

% (grandeur de référence en kWh)

Sur les sites de la société, cette part s'élève à 100%.

Panneaux photovoltaïques

Dans le cadre des travaux d'assainissement, une installation photovoltaïque d'une capacité d'environ 125 000 kWh par an a été placée sur le toit des Seehallen Horgen. Dans les Seehallen Horgen, les installations générales sont alimentées avec l'électricité produite par la propre installation photovoltaïque. Sous la direction de Mobimo, de nombreux locataires des Seehallen Horgen se sont regroupés dans la perspective d'une consommation propre commune sur la base de la loi et de l'ordonnance sur l'énergie.

Société

Mobimo assume pleinement sa responsabilité sociale. Nous nous positionnons en tant que bailleur ou vendeur de confiance, partenaire commercial professionnel et employeur attrayant. 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 et des investissements dans le programme artistique Mobimo & Art.

Clients

Mobimo charge régulièrement un partenaire indépendant de mener une enquête de satisfaction auprès de sa clientèle. Les locataires d'immeubles d'habitation et commerciaux sont interrogés en alternance tous les deux ans. Les réponses des personnes interrogées sont globalement très positives en ce qui concerne les critères les plus importants que représentent la collaboration, la circulation de l'information et l'accessibilité.

Sondage auprès des clients des immeubles commerciaux en Suisse alémanique en 2019[1]

%

■ Plutôt bien à très bien

[1] Le dernier sondage (auprès des locataires commerciaux) s'est déroulé en 2019. En raison de la crise du coronavirus, le sondage auprès des locataires d'appartements n'a pas eu lieu en 2020.

Pour Mobimo, la durée de la relation avec les clients est aussi une caractéristique de satisfaction globale élevée et d'excellente qualité des produits. Mobimo entretient des relations de longue date (en moyenne: 11,4 ans) avec ses cinq principaux locataires (19,8% des revenus locatifs).

Lien entre l'art et l'architecture

L'art contribue à créer une identité et enrichit la relation fonctionnelle entre un immeuble et tous ses utilisateurs à un niveau émotionnel. Les œuvres les plus récentes du portefeuille artistique de Mobimo sont «My elastic eye» (tableau) de Raphael Hefti, et «Rivière Suspendue» de l'Atelier Schlaepfer, dont le fondateur est établi dans le Quartier du Flon depuis 1992.

Durabilité dans la chaîne logistique

En tant que maître d'ouvrage, Mobimo oblige ses partenaires contractuels, à savoir les entrepreneurs totaux, à respecter l'ensemble des lois, normes, prescriptions et exigences en vigueur et applicables en matière de sécurité et de droit du travail, ainsi qu'à se conformer aux dispositions de la loi sur l'égalité et de la loi sur les travailleurs détachés. Par ailleurs, les normes pertinentes applicables à la construction durable doivent être respectées. Mobimo se réfère notamment à ce sujet aux recommandations actuelles de la KBOB / IPB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics / Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés), comme «Matériaux de construction pour les bâtiments» ou «Conditions pour prestations d'études (bâtiment)» (au sens de la recommandation SIA 112/1).

Développement et gestion de sites

Propriétaire du Quartier du Flon à Lausanne, du Quartier Aeschbach à Aarau, du Quartier Mattenhof à Kriens et des Seehallen Horgen, Mobimo a une longue expérience du développement et de la gestion de sites. Soutenue par des experts, la société établit une communication étroite avec les administrations publiques, les associations de quartier, les voisins et les autres parties prenantes dès le début du développement de sites. Seule cette démarche participative permet de mettre sur pied un concept global adapté aux conditions locales. L'équipe Gestion de sites, présente sur le site concerné, est chargée d'assurer un fonctionnement agréable pour l'ensemble des utilisatrices et utilisateurs.

Collaborateurs

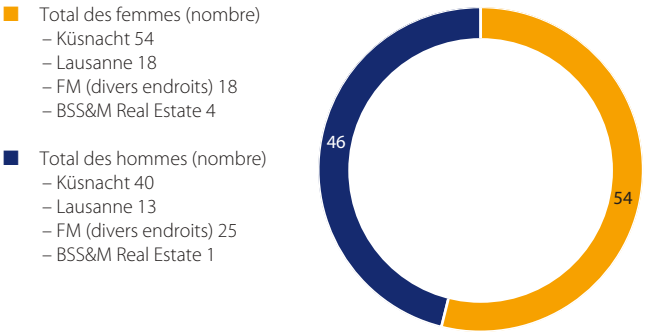
Mobimo offre des conditions de travail attrayantes à ses Collaborateurs. Conformes au marché et fixés selon différents critères tels que la formation, l'expérience, la fonction et l'échelon, les salaires tiennent aussi compte de la performance et du résultat de chacun. Les Collaborateurs ont droit à un treizième salaire, un téléphone portable avec abonnement, cinq semaines de congé et, selon les résultats de la société et leurs prestations individuelles, un bonus. Chaque Collaborateur bénéficie d'un plan de prévoyance selon le régime de primauté des cotisations. Le règlement de Mobimo en matière de congé maternité va au-delà des prescriptions légales:

› Maternité jusqu'à à la quatrième année de service:
  112 jours d'indemnité de maternité à plein salaire
› Maternité dès la cinquième année de service:
  180 jours d'indemnité de maternité à plein salaire

Depuis 2017, Mobimo offre à ses Collaborateurs la possibilité d'acheter des vacances. Il est ainsi possible d'acheter jusqu'à dix jours de congés supplémentaires par année calendaire. Mobimo propose un modèle de temps de travail flexible et autorise le télétravail ainsi que le travail à temps partiel.

Elle encourage les Collaborateurs à se perfectionner, tous échelons de fonction confondus. Ce soutien s'effectue sous la forme d'une aide financière et par la mise à disposition de temps de travail. En 2020, 11 Collaborateurs (soit 6,4%) étaient en formation continue (14 l'année précédente, soit 7,9%). La société employait par ailleurs 3 apprenti(e)s «Employé/e de commerce CFC».

173 Collaborateurs (effectif total, –2,3% par rapport à 2019)
%

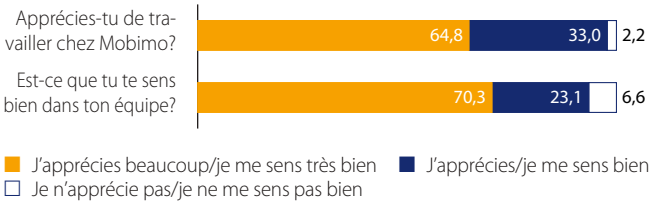


Chiffres clés sur les Collaborateurs
Nombre

	2020	2019	Variation en %
Temps plein	127	124	2,4
Temps partiel	46	53	–13,2
Durée illimitée	171	173	–1,2
Durée limitée	2	1	100,0
Apprentis	3	3	0,0
Départs	32	27	18,5
Arrivées	28	27	3,7
Nombre de Collaborateurs en formation continue	11	14	–21,4
Nombre de promotions à l'échelon supérieur	14	7	100,0
Accidents professionnels (jours)	240	0	nmf
Accidents non professionnels (jours)	53	73	–27,4
Maladie (jours)	1 250	1 062	17,7
Maternité (jours)	314	386	–18,7

Dans le domaine de la gestion des ressources humaines, Mobimo a décidé en 2020 de miser sur le concept du sondage auprès des employés («employee pulse survey»). Ces sondages présentent un certain nombre d'avantages par rapport aux traditionnelles enquêtes, souvent très détaillées, réalisées auprès des Collaborateurs. Ils permettent d'obtenir de précieux retours, en particulier sur des questions d'actualité, au prix d'efforts nettement moins importants. 91 Collaborateurs des bureaux de Lausanne et de Küsnacht ont participé à l'enquête en automne 2020 (taux de réponse de 74%). Pour mesurer la satisfaction des Collaborateurs au fil du temps, des questions comme «apprécies-tu de travailler chez Mobimo?» et «est-ce que tu te sens bien dans ton équipe?» sont reposées chaque année.

Enquête auprès des Collaborateurs
%

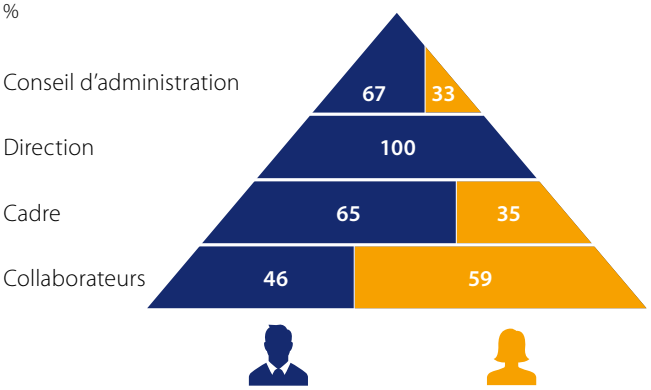


Gestion d'entreprise

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 concernée par le développement durable. Au sein du Conseil d'administration de Mobimo, aucun membre n'assume de fonctions exécutives et aucun n'a jamais été par le passé membre de la Direction générale de la société. Le pourcentage de femmes siégeant au Conseil d'administration s'élève à 33% à fin 2020 et devrait encore augmenter, sous réserve de l'élection de Sabrina Contratto au Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale 2021.

Pour Mobimo, la diversité est toujours un thème important lorsqu'il s'agit de procéder à de nouvelles nominations, que ce soit au niveau de la formation initiale, de l'âge ou du lieu d'origine.

Diversité
%



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 son instruction concernant la protection de la personnalité et la protection contre le harcèlement sexuel sur le lieu de travail. Tous ces documents font partie intégrante du contrat de travail de chaque Collaborateur. Le département juridique et le département du personnel 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

Composante à part entière des processus du système de gestion intégré, la gestion des risques revêt une grande importance (plus d'informations à ce sujet dans le Rapport de Corporate Governance disponibile sur www.mobimo.ch). La gestion des risques tient également compte des différents aspects liés au développement durable.

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

Rapport de Corporate Governance sur www.mobimo.ch sous Investisseurs > Reporting

Compte de résultat consolidé

KCHF	2020	2019
Produits des locations d'immeubles	122 549	125 013
Produits des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	135 796	61 674
Autres produits	6 181	5 900
Chiffre d'affaires	**264 527**	**192 586**
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	79 508	70 370
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	–45 254	–18 823
Résultat des réévaluations	**34 255**	**51 547**
Résultat des ventes d'immeubles de placement	**1 612**	**6 376**
Charges directes des locations d'immeubles	–17 493	–18 344
Charges directes des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	–99 019	–58 653
Charges d'exploitation directes	**–116 512**	**–76 997**
Prestations propres activées	7 677	7 058
Charges de personnel	–29 997	–28 928
Charges d'exploitation	–9 258	–11 172
Frais de gestion	–2 312	–2 800
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	**149 992**	**137 670**
Amortissement sur immobilisations corporelles	–2 222	–2 311
Amortissement sur immobilisations incorporelles	–2 002	–1 326
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	**145 768**	**134 033**
Résultat des participations dans les sociétés associées	817	2 540
Produits financiers	1 987	2 553
Charges financières	–30 400	–30 910
Résultat financier	**–28 413**	**–28 357**
Bénéfice avant impôts (EBT)	**118 172**	**108 216**
Charges fiscales	–21 560	–5 131
Bénéfice	**96 612**	**103 086**
dont part attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG	96 612	103 161
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	0	–75
Bénéfice par action, CHF	14.64	15.64
Bénéfice dilué par action, CHF	14.64	15.64

Etat du résultat global consolidé

KCHF	2020	2019
Bénéfice	**96 612**	**103 086**
Eléments recyclables en résultat	**–1 737**	**–6 111**
Pertes sur instruments financiers de couverture	–1 953	–7 421
Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat	132	134
Impôts	84	1 177
Eléments non recyclables en résultat	**3 972**	**–3 074**
Réévaluation prévoyance du personnel	4 823	–3 652
Impôts	–850	578
Total d'autres éléments du résultat global	**2 236**	**–9 185**
dont part attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG	2 236	–9 185
Résultat global	**98 848**	**93 900**
dont part attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG	98 848	93 975
dont part des participations ne donnant pas le contrôle	0	–75

Bilan consolidé

KCHF	31.12.2020	31.12.2019
Actif		
Actifs courants		
Liquidités	99 518	45 823
Créances résultant de livraisons et de prestations	3 109	2 975
Immobilisations financières	40 000	124
Créances d'impôts sur les bénéfices	20 715	17 147
Autres créances	212	2 869
Actif sur contrat	32 304	15 854
Immeubles destinés à la vente	249 793	259 332
Comptes de régularisation des actifs	24 157	25 398
Total des actifs courants	**469 808**	**369 523**
Actifs non courants		
Immeubles de placement		
› Immeubles commerciaux	1 613 720	1 366 910
› Immeubles d'habitation	1 219 960	1 222 690
› Immeubles en développement	95 588	95 280
› Immeubles de placement en construction	163 730	343 360
Immobilisations corporelles		
› Immeubles à usage propre	12 990	14 734
› Autres immobilisations corporelles	5 494	5 990
Immobilisations incorporelles	6 842	8 096
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	28 263	29 527
Immobilisations financières	2 482	4 922
Actifs d'impôts différés	1 043	2 302
Total des actifs non courants	**3 150 113**	**3 093 811**
Total de l'actif	**3 619 921**	**3 463 334**

KCHF	31.12.2020	31.12.2019
Passif		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers courants		
Dettes financières à court terme	314 726	182 020
Obligations locatives à court terme	268	297
Dettes résultant de livraisons et de prestations	14 012	15 327
Impôts courants	6 817	5 697
Instruments financiers dérivés	707	105
Autres dettes	1 565	4 625
Passif sur contrat	2 378	5 297
Acomptes d'acheteurs	108	90
Comptes de régularisation des passifs	54 966	57 244
Total des fonds étrangers courants	**395 546**	**270 703**
Fonds étrangers non courants		
Dettes financières à long terme	1 410 222	1 412 368
Obligations locatives à long terme	1 752	3 895
Engagements envers le personnel	8 995	12 623
Instruments financiers dérivés	32 385	32 541
Impôts différés	206 177	198 948
Total des fonds étrangers non courants	**1 659 531**	**1 660 375**
Total des fonds étrangers	**2 055 078**	**1 931 078**
Fonds propres		
Capital-actions	88 461	154 476
Actions propres	–1 994	–1 110
Réserves provenant de primes	136 723	136 604
Bénéfices accumulés	1 341 653	1 242 286
Total des fonds propres	**1 564 843**	**1 532 256**
Total du passif	**3 619 921**	**3 463 334**

Etat des flux de trésorerie

KCHF	2020	2019
Bénéfice avant impôts	118 172	108 216
Réévaluations d'immeubles de placement, net	–34 255	–51 547
Paiements fondés sur des actions	1 088	304
Effet de la linéarisation des revenus locatifs	–2 811	–1 183
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	4 818	3 931
Amortissement sur immobilisations incorporelles	2 002	1 326
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	–1 612	–6 376
Résultat des participations dans les sociétés associées	–817	–2 540
Résultat financier	28 413	28 357
Variations		
› Créances résultant de livraisons et de prestations	4 511	31 809
› Droits contractuels	–22 512	–8 541
› Immeubles destinés à la vente	24 745	–89 798
› Autres créances et comptes de régularisation des actifs	3 858	14 417
› Engagements envers le personnel	1 194	494
› Dettes résultant de livraisons et de prestations	–141	342
› Obligations contractuels	–2 457	171
› Acomptes d'acheteurs	1 435	–325
› Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	6 307	–8 712
Impôts versés	–16 815	–9 066
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)	**115 123**	**11 281**
Prestations propres activées	–3 262	–4 192
Investissements en immobilisations financières	–150 000	–3 234
Investissements en immeubles de placement	–66 711	–80 815
Investissements en immobilisations corporelles	–500	–958
Investissements en immobilisations incorporelles	–748	–1 673
Ventes d'immobilisations financières	110 000	0
Ventes d'immobilisations corporelles	0	53
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	13 572	22 526
Dividendes perçus	2 299	2 396
Intérêts perçus	196	199
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement	**–95 154**	**–65 698**
Nouvelles dettes financières	257 797	155 800
Remboursement de dettes financières	–126 776	–101 747
Remboursement d'obligations locatives	–286	–276
Remboursement sur la valeur nominale	–65 991	0
Distribution de réserves issues d'apports en capital	0	–65 982
Acquisitions des participations ne donnant pas le contrôle	0	–9 175
Achat d'actions propres	–1 357	–300
Intérêts versés	–29 660	–31 638
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	**33 726**	**–53 317**
Changement des liquidités	**53 695**	**–107 733**
Liquidités en début de période	45 823	153 556
Liquidités en fin de période	**99 518**	**45 823**

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	Fonds propres attribuables aux Actionnaires de Mobimo Holding AG	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
Etat au 1.1.2019	**154 476**	**–1 216**	**202 611**	**–19 461**	**1 170 776**	**1 151 315**	**1 507 185**	**6 324**	**1 513 509**
Bénéfice					103 161	103 161	103 161	–75	103 086
Couvertures du cash-flow:									
› Changement de juste valeur				–7 421		–7 421	–7 421		–7 421
› Transfert au compte de résultat				134		134	134		134
› Impôts				1 177		1 177	1 177		1 177
Avantages postérieurs à l'emploi:									
› Variation					–3 652	–3 652	–3 652		–3 652
› Impôts					578	578	578		578
Autres éléments du résultat global	**0**	**0**	**0**	**–6 111**	**–3 074**	**–9 185**	**–9 185**	**0**	**–9 185**
Résultat global	**0**	**0**	**0**	**–6 111**	**100 087**	**93 975**	**93 975**	**–75**	**93 900**
Distribution de réserves issues d'apports en capital			–65 982				–65 982		–65 982
Paiements fondés sur des actions:									
› CA et direction		406	–24		–78	–78	304		304
Achat d'actions propres		–300					–300		–300
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					–2 926	–2 926	–2 926	–6 249	–9 175
Etat au 31.12.2019/au 1.1.2020	**154 476**	**–1 110**	**136 604**	**–25 572**	**1 267 858**	**1 242 286**	**1 532 256**	**0**	**1 532 256**
Bénéfice					96 612	96 612	96 612	0	96 612
Couvertures du cash-flow:									
› Changement de juste valeur				–1 953		–1 953	–1 953		–1 953
› Transfert au compte de résultat				132		132	132		132
› Impôts				84		84	84		84
Avantages postérieurs à l'emploi:									
› Variation					4 823	4 823	4 823		4 823
› Impôts					–850	–850	–850		–850
Autres éléments du résultat global	**0**	**0**	**0**	**–1 737**	**3 972**	**2 236**	**2 236**	**0**	**2 236**
Résultat global	**0**	**0**	**0**	**–1 737**	**100 585**	**98 848**	**98 848**	**0**	**98 848**
Remboursement sur la valeur nominale	–66 015	0	24				–65 991		–65 991
Paiements fondés sur des actions:									
› CA et Direction		474	95		520	520	1 088		1 088
Achat d'actions propres		–1 357					–1 357		–1 357
Etat au 31.12.2020	**88 461**	**–1 994**	**136 723**	**–27 309**	**1 368 962**	**1 341 653**	**1 564 843**	**0**	**1 564 843**

Aperçu sur cinq ans

	Unité	2016	2017	2018	2019	2020	Variation en %
Situation des résultats							
Résultat des locations	CHF mio.	96,2	94,1	94,0	106,7	105,1	–1,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	23,9	24,7	6,2	3,0	36,8	1 117,4
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	34,9	27,5	29,0	6,4	1,6	–74,7
EBIT	CHF mio.	200,3	142,3	133,6	134,0	145,8	8,8
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	119,6	115,0	91,7	82,5	111,5	35,2
Charges fiscales	CHF mio.	–15,1	–24,4	–19,4	–5,1	–21,6	320,2
Bénéfice	CHF mio.	159,4	91,5	90,3	103,1	96,6	–6,3
Bénéfice[1]	CHF mio.	158,7	91,6	90,6	103,2	96,6	–6,3
Bénéfice hors réévaluations[1]	CHF mio.	99,4	71,9	59,2	61,7	69,7	13,0
Situation financière							
Actifs non courants	CHF mio.	2 502,7	2 642,8	2 931,4	3 093,8	3 150,1	1,8
Actifs courants	CHF mio.	529,0	552,9	433,7	369,5	469,8	27,1
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 366,3	1 399,1	1 513,5	1 532,3	1 564,8	2,1
Ratio de fonds propres	%	45,1	43,8	45,0	44,2	43,2	–2,3
Fonds étrangers	CHF mio.	1 665,4	1 796,6	1 851,6	1 931,1	2 055,1	6,4
› Courants	CHF mio.	203,2	288,5	165,9	270,7	395,5	46,1
› Non courants	CHF mio.	1 462,2	1 508,1	1 685,7	1 660,4	1 659,5	–0,1
Indicateurs de l'action							
Bénéfice par action	CHF	25.52	14.74	14.26	15.64	14.64	–6,4
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	15.99	11.56	9.32	9.35	10.56	12,9
NAV par action (dilué)	CHF	217.33	222.58	228.48	232.26	237.31	2,2
Rendement sur distribution	%	3,9	3,8	4,3	3,5	3,5	0,0
Taux de distribution	%	39,2	67,8	70,1	63,9	68,3	6,9
Dernier cours de l'année	CHF	254.75	261.50	234.00	288.50	286.00	–0,9
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	10 035	7 516	7 439	11 256	12 098	7,5
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	1 888,0	–0,9
Cours boursier – Plus haut	CHF	254.75	279.25	268.00	291.50	319.00	9,4
Cours boursier – Plus bas	CHF	206.10	250.25	217.00	234.00	234.50	0,2
Chiffres clés du portefeuille							
Portefeuille global[2]	CHF mio.	2 765,6	2 799,1	3 077,9	3 297,7	3 353,2	1,7
› Immeubles de placement[2]	CHF mio.	2 111,5	2 111,6	2 318,1	2 600,1	2 844,6	9,4
› Immeubles en développement[3]	CHF mio.	654,1	687,5	759,8	697,6	508,6	–27,1
Rendement brut immeubles de placement	%	5,3	5,1	4,6	4,5	4,5	0,0
Rendement net immeubles de placement	%	4,1	4,0	3,7	3,7	3,5	–5,4
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,8	4,9	2,9	3,8	5,5	44,7

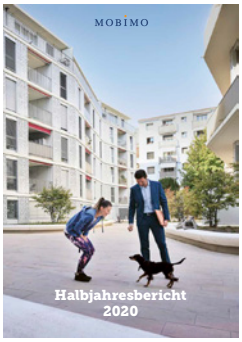
[1] Attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG.
[2] Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire et hors actifs issus des droits d'utilisation.
[3] Hors actifs issus des droits d'utilisation.

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 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)
Roman Keller, Zurich (www.romankeller.info)
Raphael Hefti, Zurich (www.raphaelhefti.com)

Image de couverture:
Une des sept cours intérieures accessibles au public du site Labitzke achevé en 2018.

MIXTE
Papier issu de sources responsables
FSC® C016003
www.fsc.org

Climatiquement neutre
Imprimé
ClimatePartner.com/53232-2102-1004

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
Tanja Nay
Tél. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Contact pour les médias
Marion Schihin
Tél. +41 44 397 11 86
medien@mobimo.ch

Registre des actions
ShareCommService AG
Tél. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch

Mobimo Holding AG

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