



## RAPPORT DE GESTION SEMESTRIEL 2015

MOBIMO HOLDING

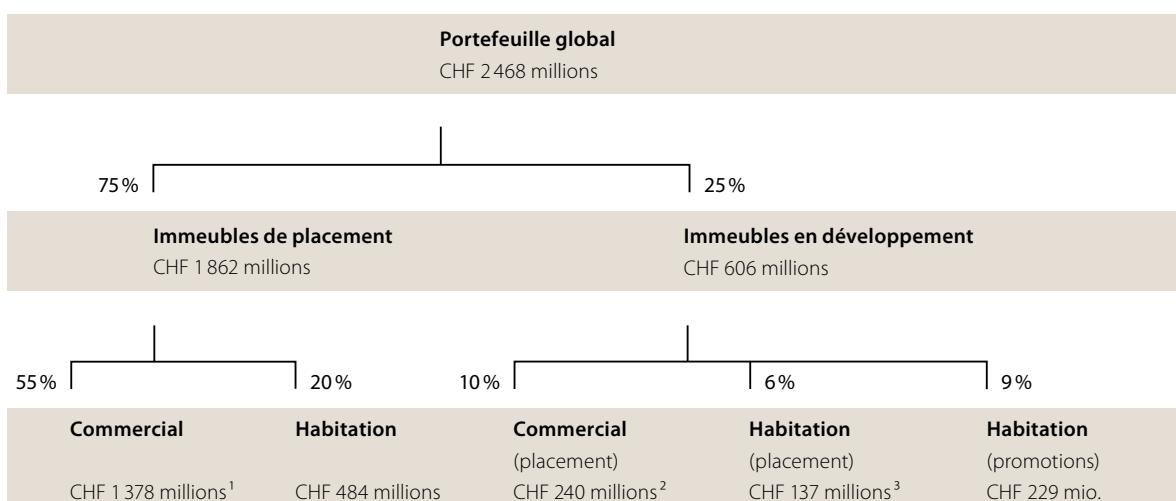
# TABLE DES MATIÈRES

## Aperçu des chiffres clés

<b>Premier semestre 2015</b>	<b>3</b>
Lettre aux actionnaires	3
Evénements choisis au 1 <sup>er</sup> semestre	5
Rapport sur le 1 <sup>er</sup> semestre	6
<b>Le Groupe Mobimo</b>	<b>9</b>
Modèle d'affaires	10
Stratégie	11
Structure du groupe	12
Dates clés	13
<b>Rapport financier</b>	<b>17</b>
Comptes consolidés intermédiaires	18
• Compte de résultat consolidé	18
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	19
• Bilan consolidé	20
• Tableau de financement consolidé	22
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	23
• Annexe aux comptes consolidés intermédiaires	24
Indications sur les immeubles	38
• Indications sur les ventes d'immeubles	38
• Indications sur les immeubles commerciaux	40
• Indications sur les immeubles d'habitation	48
• Indications sur les immeubles de placement en construction	50
• Indications sur les immeubles à usage propre	50
• Indications sur les participations	50
Rapport d'examen succinct de l'organe de révision	52
Chiffres relatifs à la performance EPRA	54
Informations sur l'action et les emprunts obligataires	56
<b>Adresses</b>	<b>58</b>

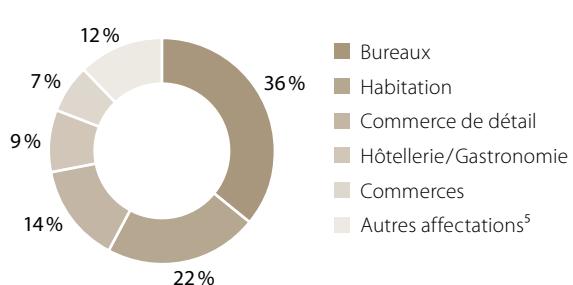
# APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

## Chiffres clés relatifs au portefeuille

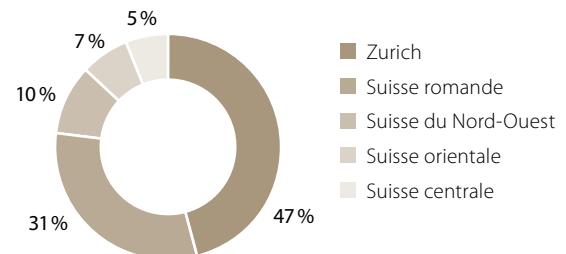


	30.06.2015	31.12.2014
Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 377,4
Immeubles de placement d'habitation	millions CHF	484,0
Immeubles commerciaux en développement	millions CHF	239,8
Immeubles d'habitation en développement	millions CHF	366,5
Total des immeubles	millions CHF	2 467,7
Taux de vacance des immeubles de placement		5,1 %
Produits des locations d'immeubles de placement	millions CHF	52,4
Rendement brut immeubles de placement		5,6 %
Rendement net immeubles de placement		4,5 %

## Revenu locatif par affectation au 30.06.2015<sup>4</sup>



## Répartition du portefeuille par zones économiques<sup>6</sup>



<sup>1</sup> y c. immeubles à usage propre à Küsnacht, Aarau et Lausanne

<sup>2</sup> y c. immeuble commercial en construction (immeuble de placement en construction) à Horgen, Seestrasse (site Grob), en tant qu'extension du portefeuille propre

<sup>3</sup> y c. immeubles d'habitation en construction (immeubles de placement en construction) à Lausanne, Rue Voltaire; à Regensdorf, Schulstrasse/Riedthofstrasse/Feldblumenstrasse, et à Zurich, Letzigraben, en tant qu'extensions du portefeuille propre

<sup>4</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation (portefeuille global, sans promotions)

<sup>5</sup> Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires

<sup>6</sup> Répartition valeur de marché/valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille global)

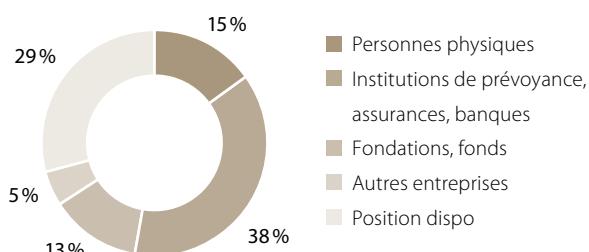
<b>Mobimo indicateurs financiers</b>		<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2014</b>
Résultat des locations	millions CHF	46,6	42,4
Résultat des réévaluations <sup>1</sup>	millions CHF	9,7	7,2
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services	millions CHF	1,3	-0,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	60,2	38,8
Bénéfice	millions CHF	35,8	20,1
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG)	millions CHF	35,6	19,7
Rendement des fonds propres <sup>2</sup>		6,0 %	3,3 %
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) hors réévaluations	millions CHF	28,4	14,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations <sup>3</sup>		4,8 %	2,4 %
		<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,28 %	4,39 %
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		2,5 %	2,5 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	8,2	8,6
Part du capital propre		44 %	44 %
Taux d'endettement net (net gearing) <sup>4</sup>		91 %	87 %
<b>Effectifs</b>			
Ø Effectifs (emplois à plein temps)		107,3	101,6
<b>Mobimo indicateurs de l'action</b>		<b>30.06.2015</b>	<b>30.06.2014</b>
Nombre d'actions en circulation <sup>5</sup>		6 216 953	6 214 983
Bénéfice par action	CHF	5.72	3.17
Bénéfice par action incluant les réévaluations opérationnelles et hors réévaluations attribuables à l'évolution du marché <sup>1</sup>	CHF	4.71	3.17
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	4.57	2.36
Distribution <sup>6</sup>	CHF	9.50	9.50
Valeur nominale de l'action	CHF	29.00	29.00
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action en circulation après options <sup>7</sup>	CHF	191.91	191.03
Cours boursier de l'action au 30 juin	CHF	190.50	188.00
Capital-actions	millions CHF	180,3	180,3
Capitalisation boursière au 30 juin	millions CHF	1 184,6	1 168,7
Capitaux propres au 30 juin	millions CHF	1 197,9	1 191,4

## Actionnariat

Au 30 juin 2015, les actionnaires suivants détenaient plus de 3% du capital-actions:

- Caisse de pension du canton de Zoug, 3,38%,
- BlackRock, Inc., 3,00%

Flottant au 30 juin 2015: 100%  
(selon définition de SIX Swiss Exchange)



<sup>1</sup> CHF 1,3 million découlent du résultat de réévaluations positif basé sur les prestations opérationnelles, dont CHF 0,9 million sont liés aux immeubles de placement en construction et CHF 0,4 million essentiellement au bon résultat des locations. Par ailleurs, CHF 8,4 millions proviennent de réajustements dictés par le marché

<sup>2</sup> Bénéfice par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier après augmentations ou réductions de capital) de la période sous revue

<sup>2</sup> Bénéfice hors réévaluations (et impôts différés y relatifs) par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier après augmentations ou réductions de capital) de la période sous revue

<sup>4</sup> Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres

<sup>5</sup> Nombre d'actions émises 6 218 170 moins actions propres 1 217 = nombre d'actions en circulation 6 216 953

<sup>6</sup> Distribution d'apports en capital de CHF 9,50 par action au titre de l'exercice 2014, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 26 mars 2015.  
Au 31 décembre 2014, un montant d'environ CHF 211 millions était encore disponible pour une distribution provenant d'apports en capital.

La somme de CHF 59,1 millions ayant été distribuée, le montant encore disponible au 30 juin 2015 est d'environ CHF 151,8 millions

<sup>7</sup> Au 30 juin 2015, il n'y a plus d'options attribuées

## UN PREMIER SEMESTRE RÉJOUSSANT POUR MOBIMO



Christoph Caviezel, CEO

Georges Theiler, Président du Conseil d'administration

### MESDAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES, MESDAMES, MESSIEURS,

L'exercice 2015 a très bien démarré pour Mobimo. Le résultat de CHF 35,6 millions, réévaluations comprises (CHF 28,4 millions avant réévaluations), se situe à un niveau élevé au premier semestre en comparaison avec les années précédentes. Les revenus locatifs ont augmenté conformément aux prévisions; la vente de propriétés par étage et les prestations sur le marché tiers sont en bonne voie. La nouvelle chute du niveau des taux d'intérêt au début de l'année a dopé la demande d'investissements immobiliers, plus particulièrement dans le domaine de l'habitation. Dans le sillage de cette tendance, la vente de trois immeubles de placement a apporté une contribution positive supplémentaire à l'excellent résultat semestriel. L'objectif principal étant de réinvestir les capitaux libérés dans la réalisation d'objets plus rentables parmi nos projets en développement en portefeuille.

#### Perspectives contrastées sur le marché de l'immobilier

L'immigration alimente une forte demande d'appartements de location dans les grandes agglomérations, ce qui se répercute positivement sur nos immeubles de placement dans ce secteur. L'abandon du cours plancher de l'euro n'a encore eu aucun effet direct sur les loyers des surfaces commerciales et artisanales. On observe toutefois une certaine retenue chez les acteurs du marché dans le domaine des nouvelles locations et des remises en location. En Suisse, le commerce de détail enregistre une baisse massive de son chiffre d'affaires, mais le marché doit être analysé de manière nuancée. Mobimo dispose de surfaces de commerces de détail, principalement dans le Quartier du Flon à Lausanne.

Grâce à une répartition attrayante des affectations entre habitation, bureaux, commerces, gastronomie et commerce de détail, ce dernier présente des conditions-cadres excellentes pour un développement positif. L'intérêt pour la propriété par étage est toujours aussi vif, notamment pour des objets dans un segment de prix moyens. La volatilité des actions du secteur immobilier – le titre de Mobimo ne fait pas exception – reflète une incertitude diffuse que nous ne constatons pas sur le marché immobilier. Mais il faut reconnaître que les perspectives politiques, telles que la consultation annoncée sur le durcissement de la Lex Koller, ne contribuent guère à renforcer la confiance.

#### Efficacité du modèle économique de Mobimo malgré l'environnement actuel

Dans un environnement actuellement difficile, le modèle d'affaires de Mobimo révèle toute son efficacité. La persistance à un niveau élevé de la demande d'immeubles de placement en zone d'habitation a provoqué une nouvelle baisse des rendements. Profitant de cet environnement, Mobimo a vendu trois immeubles: Horgen, Seestrasse 43–49 (habitation), Horgen, Seestrasse 63–69 (habitation) et Bülach, Bahnhofstrasse 39 (bureaux/commerce). Si la demande se maintient à un tel niveau, nous étudierons l'opportunité de vendre d'autres immeubles sélectionnés.

# LETTRE AUX ACTIONNAIRES

## **Construction et développement planifiés**

Le premier semestre a vu l'achèvement et la remise à ses locataires ou acheteurs de trois complexes d'immeubles: Petit Mont-Rond à Lausanne, Sonnenhof à Regensdorf (ZH) et Gusto à Meilen. Sur le site de Labitzke à Zurich, la préparation des travaux de génie civil a débuté dès l'achèvement des préparatifs. Les immeubles de la zone 2 à Aarau et les premiers projets liés au complexe Mattenhof à Kriens ont quant à eux été mis à l'enquête. En avril a eu lieu la pose de la première pierre de quelque 90 logements sur la zone 4 du quartier Aeschbach à Aarau.

## **Progression des revenus locatifs et faible taux de vacance dans le portefeuille de placement**

Le produit des revenus locatifs de CHF 50,9 millions au premier semestre 2014 a progressé pour s'établir à CHF 52,6 millions. Le taux de vacance a diminué conformément aux prévisions de 5,4% (31 décembre 2014) à 5,1%. En vue de renforcer la relation avec les clients et d'identifier encore plus tôt les besoins des locataires, Mobimo a lancé en partenariat, des services de facility management pour des immeubles commerciaux dans la région de Zurich.

## **Davantage de propriétés par étage remises à leurs propriétaires**

Au premier semestre, les transferts de propriété de PPE ont principalement eu lieu à Meilen et à la Badenerstrasse à Zurich. Le produit de CHF 17,7 millions au premier semestre 2015 est supérieur à celui réalisé lors de la même période de l'exercice précédent (CHF 9,4 millions). Les ventes ont elles aussi bien évolué et nos projets à Regensdorf ainsi qu'Aarau, avec au total 137 logements en propriété, bénéficient d'une demande soutenue. C'est d'autant plus réjouissant depuis que le nouveau durcissement des dispositions en matière de capitaux propres a rendu plus difficile l'achat de biens immobiliers, en particulier pour les jeunes familles.

## **Changements au sein du Conseil d'administration et de la Direction**

A l'occasion de l'Assemblée générale qui s'est tenue à fin mars, Peter Barandun, CEO et président du conseil d'administration d'Electrolux (Suisse) SA, a été élu au sein du Conseil d'administration, succédant ainsi à Paul Rambert qui, ayant atteint la limite d'âge, ne se représentait pas. Le 1<sup>er</sup> avril 2015, Marc Pointet, directeur de Mobimo Suisse romande, a été nommé au sein de la Direction générale de Mobimo. Cette nomination souligne notamment l'attention que porte le groupe Mobimo à la Suisse romande.

## **Financement solide, cours de l'action**

Le groupe demeure financièrement des plus solides. Au milieu de l'année, la quote-part des fonds propres s'élevait à un confortable 44% et les coûts de financement évoluaient au même niveau qu'un an plus tôt.

Après avoir atteint son niveau le plus haut de CHF 229,40 à fin mars 2015, le cours de l'action Mobimo s'établissait au 30 juin 2015, compte tenu de la distribution de CHF 9,50, à CHF 190,50, soit au même niveau qu'à fin 2014 (31 décembre 2014, CHF 199,20).

## **Perspectives**

Dans l'environnement économique actuel exigeant, le modèle d'affaires de Mobimo – grâce à ses trois piliers – révèle toute son efficacité. Le Conseil d'administration et la Direction évaluent par conséquent les perspectives d'avenir du groupe comme très positives. Il est d'ores et déjà permis d'affirmer, sur la base des résultats semestriels, que la politique attrayante en matière de dividendes pourra être poursuivie.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à notre société.



The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is "Georges Theiler" and the one on the right is "Christoph Caviezel". Below each signature is a title and a name. Under "Georges Theiler" it says "Président du Conseil d'administration". Under "Christoph Caviezel" it says "CEO".

**Georges Theiler**  
Président du Conseil  
d'administration

**Christoph Caviezel**  
CEO

## Achèvement de l'immeuble Rue Voltaire 2 – 12 à Lausanne (Petit Mont-Rond)

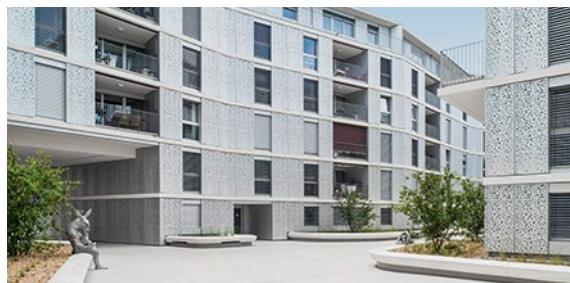
Mobimo a réalisé un complexe d'habitation moderne et attrayant dans le calme et très prisé quartier résidentiel Sous-Gare à Lausanne. Après la démolition des immeubles d'habitation datant des années 50, un ensemble locatif comprenant 98 logements et un parking souterrain de 106 places a vu le jour.

Les trois immeubles d'une surface d'habitation nette de 8450 m<sup>2</sup> et d'un style architectural contemporain s'articulent harmonieusement autour d'une cour intérieure, dont les façades sont ornées de paravents métalliques aux découpes rappelant la nature.

Le large éventail de logements allant du 1 pièce ½ au 5 pièces ½ s'adresse à une mixité d'habitants de tous âges. Un autre point positif de ce complexe locatif est son emplacement privilégié à

proximité du Métro M2, de la gare de Lausanne et du lac Léman. La dimension artistique, par le biais de Mobimo & Art, fait partie intégrante du projet. Dans la cour du Petit Mont-Rond, le sculpteur Nikola Zaric a installé deux œuvres évocatrices de la relation entre l'homme et l'animal. Symboles de l'espace de vie commun dans la cour, elles invitent à la détente et favorisent les relations sociales, c'est du moins leur vocation. La sculpture, un personnage plongé dans une œuvre de Voltaire, établit le lien avec le nom de la rue Voltaire.

Conforme à la norme Minergie, le complexe résidentiel a vu tous ses appartements loués avant même la fin des travaux.



## Aeschbach Quartier Aarau: Pose de la première pierre zone 4

L'ouverture du chantier a eu lieu le 23 avril 2015 et a été marqué par la pose de la première pierre de la zone 4 (Torfeld Süd) dans un cadre solennel. C'est un jalon important du développement de ce nouveau quartier de la ville d'Aarau, devant accueillir 92 appartements en copropriété. Les propriétaires devraient s'y installer début 2017.

A cinq minutes à pied de la gare d'Aarau, les appartements – allant du vaste logement donnant sur le parc, aux maisons mitoyennes avec jardin, en passant par les appartements en duplex – se situent dans une belle coulée de verdure et offrent bien plus que de simples habitations. Ils font partie d'une nouvelle urbanité métissée, conçue par le célèbre bureau d'architecte KCAP Architects & Planners de l'architecte hollandais Kees Christiaanse.

Les 92 logements en propriété côtoient 185 appartements locatifs, des boutiques originales, des restaurants, des bureaux, une société industrielle high-tech de longue tradition ainsi qu'un grand parc et une salle polyvalente. Le tout forme un microcosme mixte et animé et c'est le premier quartier de Suisse qui aspire à se voir décerner le label de développement durable DGNB, un label qui prend en compte, outre les facteurs écologiques, également les aspects économiques, sociaux et techniques du développement ainsi que le processus de planification.



## MOBIMO RÉALISE UN EXCELLENT RÉSULTAT AU PREMIER SEMESTRE 2015

Mobimo a réalisé un résultat réjouissant au premier semestre 2015. Le bénéfice avant réévaluations est comparable aux meilleurs résultats semestriels jamais réalisés jusqu'ici. Les revenus locatifs ont continué de croître par rapport au même semestre de l'exercice précédent. Grâce aux développements enregistrés au sein du portefeuille propre, de solides jalons sont posés pour la poursuite de la croissance de ces revenus. Par ailleurs, trois immeubles de placement ont été vendus dans un environnement de marché très porteur. Les transferts de propriété d'un projet à la suite de l'achèvement des travaux au premier semestre, de même que d'autres transferts issus de projets déjà achevés ont permis de dégager un résultat positif des ventes des promotions (immeubles) et des prestations de services. En outre, concernant les immmeubles en construction, l'avancement des travaux et l'environnement de marché porteur ont contribué positivement au résultat des réévaluations du premier semestre.

### Solide bénéfice semestriel de CHF 35,8 millions et EBITDA de CHF 61,2 millions.

Au premier semestre, Mobimo a réalisé un bénéfice de CHF 35,8 millions (contre 20,1 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) supérieur de 78% à celui de la même période un an plus tôt. Avant réévaluations, le bénéfice de CHF 28,5 millions dépasse de 94% (CHF 14,7 millions au 1<sup>er</sup> semestre) celui de l'exercice précédent. Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG (hors participations minoritaires) atteint CHF 35,6 millions (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 19,7 millions), soit un bénéfice supérieur de 80%, et CHF 28,4 millions (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 14,6 millions), soit un bénéfice supérieur de 94% avant réévaluations. Avec un résultat avant impôts EBT de CHF 43,9 millions, le résultat dépasse de 86% (contre CHF 23,6 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) celui de la même période un an plus tôt et l'EBT avant réévaluations de CHF 34,2 millions (contre CHF 16,4 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) dépasse de 108% celui de la même période de l'année précédente.

En raison de la nouvelle baisse marquée des taux d'intérêt (taux négatifs) et des évaluations des swaps qui en découlent (en prévention des hausses de taux), des charges de CHF 3,0 millions pèsent sur le résultat financier du premier semestre (contre CHF 1,1 million au 1<sup>er</sup> semestre 2014).

Au premier semestre, l'EBITDA a enregistré une progression de 54% à CHF 61,2 millions (contre CHF 39,6 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) et l'EBIT de CHF 60,2 millions (contre CHF 38,8 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) surpassé celui de la même période de l'année précédente de 55%. Avant réévaluations, l'EBITDA de CHF 51,5 millions (contre CHF 32,4 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) est supérieur de 59% à celui de la même période un an plus tôt et l'EBIT avant réévaluations de CHF 50,5 millions (contre CHF 31,5 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) dépasse de 60% celui de la même période de l'année précédente.

En raison de la bonne exploitation opérationnelle dans la Gestion de portefeuille et le Développement, différentes équipes et départements ont encore été renforcés comme prévu sur les sites de Küschnacht et de Lausanne. Par conséquent, le nombre moyen de postes à plein temps est passé à 107,3 (contre 100,3 l'exercice précédent).

### Solide bénéfice par action de CHF 5,72

Au premier semestre, le bénéfice par action pour les actionnaires de Mobimo se monte à CHF 5,72 (contre CHF 3,17 au 1<sup>er</sup> semestre 2014), soit 80% de plus. Avant réévaluations, le bénéfice par action atteint CHF 4,57 (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 2,36), soit 94% de plus qu'au cours de la même période un an plus tôt. Le bénéfice dilué par action atteint CHF 5,72 (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 3,17), soit 80% de plus qu'à la même période de l'année précédente et le bénéfice avant réévaluations de CHF 4,57 (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 2,35) est supérieur de 94% à celui de la même période de 2014.

Le nombre d'actions émises a légèrement augmenté à 6 218 170 au premier semestre (au 31 décembre 2014: 6 216 606), du fait des options exercées durant cette période.

Après la distribution d'un dividende de CHF 9,50 CHF au 30 juin 2015, la net asset value (NAV) par action s'établissait à CHF 191,91 (CHF 195,97 au 31 décembre 2014) et la NAV diluée par action à CHF 191,91 (CHF 195,93 au 31 décembre 2014). Le 30 juin 2015, l'action Mobimo clôturait à CHF 190,50, légèrement en dessous de la NAV et de la NAV diluée.

### Un financement solide avec un ratio de fonds propres de 44%

Avec un ratio de fonds propres de 44% à la date de référence (44% au 31 décembre 2014 également), Mobimo dispose toujours d'une solide base de fonds propres. La durée résiduelle moyenne des dettes financières est de 8,2 ans au 30 juin 2015 (8,6 ans au 31 déc. 2014), et s'inscrit toujours dans le long terme. Sur le premier semestre 2015, le taux d'intérêt moyen de toutes les dettes financières a légèrement baissé pour s'établir à 2,50% en moyenne contre 2,51% au 31 décembre 2014. Le taux d'intérêt moyen s'élevait à 2,41% à la date de référence du 30 juin 2015. Mobimo continuera de profiter de taux d'intérêts extrêmement attrayants pour s'assurer d'un taux à un faible niveau sur le long terme.

### Hausse des revenus locatifs à CHF 52,6 millions

A la fin du premier semestre, la valeur du portefeuille global, ventes comprises, s'élève à CHF 2 468 millions (31 décembre 2014: CHF 2 470 millions). Le résultat des réévaluations s'est établi à CHF 9,7 millions (contre CHF 7,2 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014). Au premier semestre, un taux d'escompte moyen en repli à 4,28% (contre 4,42% au 1<sup>er</sup> semestre 2014) a été pris en compte pour les estimations de la valeur des immeubles. La vente de trois

immeubles de placement a permis de verser un montant de CHF 15,8 millions (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 2,3 millions) au poste du résultat des ventes d'immeubles de placement.

Le produit des locations du premier semestre 2015 s'élève à CHF 52,6 millions (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 50,9 millions), ce qui correspond à une hausse de 3% par rapport à l'an dernier. Cette hausse est principalement due à la mise en location d'immeubles l'année précédente.

Par rapport à l'exercice précédent, le produit des locations de CHF 46,6 millions affiche une progression de 10% (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF 42,4 millions), tandis que les charges ont diminué de 6% pour s'établir à 11% (1<sup>er</sup> semestre 2014: 17%). Sur l'exercice, le rendement net des immeubles de placement s'est élevé à 4,5% (soit le même niveau qu'au 31 décembre 2014). Au 30 juin 2015, le taux de vacance de 5,1% s'établissait comme prévu en dessous des 5,4% de fin 2014. Le taux de vacance des immeubles en données constantes (like for like) a diminué de 0,3 point de pourcentage durant la période sous revue.

### Transferts de logements pour CHF 17,7 millions

Un nouveau projet d'appartements destinés à la vente en propriété par étage a été achevé au premier semestre 2015. Le produit des ventes des promotions et des services s'est inscrit à CHF 17,7 millions (contre CHF 9,4 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2014) et provient d'une part, du transfert de propriété de ces unités d'habitation et d'autre part, du transfert de propriétés de PPE au sein d'immeubles existants. Dans le secteur des services aux tiers, aucun transfert n'a eu lieu au premier semestre 2015. Le résultat des promotions et des services s'inscrit en hausse à CHF 1,3 million (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF –0,3 million) par rapport à la même période de l'année précédente.

L'achèvement et le lancement des transferts de propriété du projet sont prévus au cours du second semestre 2015 pour le projet de promotion suivant:

- Regensdorf, Im Pfand 2 (Sonnenhof).

Le transfert d'un projet, à titre de services aux tiers, est en outre planifié au second semestre.

Au cours du premier semestre, onze logements ont été transférés. Au 30 juin 2015, des contrats de vente d'un montant total de près de CHF 88 millions étaient signés pour des propriétés par étage en cours de réalisation et qui seront comptabilisées en résultat au moment du transfert de propriété. Tous les projets de propriété par étage en cours de réalisation progressent comme prévu et la demande de tels objets reste globalement intacte.

### Nouveaux projets destinés au portefeuille propre pour environ CHF 920 millions

Le développement ciblé d'immeubles d'habitation et commerciaux pour le portefeuille propre favorise continuellement la croissance du portefeuille de placement de Mobimo. Les nouveaux immeubles de placement permettent de poursuivre l'optimisation de sa qualité. Au 30 juin 2015, les nouveaux immeubles suivants du portefeuille étaient en construction ou en voie d'achèvement:

- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Rue Voltaire 2–12
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedhofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zurich, Letzigraben 134–136

Le volume d'investissement des immeubles en construction représente globalement quelque CHF 210 millions. Par ailleurs, les projets ci-après, d'un volume d'investissement total de CHF 710 millions, se trouvent en phase de planification pour le portefeuille:

- Aarau, quartier Aeschbach 2
- Kriens, site du Mattenhof I
- Kriens, site du Mattenhof II
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Place de l'Europe 8
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Rue de la Vigie 3 (quartier du Flon)
- Zurich, Albulastrasse/Hohlstrasse (site Labitzke)

Les immeubles en cours de construction et de planification recèlent un potentiel total de revenus locatifs annuel supplémentaire de plus de CHF 50 millions par an.

Outre les projets en cours de planification, Mobimo est partenaire des villes de Bienne et de Nidau pour le projet de développement AGGLOlac ainsi que de la société Rheinmetall pour le développement du site de Zurich Oerlikon. Ces projets recèlent des opportunités pour compléter le portefeuille propre de manière ciblée avec des immeubles de placement attrayants.

Au 30 juin 2015, le portefeuille de projets comprenait, dans le secteur d'activités «Investissements de tiers», les projets suivants:

- Langenthal, Kühlhausstrasse
- Zurich, Allmendstrasse 92–96 (Manegg)

En collaboration avec des investisseurs tiers, des immeubles d'habitation et commerciaux seront réalisés sur ces sites pour un volume d'investissement global de CHF 200 millions.



**Manuel Itten**  
CFO





## LE GROUPE MOBIMO



Immeubles de placement en construction  
Habitation, bureaux, commerces

Lucerne-Sud, «Mattenhof»



# MODÈLE D'AFFAIRES

## Mobimo, une société suisse leader une société immobilière

Fondée en 1999 à Lucerne, la société Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Mobimo compte aujourd'hui parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Suite au regroupement avec LO Holding Lausanne-Ouchy SA fin 2009, Mobimo compte parmi les principaux acteurs du marché, en Suisse alémanique comme en Suisse romande.

## Un modèle d'affaires alliant rendements stables et croissance

Forte d'un financement solide en part élevée de fonds propres (au moins 40%), Mobimo planifie, construit et entretient des immeubles et développe des projets au potentiel bénéficiaire important.

En capitalisant sur ses trois compétences clés que sont l'achat/vente, le développement et la gestion de portefeuille, Mobimo est parvenue à constituer un portefeuille de qualité comprenant des immeubles commerciaux, artisanaux et d'habitation ainsi qu'une solide assise de revenus locatifs dégageant des rendements stables. Elle dispose en outre d'un réservoir de projets riche en nouveaux immeubles de placement, conservés en portefeuille ou cédés à des investisseurs tiers, et en appartements en propriété par étage dont la vente permettra de générer des plus-values.

## Un portefeuille attrayant

Au 30 juin 2015, le portefeuille immobilier comprenait 113 immeubles d'une valeur totale d'environ CHF 2468 millions, dont CHF 1862 millions d'immeubles de placement et CHF 606 millions d'immeubles en développement. La répartition des affectations est constamment optimisée et la part des immeubles d'habitation progressivement renforcée par le biais de la planification et la construction d'immeubles de placement destinés à étoffer le portefeuille propre.

## Des revenus assurés

Le portefeuille immobilier est investi aux trois quarts environ dans des immeubles de placement largement diversifiés en termes d'emplacement et d'affectation. La surface locative de 490 000 m<sup>2</sup> générera un revenu locatif annuel de quelque CHF 112 millions au 30 juin 2015. La majeure partie des recettes est par conséquent stable et prévisible. Dotée de sa propre équipe de gestion de portefeuille, Mobimo opère au plus près du marché et peut ainsi réagir rapidement aux évolutions du marché.

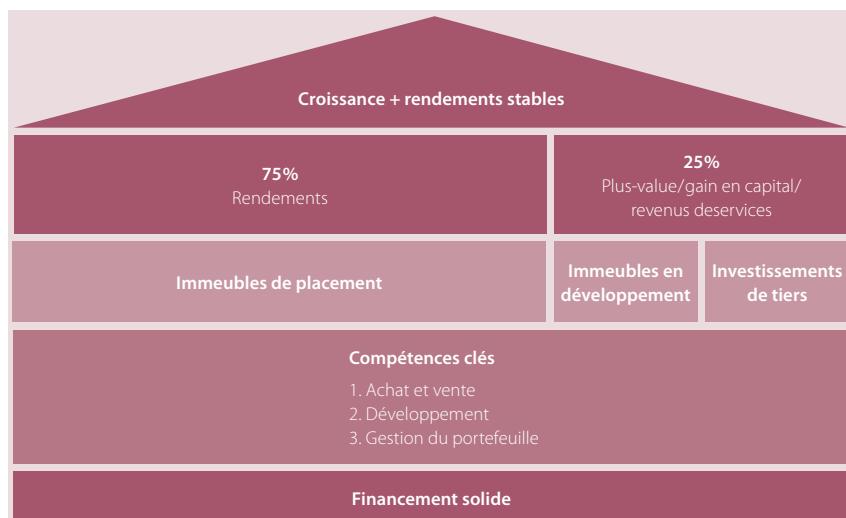
## Immeubles en développement offrant un potentiel de plus-value

A l'heure actuelle, Mobimo planifie et réalise des immeubles de placement (CHF 920 millions) et des propriétés par étage (CHF 410 millions) pour un volume d'investissement total d'environ CHF 1 330 millions.

Outre ces projets, Mobimo propose des services de développement immobilier à des tiers, et notamment des placements immobiliers clés en main destinés aux investisseurs privés et institutionnels. C'est pourquoi les développements de zones, de quartiers et de projets sont réalisés selon les exigences du marché et de manière durable. Les nombreuses possibilités de collaboration avec des partenaires sont structurées en plusieurs étapes selon les besoins.

## Un rendement sur distribution attrayant

Mobimo a constamment distribué des dividendes élevés. Depuis son introduction en Bourse en 2005, elle a versé chaque année aux actionnaires de Mobimo CHF 9.– sous forme de remboursement sur la valeur nominale ou de capital exonéré de l'impôt anticipé. Pour les exercices 2013 et 2014, la distribution a été augmentée à CHF 9,50. Le rendement sur distribution moyen annuel (remboursement sur la valeur nominale ou remboursement de capital) des cinq dernières années s'établit à quelque 4,6% sur la base du cours de l'action à la fin de l'année.



Mobimo se démarque clairement de ses concurrents par son modèle d'affaires.

## Croissance qualitative

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette stratégie est mise en œuvre avant tout par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre et l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais elle peut aussi s'effectuer par l'acquisition de sociétés.

Le développement n'est poursuivi que si le prix, la situation et les perspectives apportent de la valeur ajoutée pour les actionnaires. Mobimo investit dans des sites d'avenir en Suisse, en priorité dans les pôles économiques de Zurich et Lausanne/Genève, ainsi qu'à Bâle, Lucerne/Zoug, Aarau et Saint-Gall. Les investissements ne portent que sur des sites d'une qualité durable.

## Affectations équilibrées

A moyen terme, les immeubles du portefeuille sont affectés pour un tiers à des bureaux, pour un tiers à des habitations et pour un tiers à un usage commercial.

## Gestion active du portefeuille

Le portefeuille d'immeubles est optimisé en permanence. Le suivi des relations avec les locataires, un taux de location élevé, l'optimisation des coûts ainsi que des stratégies de vente 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 propre portefeuille
- 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 en veillant à garder un équilibre entre l'objectif bénéficiaire et l'objectif de pérennité (autrement dit préserver et accroître la valeur). La qualité de vie se manifeste dans le soin apporté à l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités, ce qui crée de la valeur ajoutée tant pour les actionnaires que pour les usagers des immeubles.

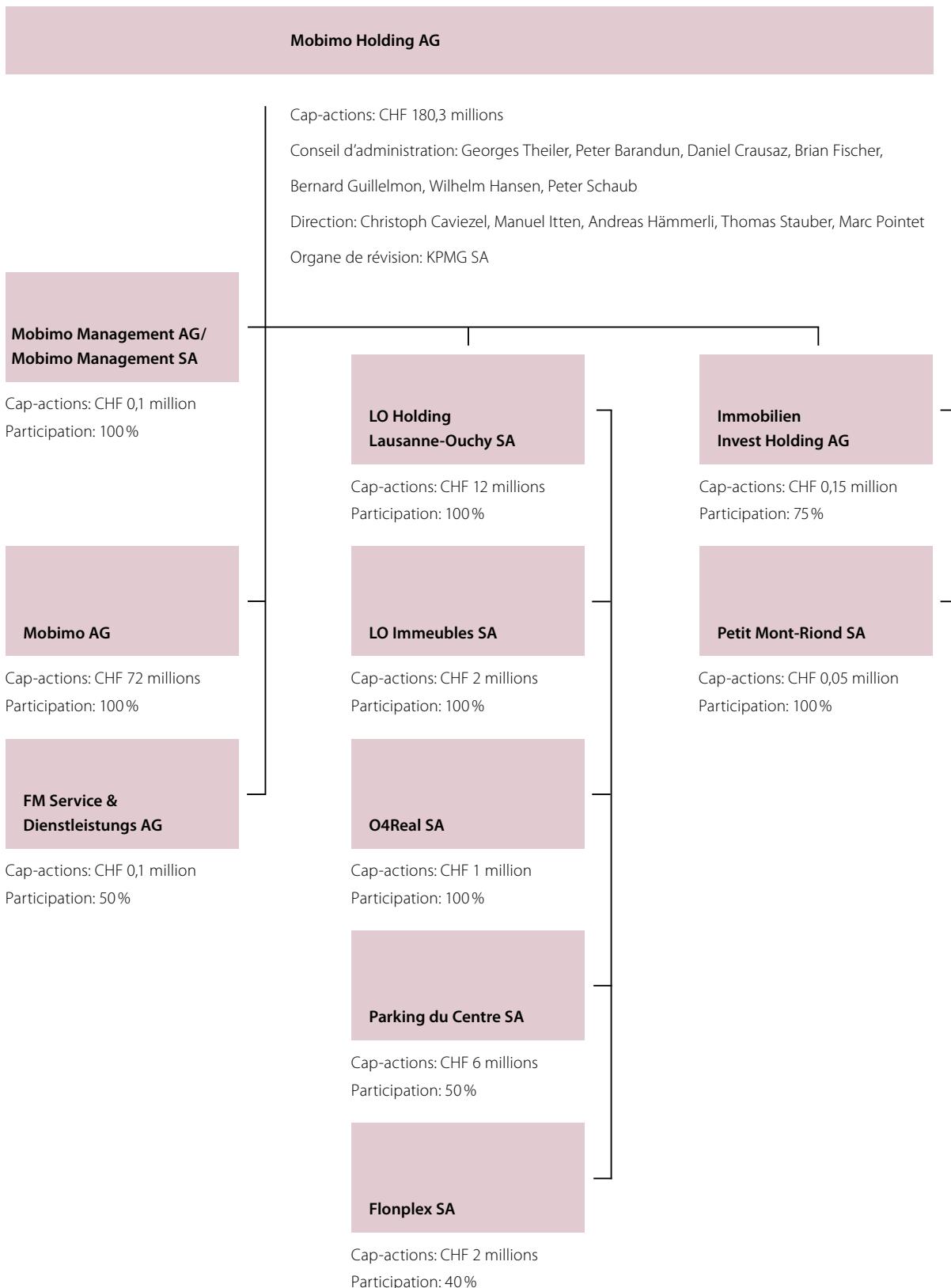
## Financement solide

Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et à 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.

# STRUCTURE DU GROUPE



## DATES CLÉS

### **1997**

Le 15 octobre 1997, Alfred Meili fonde la société Mobimo AG conjointement avec Karl Reichmuth, banquier privé et d'autres investisseurs. Le siège est à Lucerne. Le capital-actions s'élève à CHF 36 millions, auquel s'ajoutent CHF 36 millions sous forme de prêts des actionnaires.

### **1999**

Le 27 décembre, la société Mobimo Holding AG, Lucerne, est fondée. Le capital-actions s'élève à CHF 73 millions.

### **2000**

Dans le cadre d'un placement privé effectué en octobre, le capital-actions de Mobimo Holding AG est augmenté à CHF 181 millions.

### **2005**

Le 23 juin 2005 l'introduction en Bourse de la société Mobimo Holding AG est opérée avec succès à la SIX Swiss Exchange. Le volume de l'émission s'élève à CHF 112 millions.

### **2006**

Le 8 juin 2006, Mobimo procède à une augmentation de capital de CHF 143 millions. A fin juin 2006, le capital-actions s'élève ainsi à CHF 225 millions et les fonds propres à CHF 596 millions.

### **2007**

Le 4 juin 2007, une nouvelle augmentation de capital de CHF 149 millions est effectuée. Les fonds propres de la société s'élèvent dès lors à CHF 757 millions au 30 juin 2007.

### **2008**

Le nouveau Conseil d'administration et la Direction redéfinissent la stratégie et l'orientation de la société, sous la direction du président Urs Ledermann et du CEO Christoph Caviezel.

### **2009**

Le 9 novembre 2009, l'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG en faveur de LO Holding Lausanne-Ouchy SA est finalisée. Le capital-actions est relevé de CHF 27 millions pour réaliser la conversion.

### **2010**

En juin, Mobimo Holding AG lance avec succès un emprunt convertible avec échéance au 30 juin 2014 pour un montant de CHF 175 millions.

### **2011**

Le 6 décembre 2011, une nouvelle augmentation de capital de CHF 193 millions est effectuée. Mobimo Holding AG émet 1 028 350 nouvelles actions nominatives, négociées pour la première fois le 7 décembre 2011 à la SIX Swiss Exchange.

### **2013**

En septembre, Georges Theiler, administrateur de longue date, succède à Urs Ledermann à la présidence du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG.

Le 29 octobre 2013, Mobimo Holding AG émet un emprunt obligataire à taux fixe de CHF 165 millions d'une durée de cinq ans, assorti d'un coupon de 1,5%.

### **2014**

Le 19 mai 2014, Mobimo Holding AG émet un emprunt obligataire à taux fixe de CHF 200 millions, d'une durée de sept ans, assorti d'un coupon de 1,625 %.

Le 16 septembre 2014, Mobimo Holding AG émet un emprunt obligataire à taux fixe de plus de CHF 150 millions, d'une durée de dix ans et assorti d'un coupon de 1,875 %.



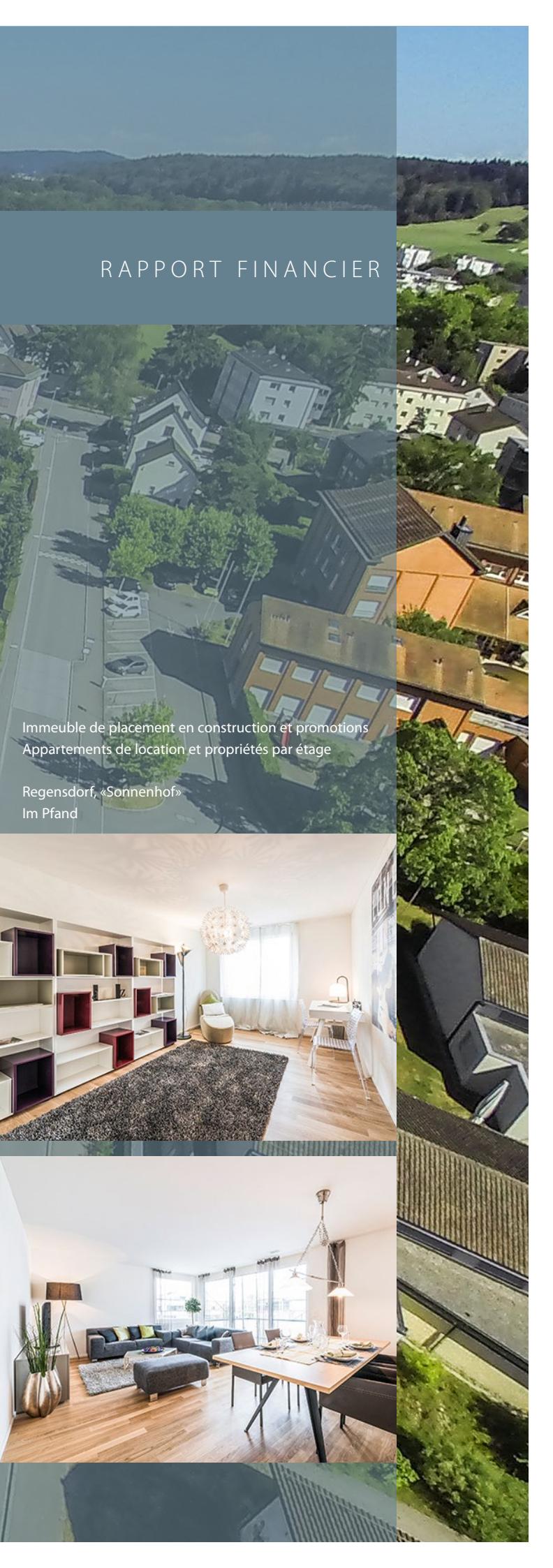


Immeubles de placement en construction  
Habitation, bureaux, commerces  
Lucerne-Sud, «Mattenhof»





## RAPPORT FINANCIER



Immeuble de placement en construction et promotions  
Appartements de location et propriétés par étage

Regensdorf, «Sonnenhof»  
Im Pfand



# COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
Produits des locations d'immeubles	5	52 624	50 882
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et des services	6	17 695	9 446
Autres produits		354	269
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>70 672</b>	<b>60 597</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	10	33 900	17 627
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	10	-24 173	-10 385
<b>Résultat des réévaluations</b>		<b>9 728</b>	<b>7 242</b>
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	10	<b>15 809</b>	<b>2 296</b>
Charges directes des locations d'immeubles	5	-6 004	-8 484
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion) et des services	6	-16 392	-9 700
<b>Charges d'exploitation directes</b>		<b>-22 396</b>	<b>-18 184</b>
Prestations propres activées		3 475	3 250
Charges de personnel		-10 991	-10 313
Charges d'exploitation		-3 889	-4 110
Frais de gestion		-1 198	-1 159
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>		<b>61 211</b>	<b>39 620</b>
Dépréciations et amortissements		-1 029	-861
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>		<b>60 181</b>	<b>38 758</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées		1 202	808
Produits financiers		162	205
Charges financières		-17 664	-16 132
<b>Résultat financier</b>	7	<b>-17 501</b>	<b>-15 926</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>		<b>43 882</b>	<b>23 640</b>
Charges fiscales		-8 131	-3 527
<b>Bénéfice</b>		<b>35 752</b>	<b>20 113</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		35 560	19 703
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		192	410
EBITDA hors réévaluations		51 483	32 378
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		50 454	31 516
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		34 155	16 398
Bénéfice par action, CHF	8	5.72	3.17
Bénéfice dilué par action, CHF	8	5.72	3.17

## ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
<b>Bénéfice</b>		<b>35 752</b>	<b>20 113</b>
<b>Eléments recyclables en résultat</b>		<b>-992</b>	<b>-8 343</b>
– Pertes sur instruments financiers de couverture	11	-1 244	-10 699
– Transfert au compte de résultat	11	-29	-28
– Impôts		281	2 384
<b>Eléments non recyclables en résultat</b>		<b>-635</b>	<b>-1 398</b>
– Réévaluation prévoyance du personnel		-788	-1 736
– Impôts		154	339
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>-1 626</b>	<b>-9 741</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		-1 626	-9 741
dont part des participations ne donnant pas le contrôle		0	0
<b>Résultat global</b>		<b>34 125</b>	<b>10 372</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		33 933	9 962
dont part des participations ne donnant pas le contrôle		192	410

# COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

## BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30.06.2015	31.12.2014
<b>Actif</b>			
<b>Actifs courants</b>			
Liquidités		174 156	227 380
Créances résultant de livraisons et de prestations		4 444	3 832
Créances d'impôts sur les bénéfices		2 949	3 193
Autres créances		27 588	23 117
Immeubles destinés à la vente	9	229 404	205 243
Comptes de régularisation des actifs		3 742	3 662
<b>Total des actifs courants</b>		<b>442 283</b>	<b>466 427</b>
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	10	1 361 801	1 364 484
– Immeubles d'habitation	10	483 997	526 891
– Immeubles en développement	10	211 704	214 799
– Immeubles de placement en construction	10	165 130	142 260
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre		15 637	16 066
– Autres immobilisations corporelles		2 408	2 287
Immobilisations incorporelles		6 057	5 588
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises		24 548	24 426
Immobilisations financières		1 850	1 850
Actifs d'impôts différés		2 474	2 674
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>2 275 607</b>	<b>2 301 324</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>2 717 890</b>	<b>2 767 751</b>

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30.06.2015	31.12.2014
<b>Passif</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
<b>Fonds étrangers courants</b>			
Dettes financières à court terme	11	27 066	22 446
Dettes résultant de livraisons et de prestations		15 096	21 355
Impôts courants		42 045	39 688
Autres dettes		882	1 402
Acomptes d'acheteurs		15 409	9 972
Comptes de régularisation des passifs		20 082	19 318
<b>Total des fonds étrangers courants</b>		<b>120 580</b>	<b>114 180</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>			
Dettes financières à long terme	11	123 2813	127 0232
Engagements envers le personnel		6 532	5 466
Instruments financiers dérivés	11/12	36 608	32 385
Impôts différés		123 494	122 969
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>		<b>1 399 447</b>	<b>1 431 051</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>		<b>1 520 027</b>	<b>1 545 231</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital-actions	13	180 327	180 282
Actions propres		-236	-315
Réserves provenant de primes		269 565	328 615
Bénéfices accumulés		743 433	709 357
<b>Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG</b>		<b>1 193 089</b>	<b>1 217 938</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>4 774</b>	<b>4 582</b>
<b>Total des fonds propres</b>		<b>1 197 863</b>	<b>1 222 520</b>
<b>Total du passif</b>		<b>2 717 890</b>	<b>2 767 751</b>

# COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

## TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
Bénéfice avant impôts		43 882	23 640
Réévaluations d'immeubles de placement, net	10	-9 728	-7 242
Paiements fondés sur des actions		233	669
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs		1 265	1 125
Amortissement sur immobilisations incorporelles		240	154
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	10	-15 809	-2 296
Résultat des participations dans les sociétés associées		-1 202	-808
Résultat financier		17 501	15 926
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-612	-3 293
Immeubles destinés à la vente		-16 073	-30 055
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		750	54 970
Engagements envers le personnel		278	88
Dettes résultant de livraisons et de prestations		-5 632	1 292
Acomptes d'acheteurs		5 438	4 135
Autres dettes et comptes de régularisation des passifs		1 655	-2 462
Impôts versés		-9 894	-3 277
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>		<b>12 293</b>	<b>52 565</b>
Investissement en coentreprises		0	-50
Investissements en immeubles de placement		-35 131	-145 561
Investissements en immobilisations corporelles		-482	-676
Investissements en immobilisations incorporelles		-709	-512
Ventes d'immobilisations financières		0	25
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	10	76 654	22 593
Dividendes perçus		1 150	670
Intérêts perçus		50	65
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>		<b>41 531</b>	<b>-123 445</b>
Nouvelles dettes financières	11	0	198 967
Remboursement de dettes financières	11	-32 968	-170 774
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	13	45	62
Distribution de réserves issues d'apports en capital		-59 061	-59 029
Achat d'actions propres		0	-1 742
Intérêts versés		-15 065	-14 993
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>		<b>-107 048</b>	<b>-47 509</b>
<b>Réduction des liquidités</b>		<b>-53 225</b>	<b>-118 389</b>
Liquidités en début de période		227 380	203 458
<b>Liquidités en fin de période</b>		<b>174 156</b>	<b>85 069</b>

## ETAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Notes							Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
		Capital-actions propres	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés			
<b>Etat au 01.01.2014</b>		<b>180 220</b>	<b>-470</b>	<b>387 754</b>	<b>2 496</b>	<b>667 578</b>	<b>670 074</b>	<b>1 237 577</b>	<b>3 492</b>	<b>1 241 069</b>
Bénéfice 01.01. – 30.06.2014					19 703	19 703		19 703	410	20 113
Couvertures du cash-flow:										
– Changement de juste valeur					-10 699		-10 699		-10 699	-10 699
– Transfert au compte de résultat					-28		-28		-28	-28
– Impôts					2 384		2 384		2 384	2 384
Advantages postérieurs à l'emploi:										
– Réévaluation					-1 736	-1 736		-1 736		-1 736
– Impôts					339	339		339		339
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 343</b>	<b>-1 398</b>	<b>-9 741</b>	<b>-9 741</b>	<b>0</b>	<b>-9 741</b>
<b>Résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8 343</b>	<b>18 306</b>	<b>9 962</b>	<b>9 962</b>	<b>410</b>	<b>10 372</b>
Distribution de réserves issues d'apports en capital					-59 029			-59 029		-59 029
Augmentation de capital		62						62		62
Paiements fondés sur des actions:										
– CA et direction		1 897		-110		-1 118	-1 118		669	669
Achat d'actions propres		-1 742						-1 742		-1 742
<b>Etat au 30.06.2014</b>		<b>180 282</b>	<b>-315</b>	<b>328 615</b>	<b>-5 848</b>	<b>684 766</b>	<b>678 918</b>	<b>1 187 499</b>	<b>3 901</b>	<b>1 191 401</b>
<b>Etat au 01.01.2015</b>		<b>180 282</b>	<b>-315</b>	<b>328 615</b>	<b>-16 436</b>	<b>725 793</b>	<b>709 357</b>	<b>1 217 938</b>	<b>4 582</b>	<b>1 222 520</b>
Bénéfice 01.01. – 30.06.2015					35 560	35 560		35 560	192	35 752
Couvertures du cash-flow:	11									
– Changement de juste valeur					-1 244		-1 244		-1 244	-1 244
– Transfert au compte de résultat					-29		-29		-29	-29
– Impôts					281		281		281	281
Advantages postérieurs à l'emploi:										
– Variation					-788	-788		-788		-788
– Impôts					154	154		154		154
<b>Autres éléments du résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-992</b>	<b>-635</b>	<b>-1 626</b>	<b>-1 626</b>	<b>0</b>	<b>-1 626</b>
<b>Résultat global</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-992</b>	<b>34 925</b>	<b>33 933</b>	<b>33 933</b>	<b>192</b>	<b>34 125</b>
Distribution de réserves issues d'apports en capital					-59 061			-59 061		-59 061
Augmentation de capital	13	45						45		45
Paiements fondés sur des actions:										
– CA et direction		79		11		143	143		233	233
<b>Etat au 30.06.2015</b>		<b>180 327</b>	<b>-236</b>	<b>269 565</b>	<b>-17 428</b>	<b>760 861</b>	<b>743 433</b>	<b>1 193 089</b>	<b>4 774</b>	<b>1 197 863</b>

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

### 1. Activité

Le groupe Mobimo est une entreprise du secteur immobilier exerçant ses activités en Suisse uniquement. L'activité englobe, d'une part, la détention et la gestion d'immeubles commerciaux et d'habitation à long terme et, d'autre part, la construction et la vente de logements ainsi que la planification d'immeubles commerciaux et d'habitation pour le portefeuille propre et pour des investisseurs tiers. Mobimo Holding AG, la maison mère, est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à Lucerne; elle est cotée à la SIX.

Mis à part les nouvelles normes et interprétations appliquées dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les principes d'établissement des comptes utilisés lors de l'établissement des comptes consolidés intermédiaires correspondent aux principes de présentation des comptes consolidés de l'exercice 2014.

### 2. Principes de présentation des comptes consolidés

#### 2.1 Généralités

Les comptes consolidés intermédiaires du groupe Mobimo pour le premier semestre 2015 sont établis conformément à l'International Accounting Standard 34 (IAS 34), à des fins d'information financière intermédiaire et sont conformes à l'art. 17 de la directive relative à l'établissement des comptes de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange).

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2015 ne contiennent pas toutes les informations et publications exigées dans le cadre du reporting annuel et doivent donc être consultés conjointement avec les comptes consolidés au 31 décembre 2014.

Dans les comptes consolidés intermédiaires, tous les montants sont, sauf indication contraire, exprimés en milliers de CHF. Les sommes et totaux des positions individuelles indiquées peuvent être inférieures ou supérieures à 100% du fait des arrondis.

#### 2.2 Estimations, hypothèses et appréciations

L'établissement des comptes consolidés intermédiaires exige de la direction des appréciations et des hypothèses qui influencent les produits, les dépenses, les avoirs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur comptabilisation au bilan.

Les principales estimations et hypothèses qui sont à la base de l'évaluation des actifs et des engagements, inchangées par rapport aux comptes consolidés au 31 décembre 2014, portent sur la juste valeur des immeubles de placement, l'évaluation des coûts de construction des promotions ainsi que les impôts sur le bénéfice.

#### 2.3 Nouvelles normes/interprétations appliquées

Mobimo applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 les normes et interprétations nouvellement entrées en vigueur et modifiées ci-après.

Modifications de l'IAS 19 – Cotisations de l'employeur  
Modifications des IFRS – Améliorations annuelles aux IFRS 2010 – 2012

Modifications des IFRS – Améliorations annuelles aux IFRS 2011 – 2013

Ces nouveautés n'ont pas eu d'incidence sur les comptes intermédiaires.

#### 2.4 Normes/interprétations publiées, mais pas encore appliquées

Les nouvelles normes et interprétations ci-après ont déjà été approuvées, mais n'entreront en vigueur qu'ultérieurement et n'ont pas encore été prises en compte dans les présents comptes consolidés intermédiaires.

Norme/interprétation		Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)
Modifications de l'IAS 1	Initiative concernant les informations à fournir	*	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Modifications de l'IFRS 10 et IAS 28	La vente ou l'apport d'actifs entre un investisseur et sa coentreprise ou son entreprise associée	*	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Modifications des IFRS 2012 – 2014	Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012 – 2014	*	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Modifications de l'IFRS 11	Acquisition d'intérêts dans une entreprise commune	*	1 <sup>er</sup> janvier 2016
Modifications de l'IAS 16 et IAS 38	Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables	*	1 <sup>er</sup> janvier 2016
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients	**	1 <sup>er</sup> janvier 2018
IFRS 9	Instruments financiers	***	1 <sup>er</sup> janvier 2018

\* Aucune incidence ou incidence notable sur les comptes consolidés de Mobimo n'est escomptée

\*\* Les incidences potentielles sur les comptes consolidés de Mobimo sont décrites dans les comptes consolidés au 31 décembre 2014

\*\*\* Les incidences sur les comptes consolidés de Mobimo ne peuvent pas encore être évaluées de manière suffisamment fiable

### 3. Rapports sectoriels

Informations sur les secteurs du 1<sup>er</sup> semestre 2015

Montants en milliers de CHF	Immobilier	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	49 021	3 602	52 624		52 624
Résultat des réévaluations	9 525	203	9 728		9 728
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et des services	0	17 695	17 695		17 695
Résultat des ventes d'immeubles de placement	15 809	0	15 809		15 809
Autres produits	354	0	354		354
<b>Produits totaux des secteurs</b>	<b>74 709</b>	<b>21 500</b>	<b>96 209</b>		<b>96 209</b>
<b>EBIT des secteurs<sup>1</sup></b>	<b>63 363</b>	<b>-2 558</b>	<b>60 805</b>	<b>-624</b>	<b>60 181</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées					1 202
Résultat financier					-17 501
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>					<b>43 882</b>
Impôts					-8 131
<b>Bénéfice</b>					<b>35 752</b>
Immeubles destinés à la vente (promotion)	29 090	200 313	229 404		229 404
Immeubles de placement	1 845 798	211 704	2 057 502		2 057 502
Immeubles à usage propre	15 637		15 637		15 637
Immeubles de placement en construction		165 130	165 130		165 130
<b>Total des actifs des secteurs</b>	<b>1 890 525</b>	<b>577 147</b>	<b>2 467 672</b>		<b>2 467 672</b>
Actifs non attribués				250 218	250 218
<b>Total de l'actif</b>					<b>2 717 890</b>
Dépréciations et amortissements	-469	-560	-1 029		-1 029
Investissements dans des actifs non courants	6 221	26 931	33 152	1 191	34 344

<sup>1</sup> L'EBIT reporté comprend les rémunérations des membres du Conseil d'administration (CHF 624 000)

# COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

### Informations sur les secteurs du 1<sup>er</sup> semestre 2014

Montants en milliers de CHF	Immobilier	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	46 658	4 223	50 882		50 882
Résultat des réévaluations	5 064	2 178	7 242		7 242
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et des services	0	9 446	9 446		9 446
Résultat des ventes d'immeubles de placement	2 034	262	2 296		2 296
Autres produits	269	0	269		269
<b>Produits totaux des secteurs</b>	<b>54 025</b>	<b>16 110</b>	<b>70 135</b>		<b>70 135</b>
<b>EBIT des secteurs<sup>1</sup></b>	<b>40 529</b>	<b>-1 155</b>	<b>39 374</b>	<b>-615</b>	<b>38 758</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées					808
Résultat financier					-15 926
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>					<b>23 640</b>
Impôts					-3 527
<b>Bénéfice</b>					<b>20 113</b>
Immeubles destinés à la vente (promotion)	46 061	237 520	283 580		283 580
Immeubles de placement	1 913 304	204 233	2 117 537		2 117 537
Immeubles à usage propre	16 469		16 469		16 469
Immeubles de placement en construction		120 070	120 070		120 070
<b>Total des actifs des secteurs</b>	<b>1 929 773</b>	<b>607 883</b>	<b>2 537 655</b>		<b>2 537 655</b>
Actifs non attribués				167 229	167 229
<b>Total de l'actif</b>					<b>2 704 884</b>
Dépréciations et amortissements	-363	-498	-861		-861
Investissements dans des actifs non courants	113 671	35 056	148 727	1 188	149 915

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014, les secteurs Investissements de tiers (auparavant intégrés au segment Développement) et Gestion du portefeuille (auparavant segment indépendant) forment le segment Immeubles nouvellement constitué, placé sous la direction de Thomas Stauber. La comptabilité du segment se compose ainsi des segments Immeubles (avec Investissements de tiers) et Développement depuis cette date. Les données susmentionnées du premier semestre 2014 à des fins de comparaison ont donc été adaptées à la nouvelle structure.

<sup>1</sup> L'EBIT reporté comprend les rémunérations des membres du Conseil d'administration (CHF 615 000)

#### 4. Saisonnalité

Certaines activités de Mobimo ne génèrent pas des revenus réguliers tout au long de l'année. C'est notamment le cas des revenus issus de la vente d'immeubles d'habitation. En fonction des transferts de propriété effectués et des volumes des différents projets, des revenus plus importants peuvent être générés durant le premier ou le second semestre.

#### 5. Résultat des locations d'immeubles

Le résultat des locations se répartit de la manière suivante sur les catégories d'immeubles:

	30.06.2015	30.06.2014
Immeubles commerciaux	39 993	39 227
Immeubles d'habitation	12 369	11 311
<b>Produits résultant des locations d'immeubles de placement</b>	<b>52 362</b>	<b>50 538</b>
Promotion <sup>1</sup>	261	344
<b>Total des produits des locations d'immeubles</b>	<b>52 624</b>	<b>50 882</b>
Immeubles commerciaux	4 711	6 919
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	-46	46
Immeubles d'habitation	1 302	1 352
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	-37	4
<b>Charges des immeubles</b>	<b>5 930</b>	<b>8 321</b>
Immeubles destinés à la vente	68	129
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente	5	34
<b>Total des charges directes des locations d'immeubles</b>	<b>6 004</b>	<b>8 484</b>
<b>Résultat des locations d'immeubles</b>	<b>46 620</b>	<b>42 398</b>

Les revenus locatifs d'immeubles de placement dont les contrats de bail ne sont pas résiliables se répartissent selon les échéances suivantes:

30 juin 2015	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	74 163	1 377	75 540
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	193 643	3 452	197 095
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	185 279	2 322	187 601
<b>Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables</b>	<b>453 085</b>	<b>7 151</b>	<b>460 236</b>

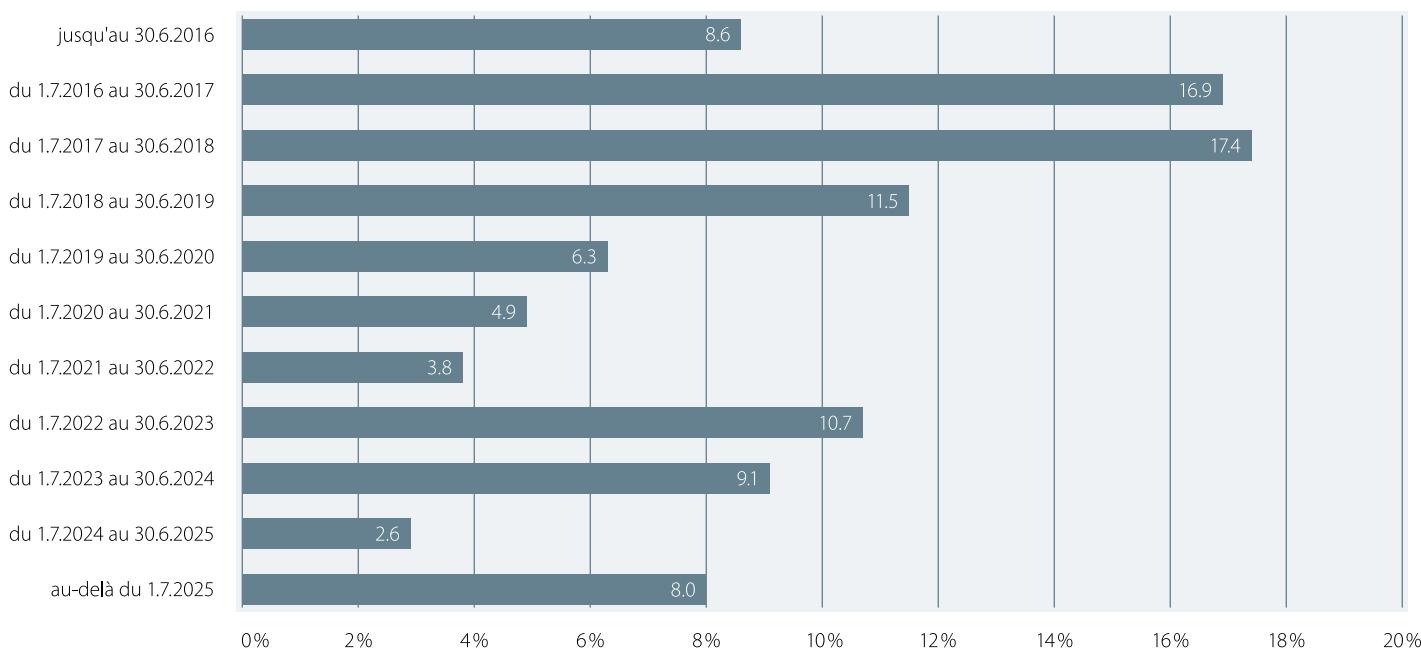
<sup>1</sup> Revenu locatif des objets changeant d'affectation

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

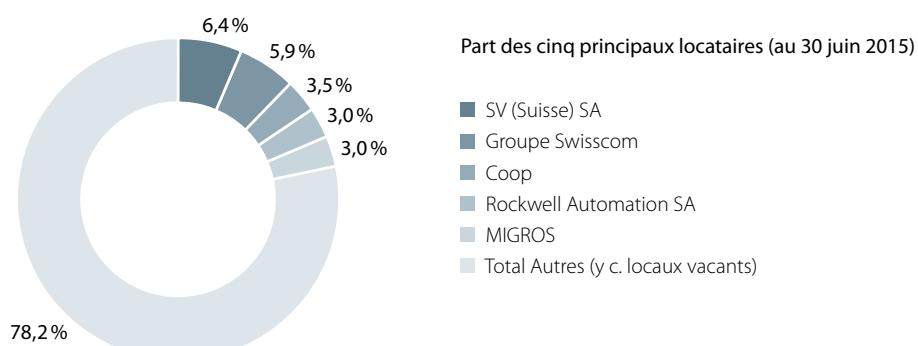
31 décembre 2014	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	72 356	1 520	73 876
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	201 488	3 321	204 809
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	272 301	2 135	274 436
<b>Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables</b>	<b>546 145</b>	<b>6 976</b>	<b>553 121</b>

Durée résiduelle des contrats de bail à durée déterminée (au mardi 30 juin 2015)



Les cinq principaux locataires génèrent les parts suivantes des revenus locatifs:

Nom du locataire	30.06.2015, part en %	31.12.2014, part en %
SV (Suisse) SA	6,4	6,3
Groupe Swisscom	5,9	5,8
Coop	3,5	3,3
MIGROS	3,0	3,0
Rockwell Automation SA	3,0	3,0
<b>Total</b>	<b>21,8</b>	<b>21,4</b>



## **6. Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services**

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30.06.2015	30.06.2014
Produits des ventes d'immeubles et des services	17 695	9 446
Valeur comptable des immeubles vendus et des charges des services	16 392	9 700
<b>Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services</b>	<b>1 303</b>	<b>-254</b>

Pour obtenir davantage de détails au sujet des appartements vendus, consulter la note explicative 9.

Le résultat négatif au premier semestre 2014 découle des coûts de vente et de commercialisation, qui sont contenus dans les charges des promotions et des services, pour des projets qui n'ont pas encore atteint la phase de transfert de propriété génératrice de revenus.

## **7. Résultat financier**

Le résultat financier en baisse par rapport au premier semestre 2014 est dû essentiellement aux performances négatives des swaps sur taux d'intérêt saisis au compte de résultat, de CHF -3,0 millions (1<sup>er</sup> semestre 2014: CHF -1,1 million). Pour obtenir davantage de détails, consulter la note explicative 11.

## **8. Bénéfice par action/Net asset value**

Le bénéfice par action (earning per share) est calculé sur la base du résultat imputable aux actionnaires de Mobimo Holding AG, divisé par la moyenne pondérée des actions en circulation durant la période sous revue. Le bénéfice dilué par action tient aussi compte des actions pouvant être émises suite à l'exercice d'options et à la conversion en actions de l'emprunt convertible.

La net asset value (NAV) s'établit à CHF 1 193,1 millions (31 décembre 2014: CHF 1 217,9 millions) et la NAV à CHF 1 193,1 millions (31 décembre 2014: CHF 1 218,0 millions), tandis que la NAV par action s'élève à CHF 191,91 (31 décembre 2014: CHF 195,97) et la NAV diluée à CHF 191,91 (31 décembre 2014: CHF 195,93). Dans ce contexte, la NAV correspond ainsi aux fonds propres attribuables aux actionnaires selon les IFRS, tandis que pour la NAV diluée, il est supposé que toutes les options attribuées (au nombre de zéro au 30 juin 2015) seront exercées.

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

### 9. Promotions (immeubles destinés à la vente)

	30.06.2015	31.12.2014
Terrains constructibles/développement projets	39 089	25 028
Immeubles en construction	94 971	95 154
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	95 343	85 061
<b>Total des promotions</b>	<b>229 404</b>	<b>205 243</b>

Le projet de développement Kriens, Mattenhof II a été transféré du portefeuille des immeubles de placement au premier semestre 2015. Un contrat de vente sous forme authentique a été conclu pour l'acquisition du terrain de l'Allmendstrasse à Zurich. Un projet de construction sera développé pour ce bien-fonds. Le transfert de propriété et le paiement du solde du prix d'achat auront lieu ultérieurement.

Le projet à Meilen, Feldgüetliweg a été achevé, et trois des 14 appartements ont été transférés à leurs propriétaires au cours du premier semestre 2015. A Zurich, sept appartements des immeubles achevés à la Badenerstrasse et un appartement de la Turbinenstrasse (Mobimo Tower) ont pu être remis aux propriétaires.

## 10. Immeubles de placement

	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles en développement	Immeubles de placement en construction	Total 2015
1 <sup>er</sup> semestre 2015					
<b>Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>1 364 484</b>	<b>526 891</b>	<b>214 799</b>	<b>142 260</b>	<b>2 248 434</b>
<b>Valeur d'acquisition</b>					
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	1197 116	436 451	226 883	137 163	1 997 612
Augmentations suite à des investissements	4 542	1 349	7 246	18 686	31 823
Inscription des intérêts sur crédits	0	0	535	465	1 000
Inscription/Amortissements des avantages consentis aux preneurs	-82	-64	0	0	-146
Ventes	-3 217	-47 712	0	0	-50 929
Transferts vers les immeubles destinés à la vente	0	0	-6 362	0	-6 362
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 30 juin 2015</b>	<b>1 198 358</b>	<b>390 025</b>	<b>228 302</b>	<b>156 313</b>	<b>1 972 998</b>
<b>Réévaluations</b>					
Total au 1 <sup>er</sup> janvier	167 368	90 440	-12 084	5 097	250 822
Réévaluations vers le haut <sup>1</sup>	16 039	13 494	223	4 144	33 900
Réévaluations vers le bas <sup>1</sup>	-20 008	0	-3 740	-425	-24 173
Ventes <sup>2</sup>	43	-9 962	0	0	-9 919
Transferts vers les immeubles destinés à la vente	0	0	-997	0	-997
<b>Réévaluations cumulées au 30 juin 2015</b>	<b>163 443</b>	<b>93 972</b>	<b>-16 598</b>	<b>8817</b>	<b>249 634</b>
<b>Valeur vénale au 30 juin 2015</b>	<b>1 361 801</b>	<b>483 997</b>	<b>211 704</b>	<b>165 130</b>	<b>2 222 632</b>

Aucun immeuble de placement n'a été acquis durant le premier semestre 2015.

Les immeubles suivants ont été vendus:

Bülach, Bahnhofstrasse 39	Immeuble commercial
Horgen, Seestrasse 43–49	Immeuble d'habitation
Horgen, Seestrasse 63–69	Immeuble d'habitation

Un bénéfice de quelque CHF 15,8 millions est issu de la vente de ces immeubles pour un prix total de CHF 76,8 millions.

<sup>1</sup> Correspondant au total des postes du compte de résultat «Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement» et «Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement» et représentent le produit non réalisé des immeubles dans le portefeuille Immeubles de placement à la fin de la période sous revue

<sup>2</sup> Compris dans le poste du compte de résultat «Résultat des ventes d'immeubles de placement» en tant que résultat réalisé

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Kriens, Mattenhof II	Immeubles en développement	Immeubles destinés à la vente

L'estimation des immeubles de placement est effectuée par l'expert immobilier indépendant Wüest & Partner, conformément à la méthode DCF. Pour les évaluations DCF au 30 juin 2015, des taux d'escompte moyens de 4,28% (4,39% au 31 décembre 2014), compris dans une fourchette de 3,4% à 5,6% (3,6% à 5,6% au 31 décembre 2014) ont été appliqués.

Au 30 juin 2015, des engagements à hauteur de CHF 17,6 millions (31 décembre 2014: CHF 35,6 millions) étaient constitués en vue d'investissements futurs dans des immeubles de placement. Les engagements correspondent à des contrats passés avec des entreprises générales et des planificateurs généraux pour la construction d'immeubles de placement et d'immeubles de développement.

### 11. Dettes financières

	30.06.2015	31.12.2014
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	3 806	3 675
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois <sup>1</sup>	23 260	18 771
<b>Total des dettes financières à court terme</b>	<b>27 066</b>	<b>22 446</b>
Hypothèques	720 611	758 279
Emprunts	512 202	511 954
<b>Total des dettes financières à long terme</b>	<b>1 232 813</b>	<b>1 270 232</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 259 878</b>	<b>1 292 678</b>

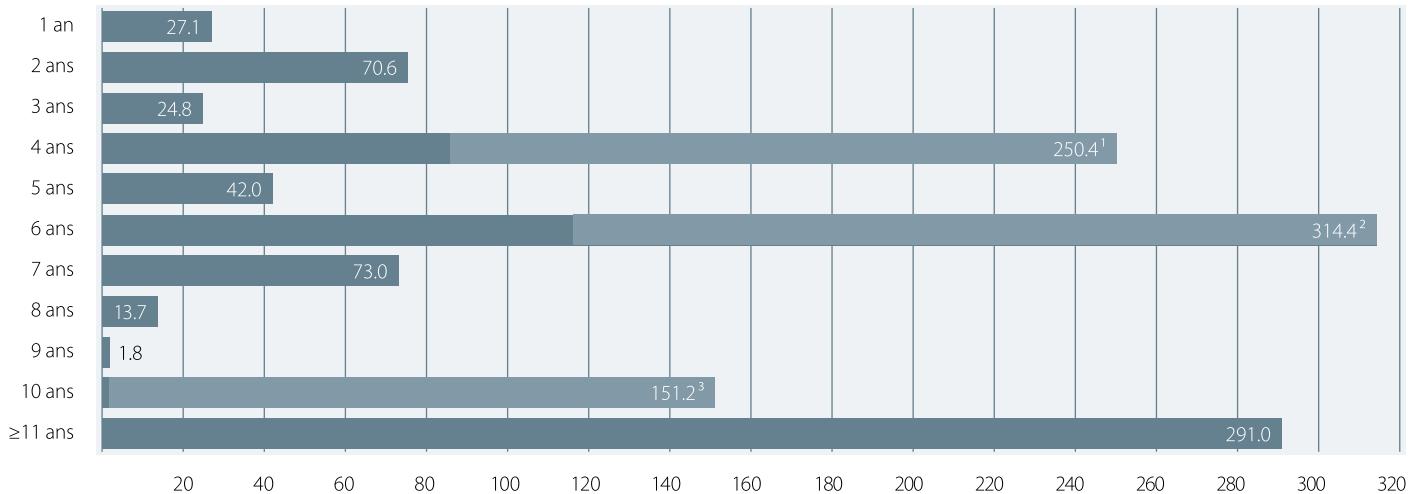
Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses. Les hypothèques qui devront être renouvelées ou amorties dans un délai de douze mois comprennent des crédits pour des immeubles en cours de construction ainsi que des avances à terme fixe d'une durée totale inférieure à un an.

Les échéances étaient les suivantes à la date de clôture du bilan:

	30.06.2015	31.12.2014
Echéance durant la première année	27 066	22 446
Echéance durant la deuxième année	70 639	15 383
Echéance durant la troisième année	24 763	73 624
Echéance durant la quatrième année	250 357	201 056
Echéance durant la cinquième année	41 987	74 377
Echéance durant la sixième année	314 390	134 713
Echéance durant la septième année	73 050	260 323
Echéance durant la huitième année	13 665	54 172
Echéance durant la neuvième année	1 765	13 665
Echéance durant la dixième année	151 197	151 232
Echéance durant la onzième année ou au-delà	291 000	291 688
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 259 878</b>	<b>1 292 678</b>

<sup>1</sup> y c. les crédits de construction sur les immeubles en cours de construction

### Représentation graphique de la structure des échéances (au 30 juin 2015)



Au 30 juin 2015, la durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières s'élevait à 8,2 années (31 décembre 2014: 8,6 années).

Les contraintes de taux (délai jusqu'au prochain réajustement des taux) sont les suivantes:

	30.06.2015	31.12.2014
jusqu'à 1 an	27 066	22 446
jusqu'à 2 ans	70 639	15 383
jusqu'à 3 ans	24 763	73 624
jusqu'à 4 ans	250 357	201 056
jusqu'à 5 ans	41 987	74 377
plus de 5 ans	845 066	905 792
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 259 878</b>	<b>1 292 678</b>

Par le passé, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont été en partie fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. Ces forward rate agreements se présentent généralement sous la forme de dérivés incorporés dans des contrats de crédit, à porter au bilan à la juste valeur, conformément à l'IAS 39. Ces opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées en tant que couvertures du cash-flow (cash flow hedges) au sens de l'IAS 39 et les ajustements de la juste valeur sur la part effective de la couverture saisis dans le compte de résultat d'ensemble consolidé sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts couverts, les plus-values/pertes cumulées non réalisées sont reportées dans le compte de résultat, ce qui est le cas jusqu'en 2022. Les plus-values et pertes cumulées non reportées dans le compte de résultat s'élevaient au 30 juin 2015 à CHF 0,3 million (31 décembre 2014: CHF 0,3 million). Le montant reporté sur le compte de résultat est de CHF 29 000 (exercice 2014 complet: CHF 57 000). En date des 30 juin 2015 et 31 décembre 2014, aucun nouvel accord de refinancement tel que décrit ci-dessus n'avait été conclu pour servir d'opération de couverture du cash-flow, et les couvertures des dettes financières étaient déjà assurées.

Mobimo a conclu des contrats de couverture de taux séparés à hauteur de CHF 195,5 millions (31 décembre 2014: CHF 195,5 millions). Cette couverture de taux permet de couvrir les crédits contre une hausse des taux sous forme d'avances à terme fixe, dont CHF 129,2 millions sont considérés comme des couvertures du cash-flow (31 décembre 2014: CHF 129,2 millions). La juste valeur de ces swaps de taux s'élève à CHF -25,9 millions (31 décembre 2014: CHF -22,1 millions). Leur variation de valeur se compose d'une part effective et d'une part non effective. La part effective des ajustements de juste valeur de CHF -1,2 million (contre CHF -24,3 millions au 31 décembre 2014) a été comptabilisée en Autres éléments du résultat global dans les fonds propres, sans influence sur le résultat. La part non effective de CHF -2,5 millions (contre CHF -0,7 million au 31 décembre 2014) a été saisie dans le compte de résultat.

Par ailleurs, des opérations de couverture de taux d'intérêt qui ne sont pas considérées comme couvertures du cash-flow se sont montées à CHF 66,3 millions (31 décembre 2014: CHF 66,3 millions). Les ajustements de valeur vénale ont donc été comptabilisés en résultat. La juste valeur des contrats de swap non destinés à servir de couvertures de taux à valeur de remplacement négative s'élève à CHF -10,8 millions (31 décembre 2014: CHF -10,3 millions). La valeur vénale de tous les dérivés s'élevait par conséquent au 30 juin 2015 à CHF -36,6 millions (31 décembre 2014: CHF -32,4 millions).

<sup>1</sup> En sus des dettes hypothécaires, un emprunt obligataire d'une valeur comptable de CHF 164,4 millions (valeur nominale de CHF 165 millions), avec échéance au 29 octobre 2018 est compris

<sup>2</sup> En sus des dettes hypothécaires, un emprunt obligataire d'une valeur comptable de CHF 198,3 millions (valeur nominale de CHF 200 millions), avec échéance au 19 mai 2021 est compris

<sup>3</sup> En sus des dettes hypothécaires, un emprunt obligataire d'une valeur comptable de CHF 149,5 millions (valeur nominale de CHF 150 millions), avec échéance au 16 septembre 2024 est compris

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

Les dettes financières à long terme comprennent les emprunts suivants:

2015	1,5%-emprunt (2013 – 2018)	1,625 %-emprunt (2014 – 2021)	1,875 %-emprunt (2014 – 2024)	Total
Valeur comptable 1 <sup>er</sup> janvier	164 349	198 138	149 467	511 954
Amortissement de frais d'émission	83	139	26	248
Valeur comptable 30 juin	164 432	198 277	149 493	512 202

Modalités	1,5%-emprunt (2013 – 2018)	1,625 %-emprunt (2014 – 2021)	1,875 %-emprunt (2014 – 2024)
Volume	165 millions CHF	200 millions CHF	150 millions CHF
Durée de	5 ans (du 29 octobre 2013 au 29 octobre 2018)	7 ans (du 19 mai 2014 au 19 mai 2021)	10 ans (du 16 septembre 2014 au 16 septembre 2024)
Taux d'intérêt de	1,5% par an, payable chaque année le 29 octobre, la première fois en 2014	1,625% par an, payable chaque année le 19 mai, la première fois en 2015	1,875% par an, payable chaque année le 16 septembre, la première fois en 2015
Taux d'intérêt effectif de	1,6070 %	1,7921 %	1,9264 %
Cotation à la	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	22492349	24298406	25237980

Au premier semestre 2015, le taux d'intérêt moyen de toutes les dettes financières s'élevait à 2,50% (2,51% sur l'exercice 2014).

Les dettes de CHF 747,7 millions sont couvertes par des gages immobiliers (31 décembre 2014: CHF 780,7 millions). Les accords de crédit conclus avec les banques comprennent parfois des clauses relatives à la part des fonds propres, au taux d'endettement net (net gearing), au taux de couverture des intérêts et à la structure du portefeuille, et sont applicables durant toute la période sous revue.

Il existe en outre des limites disponibles couvertes par des garanties non encore sollicitées sur des prêts hypothécaires et des crédits de construction d'un montant total d'environ CHF 171,6 millions.

## 12. Instruments financiers

### Justes valeurs

En raison de leurs échéances courtes, la valeur au bilan des liquidités, des créances résultant de livraisons et de prestations, des autres créances à court terme et des fonds étrangers à court terme équivaut approximativement à la juste valeur.

La juste valeur des couvertures de taux (swaps) et des contrats de refinancement correspond à la valeur actuelle de l'opération à terme et à la valeur au bilan.

La juste valeur des dettes financières à taux fixe correspond à la valeur vénale des flux de trésorerie futurs escomptés au taux du marché à la date de clôture du bilan. Les taux d'intérêt servant à escompter les futurs cash-flows sont basés sur les taux du marché de l'argent et des capitaux à la date d'évaluation, auxquels est ajouté un écart de taux (spread) de 0,55 %. Au 30 juin 2014, les taux d'escompte utilisés variaient entre -0,25 % et 1,60 % (entre 0,41 % et 1,73 % au 31 décembre 2014). S'agissant des emprunts obligataires cotés, la juste valeur correspond à la date de référence.

	Valeur comptable 30.06.2015	Juste valeur 30.06.2015	Valeur comptable 31.12.2014	Juste valeur 31.12.2014
Hypothèques (Niveau 2)	747 677	835 525	780 724	862 720
Emprunts (Niveau 1)	512 202	542 665	511 954	531 235
	<b>1 259 878</b>	<b>1 378 190</b>	<b>1 292 678</b>	<b>1 393 955</b>

### Hiérarchie des justes valeurs

Le tableau ci-après présente une analyse des instruments financiers évalués selon la méthode de la juste valeur à la date de référence. Les divers niveaux sont définis comme suit:

Niveau 1: évaluations découlant des cotations non ajustées

Niveau 2: évaluations reposant sur des facteurs ne prenant pas en compte les cours des marchés actifs, mais pouvant être observés directement (sur la base du prix) ou indirectement (en les déduisant des prix).

Niveau 3: facteurs d'évaluation non basés sur des données observables du marché.

30 juin 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	-36 608	0
31 décembre 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	-32 385	0

Les justes valeurs de niveau -2 des instruments financiers dérivés reposent sur les évaluations des contreparties (banques). La plausibilité de ces évaluations est vérifiée par une comparaison avec des calculs dans lesquels les cash-flows attendus sont escomptés au taux du marché.

# BILAN CONSOLIDÉ INTERMÉDIAIRE

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

### 13. Fonds propres

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2015, une distribution des réserves issues d'apport en capital à hauteur de CHF 9,50 par action a été décidée pour l'exercice 2014 et versée le 7 avril 2015. La valeur nominale de l'action reste fixée à CHF 29.–.

En résumé, la position en actions a enregistré les mouvements suivants:

Nombre d'actions	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>6 214 478</b>	<b>-2 148</b>	<b>6 212 330</b>
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	2 128		2 128
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		9 525	9 525
Rachat d'actions propres		-9 000	-9 000
<b>Situation au 31 décembre 2014</b>	<b>6 216 606</b>	<b>-1 623</b>	<b>6 214 983</b>
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	1 564		1 564
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		406	406
<b>Situation au 30 juin 2015</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-1 217</b>	<b>6 216 953</b>

Au 30 juin 2015, le capital-actions se montait à CHF 180,3 millions et se composait de 6 218 170 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 29.– chacune. A cette même date, la société détenait 1 217 actions en propre.

Au premier semestre 2015, 1 564 droits d'options ont été exercés, entraînant une augmentation du capital-actions de CHF 0,05 million.

De plus, il existe un capital conditionnel d'un montant maximum de CHF 34,0 millions destiné à l'émission d'un maximum de 1 173 634 actions nominatives, entièrement libérées, d'une valeur nominale de CHF 29.– chacune, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de CHF 0,001 million par l'exercice d'options a été accordée aux membres du Conseil d'administration de la société, aux collaborateurs des sociétés du groupe ainsi qu'à leurs proches, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de CHF 0,9 million par l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2010 a été accordée dans le cadre de la participation des collaborateurs, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de CHF 33,1 millions pour permettre l'exercice des droits de conversion et/ou d'option accordés en relation avec des obligations convertibles, des obligations à option, des obligations similaires ou d'autres instruments financiers de la société ou de sociétés du groupe. Le droit de souscription des actionnaires étant exclu.

Enfin, il existe un capital-actions autorisé pour permettre au Conseil d'administration d'augmenter le capital-actions de la société d'un montant maximum de CHF 33,1 millions dans un délai de deux ans au plus par l'émission de 1 141 150 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de CHF 29.– chacune.

Jusqu'à hauteur de 33,1 millions de francs, le capital conditionnel et le capital autorisé sont liés l'un à l'autre dans la mesure où en cas d'usage du capital autorisé, le capital conditionnel dont dispose le Conseil d'administration est diminué dans les mêmes proportions. L'inverse est également vrai: en cas d'utilisation de ce capital conditionnel, le même montant de capital autorisé n'est plus disponible.

#### **14. Regroupement d'entreprises**

Dans le cadre d'une restructuration du périmètre de consolidation, la société JJM Participations SA Lausanne a fusionné avec Mobimo Holding AG, Lucerne.

#### **15. Evénements postérieurs à la date de clôture du bilan**

Les comptes consolidés intermédiaires ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration le 30 juillet 2015.

L'acquisition d'un terrain à Killwangen sous forme authentique a été conclue le 29 juin 2015, l'intention étant d'y développer un projet pour un investisseur tiers. Le transfert de propriété a eu lieu et le prix de vente payé courant juillet.

Aucun autre événement nécessitant une modification de la valeur comptable d'actifs ou de passifs au 30 juin 2015 ou exigé sa mention dans le présent rapport n'est survenu entre le 30 juin 2015 et la date d'approbation des comptes consolidés intermédiaires.

# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES PROMOTIONS

Localité	Adresse	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
<b>Terrains constructibles et coûts de développement</b>					
Kriens	Mattenhof II	6725	Non		Fév 2004
Merlischachen	Chappelmatte Strasse (Burgmatt)	15507	Non		2014/2015
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3043	Non		Mai 2010
Zurich	Allmendstrasse 92–96 (Manegg) <sup>3</sup>	11247	Oui (insignifiant)		Mar 2015
		<b>36522</b>			
<b>Immeubles en construction</b>					
Aarau	Zone 4 (Torfeld Süd)	11105	Oui (insignifiant)		Jun 2001
Langenthal	Kühlhausstrasse <sup>3</sup>	2284	Non		Mar 2014
Lucerne	Büttenenhalde	7115	Non		Déc 2011
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6106	Non		Jun 2007
		<b>26610</b>			
<b>Immeubles achevés et objets changeant d'affectation</b>					
Aarau	Buchserstrasse 8	241	Non	1907	Mar 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145 (Gusto)	2687	Non		Nov 2011
St. Erhard	Längmatt	5801	Non	1979	Oct 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 <sup>2</sup>	557	Non	1930	Jul 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12; Bergstrasse 144/146/148 <sup>3</sup>	2634	Non	1921/1924 1952/1957	Jan 2013
Zurich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2389	Non	1954	Mai 2012
Zurich	Im Brächli 5/7/9 (Collina)	2144	Non		Août 2009
Zurich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1936	Non		Mai 2008
		<b>18389</b>			

<sup>1</sup> Statut: contrat de vente authentifié

<sup>2</sup> Projets de transformation

<sup>3</sup> Vente en tant que projet

Descriptif du projet	Volumes vendus milliers CHF	Etat du projet 30.06.2015	Période de la réalisation	Valeur comptable au 30.06.2015 milliers CHF	Etat des ventes au 30.06.2015 <sup>1</sup>
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	9437	à dét.
78 PPE	à dét.	Planification en cours	à dét.	15 365	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	10 442	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	3 845	à dét.
				<b>39 089</b>	
92 PPE	84 615	Projet de construction	2014/2017	33 705	28/92
non dét.	à dét.	Projet de construction	2014/2016	15 808	1/1
24 PPE	30 345	Projet de construction	2014/2016	17 333	12/24
45 PPE	34 395	Projet de construction	2013/2015	28 125	37/45
	<b>149 355</b>			<b>94 971</b>	
Immeuble d'habitation	à dét.	Vente en cours	à dét.	470	0/1
14 PPE	30 080	Vente en cours	2013/2015	19 339	4/14
à dét.	à dét.	Vente en cours	à dét.	8 365	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	16 355	à dét.
immeuble	à dét.	Vente en cours	à dét.	9 644	1/1
60 PPE	52 684	Vente en cours	2013/2014	7 921	52/60
17 PPE	27 245	Vente en cours	2012/2014	1 369	17/17
53 PPE	170 473	Vente en cours	2008/2011	31 880	44/53
	<b>280 482</b>			<b>95 343</b>	

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

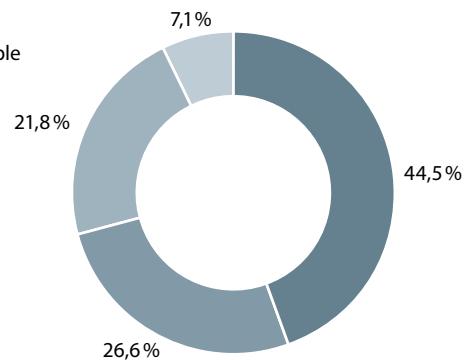
Au 30 juin 2015, 16 promotions figuraient au bilan,

- 15 projets de nouvelles constructions (31 décembre 2014: 12)
- 1 projet de transformation (31 décembre 2014: 2)

La priorité géographique des projets de logements en propriété vise le canton de Zurich, principalement la ville de Zurich et la région du lac de Zurich.

Répartition en % de la valeur comptable en CHF

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



# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mar 2004	1975	1998
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Jun 2001/Oct 2006	1905/1916/1929 1943/1954/1974	
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Jun 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	Aou 2011	2013	
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Jun 2006	2005	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mar/Dec 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Apr 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Nov 2006	non dét.	
Kriens	Sternmatt 6	Fév 2004	1986	2008
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Mai 2010	2013	2013
Lausanne	Flonplex	Nov 2009	non dét.	
Lausanne	Parking du Centre	Nov 2009	non dét.	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Nov 2009	1895	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov 2009	1905	2012
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov 2009	1911	1989
Lausanne	Place de l'Europe 9	Nov 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 7	Nov 2009	1932	1992/2011
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1884	2002
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Nov 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Nov 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Nov 2009	1921	2009
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Nov 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov 2009	1918	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20–24	Nov 2009	2013	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Nov 2009	non dét.	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Nov 2009	non dét.	
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Nov 2009	1927	2009
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Nov 2009	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov 2009	2007	
Lausanne	Voie du Chariot 3	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Nov 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Nov 2009	2008	
Lucerne	Alpenstrasse 9	Jun 2007	1890	2001/2010

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2015, en % de la juste valeur

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Juste Valeur, milliers TCHF	Valeur d'acquisition, milliers TCHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2015 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 30.06.2015 en %
26 980		7,8	2 096	42,9	38,5
32 431		5,7	1 846	0,0	0,0
24 440		5,2	1 263	0,0	0,0
20 610		9,2	1 896	11,6	10,5
67 390		3,9	2 643	0,0	0,0
27 690		5,6	1 558	0,5	0,0
10 240		7,2	733	12,3	12,2
25 430		6,9	1 751	24,1	20,4
20 740		6,9	1 426	8,0	6,1
8 129		6,4	517	0,2	0,0
6 310		4,2	262	4,8	0,0
6 432		5,0	322	0,0	0,0
63 525		5,8	3 660	0,9	1,3
1 886		4,3	80	0,0	0,0
31 775		8,8	2 805	7,6	5,6
64 450		5,0	3 242	0,0	0,0
4 711		4,5	210	0,0	0,0
7 820		5,5	432	0,0	0,0
27 350		5,5	1 494	0,0	0,3
10 820		6,3	676	0,0	0,0
5 582		5,4	303	0,0	0,0
8 090		5,6	454	0,0	0,0
8 065		5,2	423	15,3	12,6
21 980		5,7	1 253	0,0	0,0
21 920		6,0	1 308	0,0	0,0
32 170		5,1	1 628	0,0	0,0
20 090		6,9	1 394	0,0	0,0
2 691		6,7	182	0,0	0,0
6 866		6,7	459	9,6	13,9
12 730		6,8	860	0,0	0,0
7 546		4,8	358	0,0	0,0
8 075		6,6	531	0,0	0,0
2 636		11,9	313	0,0	0,0
5 528		5,5	306	0,0	0,0
40 200		5,2	2 086	0,0	0,0
1 781		4,4	79	0,0	0,0
2 131		3,5	74	0,0	0,0
6 627		5,2	342	0,0	0,0
11 550		6,3	729	25,9	29,3
12 040		6,1	730	0,0	0,0
19 350		6,2	1 195	0,0	0,0
15 180		5,7	863	0,0	0,0
30 230		6,2	1 863	0,0	0,0
32 600		5,2	1 685	0,0	0,0
12 410		4,6	568	7,5	7,8

# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Mar 2007		2007
Regensdorf	Althardstrasse 10	Déc 2001		1982
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Mar 2007		1989
St-Gall	Schochengasse 6	Fév 2004		1974 2000
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Déc 2004		1900 2002/2006
St-Gall	Wassergasse 42/44	Fév 2004		1966 2000
St-Gall	Wassergasse 50/52	Fév 2004		1998
Winterthour	Industriestrasse 26	Oct 1999		1994 2002
Zurich	Bahnhofplatz 4	Jul 2006		1881 2002/2005
Zurich	Friedaustrasse 17	Oct 1998		1968 2013
Zurich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Fév 2014		1976/1992 1999
Zurich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Nov 1999		1974 2001/2008
Zurich	Rautistrasse 12	Nov 1999		1972 2011
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Juin 2000		1990 2011
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Mars 2002		1963/1968/1985 1998
Zurich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Mai 2014		1963 2007
Zurich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Mai 2008		2011

### 62 Immeubles de placement commerciaux

Aarau	Zone 2 (Torfeld Süd)	Oct 2006	1905/1916/1929/1943/1954	
Kriens	Mattenhof I	Mar 2005/Fév 2013		non dét.
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Mai 2010		1962
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov 2009		1893 2002
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov 2009		1902
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Nov 2009		1930
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov 2009		1963
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009		2007
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc 2001		1976
Zurich	Albulastrasse; Hohlstrasse	Avr 2010		1896/1928

### 10 Immeubles en développement (Immeubles commerciaux)

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2015, en % de la juste valeur

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Juste Valeur, milliers TCHF	Valeur d'acquisition, milliers TCHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2015 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 30.06.2015 en %
12 590		5,8	725	0,0	0,0
19 380		9,6	1 868	18,2	11,5
12 260		7,1	865	5,4	3,9
17 460		6,4	1 115	0,0	0,0
4 974		5,4	268	0,0	0,0
15 690		6,2	977	6,7	8,4
13 280		6,3	834	0,0	0,0
19 890		7,5	1 498	10,8	8,5
20 800		4,4	917	0,0	0,0
12 410		5,5	686	14,0	13,9
92 190		6,4	5 915	11,2	12,4
57 780		5,6	3 225	0,0	0,0
20 940		6,6	1 382	4,1	4,3
48 650		4,9	2 395	0,0	0,0
14 610		6,7	972	0,6	0,0
15 220		5,9	897	4,2	12,9
126 450		5,2	6 600	0,0	0,0
<b>1 361 801</b>	<b>1 198 358</b>	<b>5,9</b>	<b>80 040</b>	<b>4,8</b>	<b>5,4</b>
18 250		0,0	0,0	0,0	0,0
18 740		0,0	0,0	0,0	0,0
63 730		6,2	3 973	45,3	41,5
3 540		11,4	403	15,1	17,1
3 416		9,4	321	6,4	5,7
976		10,5	102	0,0	0,0
932		3,9	36	0,0	0,0
39 570		7,1	2 791	29,8	37,1
14 350		10,7	1 542	74,9	74,2
48 200		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>211 704</b>	<b>228 302</b>	<b>4,3</b>	<b>9 168</b>	<b>42,2</b>	<b>27,3</b>

# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	Non
Aarau	Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	Propriété individuelle	13 727	Oui (insignifiant)
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Propriété individuelle	3 840	Oui (Code D) <sup>3</sup>
Aesch	Pfeffingerring 201	Propriété individuelle	16 034	Aucune donnée
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	Propriété individuelle	3 537	Non
Brugg	Bahnhofstrasse 11	PPE (773/1000)	2 726	Non
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Propriété individuelle	4 397	Non
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	PPE (930/1000)	4 368	Oui (code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 809	Oui (station-service)
Horgen	Seestrasse 80	Propriété individuelle	3 483	Non
Horgen	Seestrasse 82	Propriété individuelle	0	Non
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Propriété individuelle	6 993	Non
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Propriété individuelle	25 530	Non
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse 126	Propriété individuelle	2 214	Non
Kriens	Sternmatt 6	Propriété individuelle	19 351	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Propriété individuelle	12 609	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Flonplex	Propriété individuelle	1 953	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Propriété individuelle	5 065	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Propriété individuelle	567	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	369	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Propriété individuelle	2 260	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	3 343	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	636	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Propriété individuelle	972	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	510	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Propriété individuelle	587	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20–24	Propriété individuelle	2 602	Oui
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Propriété individuelle	867	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Propriété individuelle	1 068	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Propriété individuelle	2 733	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Propriété individuelle	612	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Propriété individuelle	776	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui <sup>5</sup>
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

<sup>3</sup> Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

<sup>4</sup> Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

<sup>5</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	13 525	64,6	0,0	8,6	1,4	25,4
IC	24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
IC	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
IC	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,7
IC	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0
IC	4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7
IC	4 386	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
IC	8 768	23,5	0,0	64,5	0,0	12,0
IC	9 846	29,6	17,4	26,1	1,1	25,8
IC	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8
Parking	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
IC	17 821	8,8	89,4	0,0	0,0	1,8
Droit de superficie	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	21 152	31,8	4,6	41,9	1,2	20,5
IC	7 925	96,5	0,0	0,0	0,0	3,5
Droit de superficie	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Droit de superficie	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	4 769	68,5	0,0	0,0	0,0	31,5
IC – Hôtel	2 760	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC – Hôtel	902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 441	66,8	21,2	0,0	0,0	12,0
IC	1 656	77,8	22,2	0,0	0,0	0,0
IC	3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3
IC	4 679	8,6	91,4	0,0	0,0	0,0
IC – avec part imm. de placement	5 311	40,1	26,2	0,0	20,7	13,0
IC	7 116	48,2	33,5	3,0	0,0	15,3
IC	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	3 172	53,9	0,0	8,8	0,0	37,3
IC	3 361	64,4	0,0	0,0	0,0	35,6
IC	2 193	62,5	19,7	0,0	0,0	17,8
IC	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7
IC	935	46,0	22,1	21,4	0,0	10,5
IC	943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4
IC	7 562	20,0	0,0	0,0	0,0	80,0
Droit de superficie	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Droit de superficie	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 728	62,8	21,7	0,0	0,0	15,5
IC	1 973	40,8	17,7	0,0	0,0	41,5
IC	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
IC	3 806	79,7	0,0	0,0	0,0	20,3
IC	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3
IC	5 452	32,3	67,7	0,0	0,0	0,0
IC	4 914	55,3	15,6	0,0	15,7	13,4
IH + IC	1 986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7

<sup>6</sup> Pollution supposée, aucune mesure prévue; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

<sup>8</sup> Terrains en droit de superficie sur lesquels de nouveaux projets ont été réalisés ces dernières années

<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Propriété individuelle	1 596	Non
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Non
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Propriété individuelle	4 503	Non
St-Gall	Schochengasse 6	Propriété individuelle	1 316	Non
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Propriété individuelle	219	Non
St-Gall	Wassergasse 42/44	PPE (867/1000)	1 714	Non
St-Gall	Wassergasse 50/52	Propriété individuelle	1 373	Non
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) <sup>3</sup>
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Oui
Zurich	Friedaustrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Friesenbergstrasse 75; Im Tiergarten 7	Propriété individuelle	11 532	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	Propriété individuelle	2 151	Oui
Zurich	Rautistrasse 12	Propriété individuelle	1 894	Oui (station-service)
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Propriété individuelle	1 405	Non
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	Propriété individuelle	1 139	Non
Zurich	Turbinenstrasse 18 (Mobimo Tower Hotel)	Propriété individuelle	5 808	Non

**62 Immeubles de placement commerciaux 223 195**

Aarau	Zone 2 (Torfeld Süd)	Propriété individuelle	18 526	Oui (insignifiant)
Kriens	Mattenhof I	Propriété individuelle	15 792	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Propriété individuelle	0	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	2 733	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	2 524	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Propriété individuelle	1 835	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui <sup>5</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Non
Zurich	Albulastrasse; Hohlstrasse	Propriété individuelle	10 266	Oui

**10 Immeubles en développement (Immeubles commerciaux) 63 678**

<sup>3</sup> Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

<sup>5</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

<sup>6</sup> Pollution supposée, aucune mesure prévue; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
IC	13 534	39,2	28,6	7,5	0,0	24,7
IC	4 341	68,8	0,0	0,0	0,0	31,2
IC	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
IC	1 090	79,1	12,8	0,0	0,0	8,1
IC	3 958	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
IC	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
IC	11 294	64,5	0,8	20,4	0,0	14,3
IC	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
IC	2 588	56,6	0,0	12,0	10,1	21,3
IC	22 568	75,2	3,3	0,0	0,0	21,5
IC	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
IC	6 090	73,4	15,2	1,8	1,3	8,3
IC	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
IC	3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
IC	2 675	67,3	0,0	0,0	7,1	25,6
IC – Hôtel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	<b>354 837</b>	<b>41,4</b>	<b>12,5</b>	<b>16,4</b>	<b>4,3</b>	<b>25,4</b>
IC	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Terrains constructibles	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	25 416	20,9	15,2	47,8	0,0	16,1
IC	3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4
IC	3 572	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1
IC	586	0,0	0,0	70,5	0,0	29,5
IC	640	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	9 949	31,8	28,7	0,0	0,0	39,5
IC	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
IC	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>56 248</b>	<b>32,0</b>	<b>14,1</b>	<b>25,6</b>	<b>0,5</b>	<b>27,8</b>

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

# INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31–35	Aou 2011	2013	
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Oct 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 2005	1966	1997/2001
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Avr 2013	1925/1926	
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009/Avr 2013	1910/1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Jun 2007	1994/1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Déc 2010	2009	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sep 2006	1972	2004
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Déc 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juin 2007	1984/1988	
Zurich	Katzenbachstrasse 221–231	Oct 2004/Fév 2005	2009	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mar 2008	1969	
Zurich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Déc 2005	2012	
Zurich	Turbinenstrasse 22–32	Déc 2010	2013	

### 19 Immeubles de placement d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31–35	Propriété individuelle	5305	Non
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Propriété individuelle	11 330	Non
Binz	Zürichstrasse 244/246	Propriété individuelle	4 025	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Servitude	non dét.	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Propriété individuelle	5 246	Non
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	254	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	3 827	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	853	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 740	Non
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Propriété individuelle	3 840	Non
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Propriété individuelle	14 817	Non
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Propriété individuelle	658	Non
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Propriété individuelle	7 413	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 221–231	Propriété individuelle	6 137	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
Zurich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Propriété individuelle	2 345	Non
Zurich	Turbinenstrasse 22–32	Propriété individuelle	7 431	Non

### 19 Immeubles de placement d'habitation

82 424

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2015, en % de la juste valeur

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

<sup>4</sup> Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

Juste Valeur, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2015 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 30.06.2015 en %
29920		4,2	1 250	2,9	2,5
23493		4,3	999	6,7	6,5
11200		4,4	495	5,7	3,6
5190		5,4	281	0,0	0,0
2727		5,4	146	0,0	0,0
14310		4,6	661	0,0	0,0
20470		4,7	956	0,2	0,2
5908		5,0	296	0,0	0,0
84890		4,9	4 145	0,2	2,2
3460		5,6	194	10,6	9,8
14389		5,4	778	2,5	1,9
25710		4,2	1 076	3,6	2,8
18710		5,8	1 084	4,1	1,4
4171		4,5	187	1,8	4,3
12957		5,6	727	5,3	4,8
52190		4,5	2 354	6,4	5,6
6102		4,9	300	3,6	0,0
55210		4,6	2 542	2,5	2,1
92990		4,5	4 225	20,9	19,6
<b>483 997</b>	<b>390 025</b>	<b>4,7</b>	<b>22 696</b>	<b>6,2</b>	<b>5,0</b>

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	1 – 1 ½- pièces	2 – 2 ½- pièces	3 – 3 ½- pièces	4 – 4 ½- pièces	5 pièces et plus	Nb total d'appts	Autre affectation, surface en %
IH	4 706	0	1	15	26	0	42	0,8
3 IH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
IH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
IH + IC	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
IH	1 073	0	6	3	3	0	12	0,0
IH + IC	2 536	0	0	0	1	9	10	27,6
IH	4 959	0	1	2	28	17	48	2,0
IH + IC	1 313	0	2	0	2	4	8	11,3
IH	10 271	0	19	55	16	11	101	3,2
IH	1 051	1	0	0	4	4	9	9,8
3 IH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
7 IH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
IH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
IH + IC	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
3 IH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
IH	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
IH	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0
IH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
IH	10 107	6	30	48	12	0	96	12,8
<b>80 665</b>	<b>17</b>	<b>149</b>	<b>277</b>	<b>288</b>	<b>54</b>	<b>785</b>	<b>6,2</b>	

<sup>5</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

## INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Horgen	Seestrasse 93 (Grob-Areal)	Propriété individuelle	Nov 2005	1956/2017
Lausanne	Rue Voltaire 2–12	Propriété individuelle	Oct 2012	2015
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 42	Propriété individuelle	Jun 2007	2015
Zurich	Letzigraben 134–136	Propriété individuelle	Sep 2006	1958/1975/2016
<b>4</b>	<b>Immeubles en cours de réalisation</b>			

Tous les immeubles de placement indiqués sont en cours de construction. L'achèvement des immeubles à Lausanne, Rue Voltaire 2–12 et à Regensdorf, Schulstrasse 95 est prévu courant 2015, celui des immeubles à Zurich, Letzigraben 134–136 et à Horgen, Seestrasse 93 (site Grob) est agendé pour 2016 et 2017.

### INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Aarau	Buchserstrasse 27	Propriété individuelle	Oct 2006	1885
Küschnacht	Seestrasse 59	Propriété individuelle	Sep 2002	2006
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	Nov 2009	1912
<b>4</b>	<b>Immeubles</b>			

### INDICATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Lausanne	Flonplex	Copropriété 40 %	Nov 2009	2003
Lausanne	Parking du Centre	Copropriété 50 %	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Copropriété 26,5 %	Nov 2009	1959
<b>3</b>	<b>Immeubles</b>			

<sup>4</sup> Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

<sup>5</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Juste Valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
28 080	10 542	Oui	IC	16 660
57 210	4 743	Non	IH	8 372
48 230	16 656	Non	IH	8 716
31 610	5 003	Oui	IC	6 843
<b>165 130</b>	<b>36 944</b>			<b>40 591</b>

Année de rénovation	Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
	730	985	Oui (insignifiant)	usage propre	399
	10 900	2 125	Non	IC	2 046
1992/2011	3 428	3 343	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	632
2007	579	850	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	170
	<b>15 637</b>	<b>7 303</b>			<b>3 247</b>

Juste Valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
9 228	0	Oui <sup>5</sup>	Cinéma multiplexe	5 256
28 890	0	Oui <sup>5</sup>	Parking	0
2 325	0	Oui <sup>7</sup>	Parking	0
<b>40 443</b>				<b>5 256</b>

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

# RAPPORT D'EXAMEN SUCCINCT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT D'EXAMEN SUCCINCT À L'ATTENTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
MOBIMO HOLDING AG, LUCERNE



## Introduction

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à l'examen succinct de l'état du bilan consolidé de Mobimo Holding AG, Lucerne, au 30 juin 2015 et de l'état du compte de résultat consolidé, de l'état du résultat global consolidé, de l'état des variations des capitaux propres consolidé, du tableau des flux de trésorerie consolidé pour le semestre arrêté au 30 juin 2015 et des notes explicatives sélectionnées (informations financières intermédiaires consolidées) des pages 18 à 51. Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la préparation appropriée des informations financières intermédiaires consolidées conformément à l'International Accounting Standard 34 Information financière intermédiaire et l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur les informations financières intermédiaires consolidées sur la base de notre examen succinct.

## Étendue de l'examen succinct

Nous avons effectué notre examen succinct selon l'International Standard on Review Engagement 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. Un examen succinct des informations financières intermédiaires comporte des entretiens, principalement avec les personnes responsables des finances et de la comptabilité ainsi que des procédures analytiques et autres procédures d'examen succinct. Un examen succinct est sensiblement moins étendu qu'un audit effectué selon les International Standards on Auditing et dès lors ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons identifié tous les faits significatifs qui auraient pu être identifiés par un audit. En conséquence, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

## Conclusion

Sur la base de notre examen succinct, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les informations financières intermédiaires consolidées de Mobimo Holding AG pour le semestre arrêté au 30 juin 2015 ne sont pas établies, dans tous les domaines importants, conformément à l'International Accounting Standard 34 Information financière intermédiaire et l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange.

KPMG AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kurt Stocker'.

**Kurt Stocker**

Expert-réviseur agréé

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reto Kaufmann'.

**Reto Kaufmann**

Expert-réviseur agréé

Lucerne, 30 juillet 2015



# CHIFFRES RELATIFS À LA PERFORMANCE EPRA

## Performance de Mobimo conformément à l'EPRA

Le groupe Mobimo publie ci-après ses chiffres de performance selon les meilleures pratiques recommandées par le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA. La European Public Real Estate Association regroupe les principales entreprises européennes du secteur immobilier. Elle est partenaire de la famille d'indices FTSE EPRA/NAREIT, dans laquelle l'action de Mobimo Holding AG a été intégrée le 20 juin 2011. Par rapport aux ratios présentés ci-après selon l'EPRA, les autres chiffres publiés par Mobimo concernant la NAV, le rendement initial net et les taux de vacance peuvent varier, notamment parce que la société ne tient pas compte de la valeur de marché des immeubles destinés à la vente et comptabilisés à leur valeur d'acquisition. Elle se base par ailleurs sur les loyers effectifs dans ses calculs. En revanche, Mobimo intègre les gains issus des ventes d'immeubles et d'immeubles de placement pour calculer le bénéfice par action.

A Bénéfice EPRA & Bénéfice EPRA par action	1 <sup>er</sup> semestre 2015	1 <sup>er</sup> semestre 2014
<b>Bénéfice conformément aux normes IFRS</b>	<b>35 560</b>	<b>19 703</b>
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	-9 728	-7 242
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	-15 809	-2 321
(iii) Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services ajustés	5 362	8 097
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes	1 869	-1 274
(v) Ecart d'acquisition négatif / Correctif de valeur de l'écart d'acquisition	non dét.	non dét.
(vi) Evolution de la juste valeur des instruments financiers	2 980	1 106
(vii) Coûts de transaction liés à l'achat de sociétés et d'entreprises associées	non dét.	non dét.
(viii) Impôts différés sur les ajustements EPRA	1 485	1 350
(ix) Ajustement des postes (i) à (viii) s'agissant des entreprises associées	0	0
(x) Parts des postes ci-dessus attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	116	374
<b>Bénéfice EPRA</b>	<b>21 835</b>	<b>19 794</b>
Nombre moyen d'actions en circulation	6 215 287	6 212 983
Bénéfice EPRA par action	3.51	3.19
B Valeur d'inventaire nette EPRA	30.06.2015	31.12.2014
<b>NAV d'après les comptes consolidés</b>	<b>1 193 089</b>	<b>1 217 938</b>
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	0	46
<b>NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres</b>	<b>1 193 089</b>	<b>1 217 984</b>
<b>Inclu</b>		
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conf. à l'IAS 40)	non dét.	non dét.
(i.b) Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conf. à l'IAS 40)	n/a	n/a
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre et entreprises associées)	24 048	11 562
(ii) Réévaluation de baux d'immeubles faisant l'objet d'un leasing financier	non dét.	non dét.
(iii) Ecart d'évaluation d'immeubles destinés à la vente	39 763	33 375
<b>Exclu</b>		
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	36 608	32 385
(v.a) Impôts différés	126 575	124 779
(v.b) Ecart d'acquisition découlant des impôts différés	no dét.	non dét.
Ajustement des postes (i) à (v) s'agissant des entreprises associées	3 586	3 830
<b>NAV EPRA</b>	<b>1 423 669</b>	<b>1 423 916</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)	6 216 953	6 216 585
<b>NAV EPRA par action</b>	<b>229.00</b>	<b>229.05</b>

<b>C Triple Net Asset Value (NNNAV)</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>NAV EPRA</b>	<b>1 423 669</b>	<b>1 423 916</b>
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	-36 608	-32 385
(ii) Juste valeur des engagements financiers	-149 611	-101 978
(iii) Impôts différés	-126 938	-125 335
<b>NNNAV EPRA</b>	<b>1 110 512</b>	<b>1 164 218</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)	6 216 953	6 216 585
<b>NNNAV EPRA par action</b>	<b>178.63</b>	<b>187.28</b>
<b>D Rendements nets EPRA des revenus locatifs</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Immeubles de placement – propriété	2 222 632	2 248 434
Immeubles de placement – coentreprises ou fonds	38 118	37 444
Immeubles destinés à la vente	229 404	205 243
après déduction des développements	-479 724	-434 612
<b>Valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>2 010 430</b>	<b>2 056 509</b>
Déduction pour coûts d'achat estimés	0	0
<b>Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>2 010 430</b>	<b>2 056 509</b>
Revenus locatifs effectifs annualisés	106 704	107 380
Charges directes des immeubles de placement	-15 297	-15 598
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>91 407</b>	<b>91 782</b>
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	0	0
<b>Revenus locatifs nets «additionnés»</b>	<b>91 407</b>	<b>91 782</b>
<b>Rendements nets EPRA des revenus locatifs</b>	<b>4,5 %</b>	<b>4,5 %</b>
<b>Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs</b>	<b>4,5 %</b>	<b>4,5 %</b>
<b>E Taux de vacance EPRA</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	5 238	5 660
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	102 736	103 919
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,4 %</b>

Les libellés et définitions des chiffres clés ci-dessus ont été traduits par Mobimo en français.  
En cas d'incertitude, la version anglaise disponible sur le site [www.epra.com](http://www.epra.com) fait foi.

# INFORMATIONS SUR L'ACTION ET LES EMPRUNTS OBLIGATAIRES

## I. Aperçu

### Informations sur l'action

Informations sur l'action au 30 juin (exercices précédents au 31 décembre)	2015	2014	2013	2012	2011
Capital-actions (milliers CHF)	180 327	180 282	180 220	180 058	178 933
Nombre d'actions nominatives émises	6 218 170	6 216 606	6 214 478	6 208 913	6 170 098
dont actions propres	1 217	1 623	2 148	8 744	1 747
Valeur nominale de l'action nominative (CHF)	29	29	29	29	29
Actions nominatives en circulation	6 216 953	6 214 983	6 212 330	6 200 169	6 168 351

### Chiffres-clés de l'action

Chiffres-clés en CHF au 30 juin	2015	2014	2013	2012	2011
Bénéfice par action	5.72	3.17	6.66	6.40	6.72
Bénéfice par action hors réévaluations	4.57	2.24	3.81	3.64	4.29
VNI par action, après options et emprunt convertible	191.91	191.03	193.51	188.44	188.28
Plus haut	229.40	198.00	213.60	221.10	213.09
Plus bas	190.50	184.90	186.50	194.42	178.13
Cours au 30 juin	190.50	188.00	192.20	219.10	206.55
Nombre moyen d'actions négociées par jour	12 387	9 657	12 476	9 307	8 646
Capitalisation boursière en fin d'année (millions de CHF)	1 184,6	1 168,7	1 194,4	1 360,2	1 117,8

Source: SIX Swiss Exchange

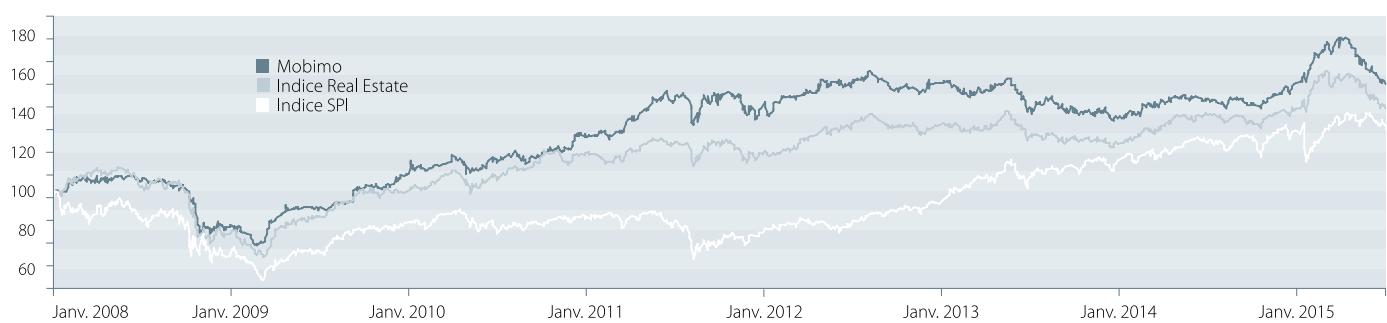
Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, conformément à la norme du secteur des sociétés immobilières.

Symbol: MOBN/N° de valeur: 1110887/Code ISIN: CH0011108872/Bloomberg: MOBN SW Equity/Reuters: MOBN.S.

Cours boursier actuel disponible sous [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

### II. Evolution du cours de l'action

Evolution relative des actions Mobimo par rapport aux indices SPI et Real Estate entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 30 juin 2015.



Sources: SIX Swiss Exchange et Bloomberg (pour faciliter la comparaison, le niveau des trois indices a été fixé à 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2008)

Au 30 juin 2015, le cours de l'action Mobimo s'établissait à CHF 190,50, un niveau légèrement inférieur à la NAV (net asset value) diluée de CHF 191,91. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont évolué de façon positive. En moyenne, 12 387 actions (1<sup>er</sup> semestre 2014: 9 657) ont été négociées chaque jour, ce qui représente un volume quotidien de quelque CHF 2,6 millions en moyenne (contre CHF 1,8 million au 1<sup>er</sup> semestre 2014). Globalement, les volumes d'échange de l'action à la SIX Swiss Exchange ont atteint CHF 319 millions sur le semestre (CHF 224 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2015).

### III. Emprunts obligataires



Source: Bloomberg

Mobimo a émis trois emprunts obligataires, qui sont négociés à la SIX Swiss Exchange de Zurich et cotés dans le segment des emprunts.

**MOB13:** Le 29 octobre 2013, Mobimo a émis avec succès un emprunt obligataire de CHF 165 millions assorti d'un coupon de 1,5 % et d'une durée de cinq ans. Symbole: MOB13/N° de valeur: 22492349/Code ISIN: CH0224923497/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 785VD6.

**MOB14:** Le 19 mai 2014, Mobimo a émis avec succès un emprunt obligataire de CHF 200 millions assorti d'un coupon de 1,625 % et d'une durée de sept ans. Symbole: MOB14/N° de valeur: 24298406/Code ISIN: CH0242984067/Bloomberg: MOBN SW/Reuters: 792ZMZ.

**MOB141:** Le 16 septembre 2014, Mobimo a émis avec succès un emprunt obligataire de CHF 150 millions assorti d'un coupon de 1,875 % et d'une durée de dix ans. Symbole: MOB141/N° de valeur: 25237980/Code ISIN: CH0252379802/Bloomberg: MOBN SW.

### IV. Communication

La société publie un rapport de gestion annuel et semestriel concernant la marche des affaires. Il est disponible en français, en allemand et en anglais. Les événements ayant une incidence sur le cours de l'action font l'objet d'une publication ad hoc.

Vous trouverez des informations actualisées en permanence sur la société, l'action, le calendrier des événements et les réponses aux questions les plus fréquentes sur le site internet [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

Pour des raisons écologiques, les rapports de gestion annuels et semestriels de Mobimo Holding AG ne sont envoyés par courrier que sur demande expresse. Un résumé du rapport de l'exercice semestriel 2015 sera adressé aux actionnaires.

### V. Interlocuteurs et calendrier

Mobimo Holding AG

Christoph Caviezel, CEO

Manuel Itten, CFO

Tél. +41 44 397 11 59

[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Registre des actionnaires

Tél. +41 44 809 58 58

[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)

### Assemblée générale 2016

29 mars 2016, KKL (Centre de la Culture et des Congrès), Lucerne

### Présentation des comptes 2015

11 février 2016

## ADRESSES

**Mobimo Holding AG**  
Rütligasse 1  
CH-6000 Lucerne 7  
Tél. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)



**Mobimo Management SA**  
**Mobimo AG**  
Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tél. +41 44 397 11 11  
Fax +41 21 341 11 12

**Mobimo Management SA**  
**LO Immeubles SA**  
**LO Holding Lausanne-Ouchy SA**  
**O4Real SA**  
Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tél. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13

Le rapport semestriel 2015 est également disponible en allemand et en anglais.  
La version allemande fait foi.

### Impressum

Responsabilité globale:  
Mobimo Holding AG

Conception et graphisme:  
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Photographies:  
Michael Kessler, [www.profifoto.ch](http://www.profifoto.ch)  
Vincent Jendly, [www.vincentjendly.com](http://www.vincentjendly.com)

Modélisations:  
comm ag, [www.comm.ag](http://www.comm.ag)

### Illustration de la couverture

Immeuble de placement en construction  
Appartements de location

Lausanne, «Petit Mont-Riond»  
Rue Voltaire 2–12





Promotions  
Propriété par étage

Meilen, «Gusto»  
Feldgüetliweg 143/145





La passion de l'immobilier

Mobimo Holding AG · Rütligasse 1 · CH-6000 Lucerne 7 · Tél. +41 41 249 49 80 · Fax +41 41 249 49 89 · [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)