

RAPPORT DE GESTION SEMESTRIEL 2016



PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS

1^{ER} SEMESTRE 2016

Mobimo réalise un excellent premier semestre 2016. Le résultat des activités de promotion et de développement, le résultat positif des réévaluations, la vente de deux immeubles de placement de même qu'un effet extraordinaire positif des impôts différés y ont contribué.

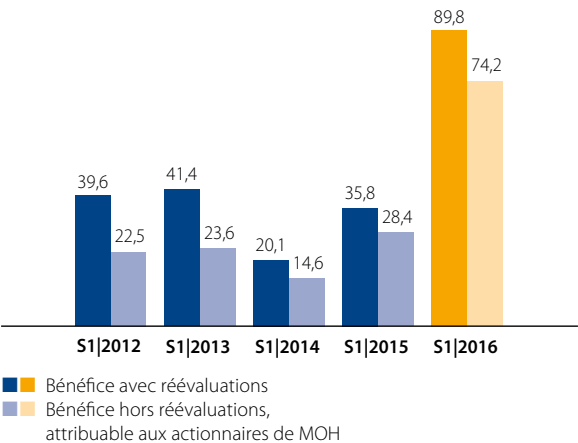
Bénéfice hors réévaluations, attribuable aux actionnaires de MOH

CHF mio.
S1 | 2015: 28,4

74,2

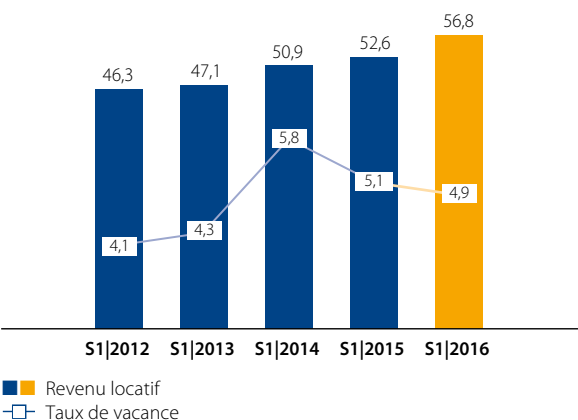
Bénéfice, avec et hors réévaluations

CHF mio.



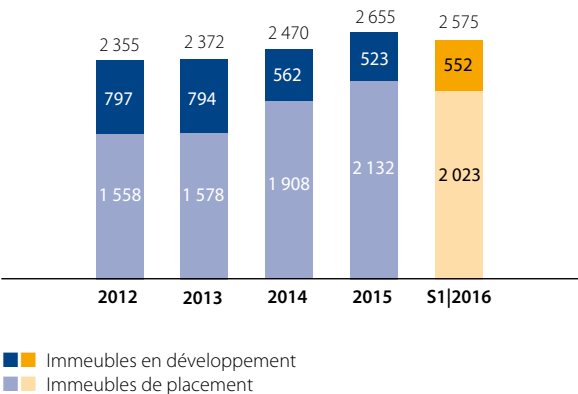
Revenu locatif et taux de vacance

CHF mio./%



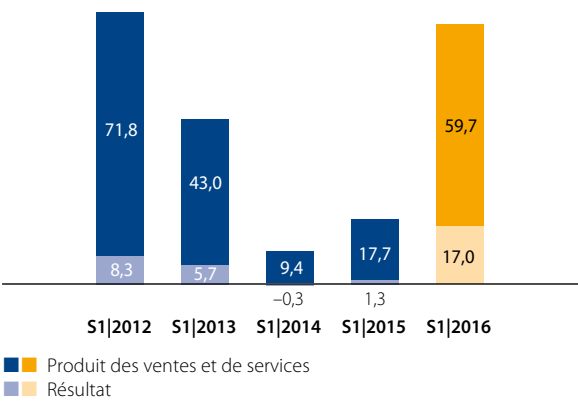
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



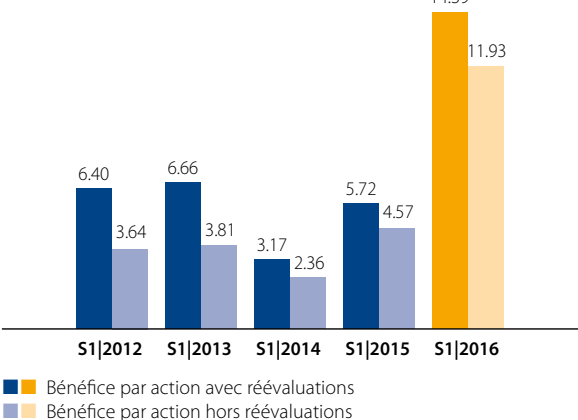
Produits et résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement

CHF mio.



Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



Bénéfice	Unité	S1 2016	S1 2015	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	48,3	46,6	3,5
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	17,0	1,3	1 203,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	33,9	15,8	114,2
Résultat des réévaluations	CHF mio.	20,9	9,7	114,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	105,2	60,2	74,9
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	84,4	50,5	67,2
Bénéfice	CHF mio.	89,8	35,8	150,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	89,5	35,6	151,4
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	74,2	28,4	161,3

Bilan	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation en %
Bilan	CHF mio.	2 937,8	2 952,9	-0,5
Fonds propres	CHF mio.	1 273,5	1 264,7	0,7
Ratio de fonds propres	%	43,3	42,8	1,2
Rendement des fonds propres	%	14,6	8,9	64,0
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	12,1	6,7	80,6
Fonds étrangers soumis intérêt	CHF mio.	1 359,5	1 366,7	-0,5
Ø Taux d'intérêt des dettes financières	%	2,39	2,46	-2,8
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	7,3	7,7	-5,2
Net Gearing	%	86,4	90,4	-4,4

Portefeuille	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation en %
Portefeuille global	CHF mio.	2 575	2 655	-3,0
Immeubles de placement	CHF mio.	2 023	2 132	-5,1
Immeubles en développement	CHF mio.	552	523	5,6
Rendement brut immeubles de placement	%	5,5	5,4	1,9
Rendement net immeubles de placement	%	4,3	4,3	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,9	4,7	4,3
Ø Valeur de rendement pour réévaluations	%	4,04	4,08	-1,0

EPRA	Unité	S1 2016	S1 2015	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	22,4	21,8	2,8
NAV par action EPRA	CHF	245.04	229.00	7,0
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,4	0,7	-42,9

Effectifs	Unité	30.06.2016	31.12.2015	Variation en %
Ø Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	118,8	107,4	10,6
Effectifs au 30 juin (emplois à plein temps)	Nombre	128,3	107,8	19,0

Action	Unité	S1 2016	S1 2015	Variation en %
Actions en circulation ¹	Nombre	6 215 326	6 216 953	-0,1
Valeur nominale de l'action	CHF	29.00	29.00	0,0
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action	CHF	203.89	191.91	6,2
Bénéfice par action	CHF	14.39	5.72	151,6
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	11.93	4.57	161,1
Distribution par action ²	CHF	10.00	9.50	5,3
Cours boursier de l'action au 30 juin	CHF	221.70	190.50	16,4

¹ Nombre d'actions émises 6 218 170, moins actions propres 2 844 = nombre d'actions en circulation 6 215 326.

² Distribution d'apports en capital de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2015, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 29 mars 2016.

Au 31 décembre 2015, un montant d'environ CHF 151 millions était encore disponible pour une distribution provenant d'apports en capital. La somme de CHF 62 millions ayant été distribuée, le montant encore disponible au 30 juin 2016 est d'environ CHF 89 millions.

NOTRE PROFIL

Mobimo Holding AG a été fondée en 1999 à Lucerne. La valeur globale de son portefeuille de plus de CHF 2,5 milliards place le Groupe parmi les leaders de l’immobilier en Suisse. L’excellente qualité des emplacements, la durabilité et la mixité des affectations des immeubles caractérisent son portefeuille de tout premier ordre. Nous mettons l’accent sur la détention à long terme, l’exploitation et le développement à valeur ajoutée des immeubles ainsi que sur le développement et l’aménagement de sites. Le développement de sites nous assure des lieux d’implantation de grande qualité en Suisse, offrant d’excellentes opportunités d’investissement.

NOTRE VISION

Mobimo consolide constamment sa position en Suisse, générant une plus-value à long terme pour ses actionnaires, ses clients et ses partenaires. Le potentiel de plus-value et de gains est réalisé sur la base de développements attrayants et durables pour notre propre portefeuille, mais aussi pour le compte de tiers. Notre stratégie claire et notre modèle économique solide sont le gage d’un rendement stable et régulier ainsi que d’une croissance constante. Des collaborateurs hautement motivés et un environnement de travail marqué par la confiance, le respect et le professionnalisme participent également à notre succès.

TABLE DES MATIÈRES

Mobimo en bref	
Temps forts du 1 ^{er} semestre 2016	1
Lettre aux actionnaires	2
Structure de direction	4
Mobimo sur le marché des capitaux	6
Portefeuille d’immeubles	8
Stratégie et développement commercial	
Stratégie et modèle économique	12
Développement commercial du Groupe	13
Rapport financier	
Comptes consolidés intermédiaires	18
Indications détaillées sur le portefeuille d’immeubles	36
Rapport d’examen succinct de l’organe de révision	52
Chiffres relatifs à la performance EPRA	54



Les photographies de l’artiste Annelies Štrba, imprimées sur des panneaux résistant aux intempéries, décorent les trois cours intérieures du nouvel immeuble Letzihof à Zurich.

TEMPS FORTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2016

INAUGURATION DU LETZIHOF

A peine achevé en mars 2016, le nouvel immeuble d'habitation comprenant 72 appartements, du deux-pièces et demi au quatre-pièces et demi, était déjà entièrement loué quelques semaines plus tard. Ce bâtiment du quartier zurichois Albisrieden dispose de trois cours

intérieures claires et communicantes. Haut de quatre étages, il entoure ces espaces et permet à la lumière naturelle d'éclairer les appartements. Le sol des cours sert aussi de terrain de jeu; les pièces de jeu qui l'occupent permettent également de s'asseoir.



MISE EN CHANTIER DU PROJET «LES GARAGES»

Dans la partie sud du Quartier du Flon, Mobimo construit des surfaces contemporaines modulables, destinées à accueillir notamment des entreprises artisanales, des ateliers d'artistes et des petits commerces. Les différents objets comprennent deux à trois niveaux. Cette transformation des anciens garages, qui servaient encore de dépôt il y a peu, vient animer la rue et le quartier. Le projet «Les Garages» permet aussi à Mobimo de proposer de nouvelles surfaces à des locataires des bâtiments «Jumeaux», dont la transformation va bientôt être effectuée.

CONTRAT DE LOCATION SIGNÉ AVEC SWISSCOM

Au sud de Lucerne, Mobimo réalise sur le site Mattenhof un quartier urbain bien desservi, qui réunira quelque 300 appartements, des bureaux, des commerces et des restaurants sur plus de 27 000 m² ainsi qu'un hôtel Holiday Inn Express de 155 chambres. Le Quartier Mattenhof sera un lieu d'habitation ou de travail pour deux mille personnes,

dont quatre cents collaborateurs de Swisscom. Au premier semestre 2016, l'opérateur de télécommunications a signé un contrat portant sur la location de cinq étages, totalisant une surface de 7 500 m². Outre Swisscom, la Coopérative Migros Lucerne a pris la décision d'implanter un magasin dans ce nouveau quartier à Kriens.



UN PREMIER SEMESTRE TRÈS RÉJOUISSANT POUR MOBIMO

Revenu locatif

CHF mio.
S1 | 2015: 52,6

56,8

Bénéfice

CHF mio.
S1 | 2015: 35,8

89,8

Rendement des fonds propres

%
S1 | 2015: 6,0

14,6



Dr. Christoph Caviezel, CEO, et Georges Theiler, Président du Conseil d'administration

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

La marche des affaires de Mobimo se maintient à un niveau réjouissant. La société a évolué dans un environnement économique plus stable qu'attendu et a réalisé un bénéfice de CHF 89,8 millions, réévaluations comprises. Hors réévaluations, le bénéfice attribuable aux actionnaires s'est élevé à CHF 74,2 millions. Le premier semestre 2016 se révèle ainsi être le meilleur jamais réalisé par Mobimo au cours de son histoire. Le résultat des activités de promotion et de développement, le résultat des réévaluations, la vente de deux immeubles de placement de même qu'un effet extraordinaire des impôts différés y ont contribué de façon manifeste. Une nouvelle croissance a été enregistrée sur le plan des revenus locatifs également. Le bénéfice par action s'élève à CHF 14.39, réévaluations comprises, et à CHF 11.93, hors réévaluations.

Contributions au résultat provenant de ventes, réinvesties dans le portefeuille

La demande des investisseurs institutionnels portant en particulier sur les immeubles d'habitation reste forte, en raison du très faible niveau des taux d'intérêt. Au premier semestre 2016, Mobimo n'a effectué aucune acquisition. Au contraire, elle a saisi l'opportunité de vendre deux immeubles à des prix attractifs. Le modèle économique de la société permet d'intégrer de telles ventes, par un réinvestissement de leurs produits dans le développement du propre portefeuille. Actuellement, des objets d'un volume de CHF 340 millions sont en construction et des projets d'une enveloppe de quelque CHF 400 millions sont planifiés.

Progression du produit des locations et intégration de la société FM Service & Dienstleistungs AG

Le produit des locations a augmenté de 7,9% à CHF 56,8 millions. La composition du chiffre d'affaires n'est comparable que dans une mesure limitée avec celle du même semestre de l'exercice précédent. En effet, des immeubles de placement d'une valeur comptable de quelque CHF 230 millions ont été vendus au cours des douze derniers mois; à fin 2015, Mobimo a acquis le portefeuille de Dual Real Estate Investment SA (juste valeur de CHF 241,7 millions au 31 décembre 2015) à Genève et, enfin, au printemps 2016, les 72 appartements du nouvel immeuble Letzihof à Zurich ont été remis à leurs locataires.

Malgré les logements vacants en transformation, le taux de vacance se maintient à un faible taux de 4,9%. Au premier semestre 2016, dans le cadre des efforts consentis par la société pour se rapprocher de la clientèle, Mobimo a achevé l'intégration complète dans le Groupe de la coentreprise FM Service & Dienstleistungs AG fondée en 2014. La société FM Service & Dienstleistungs AG, active principalement dans le domaine du facility management, fournit des prestations de services aux immeubles appartenant à Mobimo et à leurs locataires.

Activité intense de construction et bons résultats de commercialisation

Les grands chantiers du Groupe Mobimo se situent actuellement à Zurich, à Kriens et à Aarau. A la fin de l'été 2016, la pose de la

première pierre du site Labitzke marquera le début de la construction de 277 appartements de location et d'espaces à vocation artisanale et commerciale. A la même époque, au Mattenhof à Kriens, le premier coup de pelle sera donné en vue de la réalisation d'un quartier urbain à usage mixte. Avec le locataire Swisscom, un taux de location supérieur à 60% a été atteint avant le début des travaux. Dans le Quartier Aeschbach en ville d'Aarau, l'achèvement des 92 unités en propriété par étage progresse à un bon rythme. Ces attrayants logements citadins seront terminés en 2017 et la moitié d'entre eux a d'ores et déjà trouvé preneur. Les travaux de construction des 185 appartements de location ont débuté et devraient être terminés en 2018. L'Aeschbachhalle, un ancien bâtiment industriel, constituera le cœur du nouveau quartier. Le locataire principal de ce lieu hors du commun, idéal pour la gastronomie et des manifestations diverses, a été trouvé au cours du premier semestre 2016. A Lausanne, dans la partie sud du Quartier du Flon, Mobimo a démarré la réalisation du projet «Les Garages» qui prévoit la création d'attrayants espaces commerciaux.

Investissements de tiers encore renforcés

Au premier semestre, les revenus des transferts de propriété portant sur la propriété par étage résultent essentiellement du projet «Am Meggerwald» à Lucerne. Dans le domaine Investissements de tiers, on notera la vente d'une parcelle sur le site Mattenhof. A Langenthal, après plus de trois ans de développement et de construction, l'immeuble de bureaux a été livré à 3M EMEA après la date de clôture du bilan. Avec la prise d'une participation de deux tiers dans la société BSS & M Real Estate AG à Zurich au 1^{er} juillet 2016, Mobimo continue à renforcer ses activités de développement pour des tiers.

Perspectives

L'environnement économique s'est révélé meilleur que ne le laissait supposer la force du franc suisse. Le marché immobilier conserve son attrait, notamment en raison du niveau des taux d'intérêt extraordinairement bas. Nous comptons sur la stabilité de la demande de logements, surtout dans les centres urbains. Les surfaces de bureaux et commerciales jouissant d'excellents emplacements et situées dans des immeubles de haute qualité demeurent prisées. On observe toutefois une certaine retenue des acteurs du marché dans le domaine des nouvelles locations et des remises en location. Avec son portefeuille attractif et un grand nombre de projets en développement, Mobimo est bien positionnée dans cet environnement de marché. La souplesse de son modèle économique lui permet d'exploiter les opportunités de manière ciblée. Le Conseil d'administration et la Direction continuent à évaluer positivement les perspectives d'avenir du Groupe.

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



Georges Theiler
Président du Conseil d'administration



Dr. Christoph Caviezel
CEO

STRUCTURE DE DIRECTION

Conseil d'administration

La conduite stratégique de Mobimo relève du Conseil d'administration. Il agit comme organe de surveillance de la société et se compose de membres externes indépendants. Au 30 juin 2016, le Conseil d'administration de Mobimo était composé des personnes suivantes:



Daniel Crausaz

Ingénieur,
Master of Business Administration
Nationalité: CH, Domicile: Lausanne, VD
Daniel Crausaz est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2009. Il est membre du Comité d'audit et risques.



Georges Theiler, Président

Ingénieur d'exploitation diplômé EPF, entrepreneur
Nationalité: CH, Domicile: Lucerne, LU
Membre du Conseil d'administration depuis 2000, il est Président du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis septembre 2013. Il est membre de la Commission immobilière.



Brian Fischer

Avocat et Expert fiscal diplômé
Nationalité: CH, Domicile: Langnau am Albis, ZH
Membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008, Brian Fischer préside la Commission immobilière.



Peter Schaub, Vice-président

Avocat
Nationalité: CH, Domicile: Uster, ZH
Peter Schaub est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008. Il préside le Comité d'audit et risques et siège également à la Commission de nomination et rémunération.



Bernard Guillelmon

Ingénieur, Master en énergie, MBA
Nationalités: CH et FR, Domicile: Berne, BE
Bernard Guillelmon siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2009. Il préside la Commission de nomination et rémunération.



Peter Barandun

Executive MBA HSG
Nationalité: CH, Domicile: Einsiedeln, SZ
Peter Barandun a été élu au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG en mars 2015. Il est membre de la Commission immobilière.



Wilhelm Hansen

Licencié en sciences économiques, conseiller d'entreprise
Nationalité: CH, Domicile: Bâle, BS
Membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008, il est membre du Comité d'audit et risques et siège à la Commission de nomination et rémunération.

Conseil d'administration	Commission immobilière
Président: Georges Theiler Vice-président: Peter Schaub Peter Barandun, Daniel Crausaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen	Brian Fischer (Président) Peter Barandun Georges Theiler
	Comité d'audit et risques Peter Schaub (Président) Daniel Crausaz Wilhelm Hansen
	Commission de nomination et rémunération Bernard Guillelmon (Président) Wilhelm Hansen Peter Schaub

Direction

La Direction est chargée de la conduite opérationnelle des sociétés du Groupe. Au 30 juin 2016, elle se composait des membres suivants:



Andreas Hämmerli, responsable Développement

Architecte ETS
 Nationalité: CH, Domicile: Scheuren, BE
 Andreas Hämmerli dirige le département Développement depuis octobre 2008. Son domaine d'attributions englobe le développement de projets, la réalisation et la vente.



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Docteur en droit, avocat
 Nationalité: CH, Domicile: Horgen, ZH
 Christoph Caviezel occupe la fonction de CEO du Groupe Mobimo depuis octobre 2008. Il dirige de manière directe le département Acquisitions et désinvestissements.



Thomas Stauber, responsable Immobilier

Ingénieur civil diplômé EPF/SIA
 Nationalité: CH, Domicile: Meilen, ZH
 Thomas Stauber travaille pour Mobimo depuis novembre 2011. Il a mis en place l'unité Investissement de tiers. Depuis juillet 2014, il dirige le département Immobilier.



Manuel Itten, CFO

Economiste d'entreprise HES
 Nationalité: CH, Domicile: Freienbach, SZ
 Manuel Itten travaille pour Mobimo depuis 2004. Il occupe la fonction de CFO depuis mars 2009.



Marc Pointet, responsable Mobimo Suisse romande

Master of Science EPF en architecture, Executive MBA HSG
 Nationalité: CH, Domicile: Lausanne, VD
 Marc Pointet travaille pour Mobimo depuis novembre 2006. Il est à la tête de Mobimo Suisse romande depuis mars 2013 et est membre de la Direction depuis avril 2015.

MOBIMO SUR LE MARCHÉ DES CAPITAUX

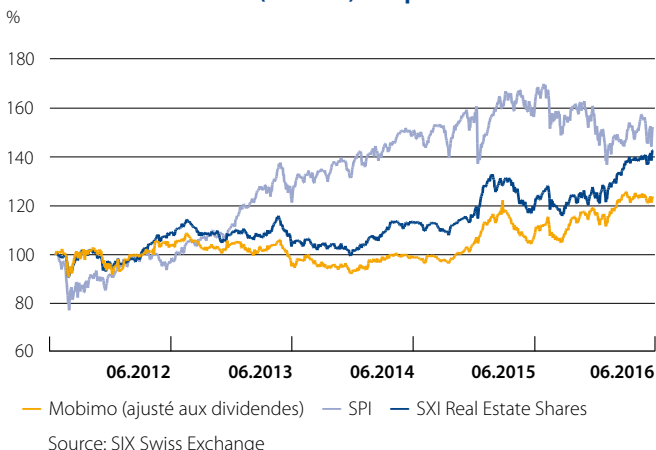
Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières.

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

Evolution de l'action Mobimo

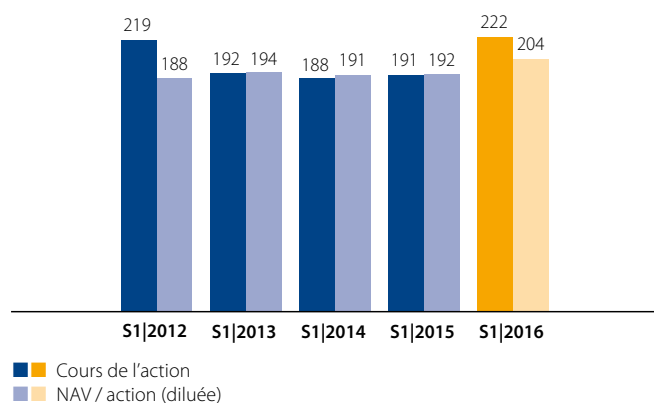
L'action Mobimo a commencé le semestre sous revue à un cours de CHF 222.70 et l'a clôturé au 30 juin 2016 à CHF 221.70, dégageant une performance (rendement total) de 4,04%. Après distribution d'un dividende de CHF 10.00, la net asset value (NAV) et la NAV diluée s'élevaient au 30 juin 2016 à CHF 203.89 (CHF 202.45 au 31 décembre 2015). A CHF 221.70, le cours de l'action Mobimo s'établissait donc 9% au-dessus de la NAV. En termes ajustés du dividende, le cours de l'action Mobimo a progressé de 23,4% au cours des cinq années écoulées contre respectivement 52,4% et 42,9% pour les indices SPI et SXI Real Estate Shares sur la même période.

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



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

CHF



L'action Mobimo est très liquide et avec un volume de négoce quotidien moyen de 12 521 titres (contre 12 387 au premier semestre 2015). Le chiffre d'affaires quotidien s'élevait en moyenne à quelque CHF 2,8 millions (contre CHF 2,6 millions au premier semestre 2015) et le volume de négoce à CHF 344 millions (contre CHF 319 millions au premier semestre 2015).

Structure de l'actionnariat

Au 30 juin 2016, les actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

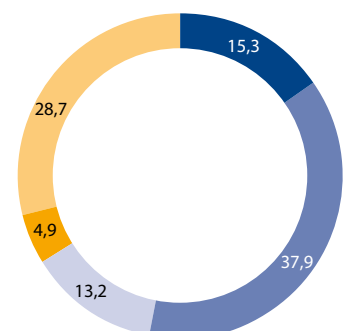
- BlackRock, Inc., 4,97%
- Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,38%

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 30 juin 2016 s'élevait à 100%.

Composition de l'actionnariat

%

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



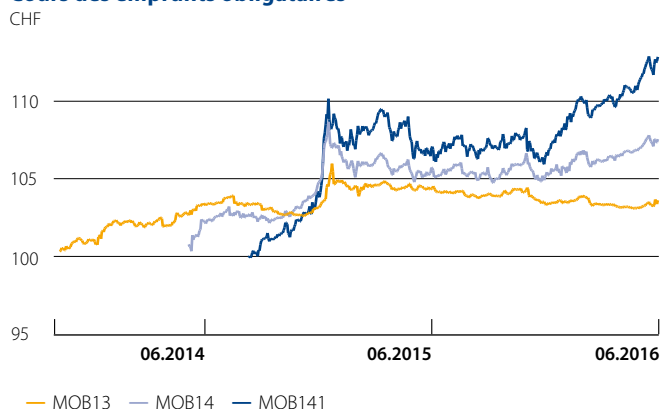
Chiffres clés de l'action Mobimo

	Unité	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffres clés au 30.06						
Capital-actions	CHF mio.	180,0	180,2	180,3	180,3	180,3
Nombre d'actions nominatives émises	Nombre	6 207 952	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170
dont actions propres	Nombre	8 744	2 148	1 623	1 217	2 844
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 199 208	6 212 330	6 214 983	6 216 953	6 215 326
Valeur nominale de l'action nominative	CHF	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
Chiffres clés au 30.06						
Bénéfice par action	CHF	6,40	6,66	3,17	5,72	14,39
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	3,64	3,81	2,36	4,57	11,93
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action en circulation après options et emprunt convertible	CHF	188,44	193,51	191,03	191,91	203,89
Dividende brut	CHF	9,00	9,00	9,50	9,50	10,00
Cours boursier de l'action S1 2016						
Cours boursier – Plus haut	CHF	221,10	213,60	198,00	229,40	234,30
Cours boursier – Plus bas	CHF	194,42	186,50	184,90	190,50	206,10
Cours boursier de l'action au 30.06	CHF	219,10	192,20	188,00	190,50	221,70
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	9 307	12 476	9 657	12 387	12 521
Capitalisation boursière au 30.06	CHF mio.	1 360,2	1 194,4	1 168,7	1 184,6	1 378,6

Emprunts Mobimo

Mobimo a émis trois emprunts obligataires pour le financement à long terme de son portefeuille d'immeubles de manière à profiter des taux d'intérêt bas et pour diversifier encore ses financements. Ces trois emprunts sont cotés à la SIX Swiss Exchange, à Zurich. Le volume de financement total s'élève à CHF 515 millions.

Cours des emprunts obligataires



Données de référence des emprunts Mobimo

Date d'émission	29.10.2013	19.05.2014	16.09.2014
Symbole	MOB13	MOB14	MOB141
Numéro de valeur	22 492 349	24 298 406	25 237 980
Code ISIN	CH0224923497	CH0242984067	CH0252379802
Volumes d'émission	CHF 165 mio.	CHF 200 mio.	CHF 150 mio.
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ	797G6K
Taux d'intérêt	1,5%	1,625%	1,875%
Durée	5 ans	7 ans	10 ans
Echéance	29.10.2018	19.05.2021	16.09.2024
Cours au 30 juin 2016	CHF 103,60	CHF 107,40	CHF 112,90
Rendement à l'échéance	-0,044%	0,107%	0,286%

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Au 30 juin 2016, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comporte 137 propriétés foncières. Le portefeuille est constitué d'objets de placement d'une valeur de CHF 2 023 millions et d'objets en développement d'une valeur de CHF 552 millions.

Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.	30.06. 2016	%	31.12. 2015	%
Immeubles de placement	2 023	79	2 132	80
Immeubles de placement commerciaux	1 368	53	1 372	52
Immeubles de placement d'habitation	655	26	760	28
Immeubles en développement	552	21	523	20
Immeubles commerciaux (placement)	180	7	171	6
Immeubles d'habitation (placement)	139	5	125	5
Immeubles commerciaux (promotion)	36	1	29	1
Immeubles d'habitation (promotion)	198	8	198	8

Immeubles de placement

79% du portefeuille d'immeubles est constitué d'immeubles de placement largement diversifiés tant au niveau de leurs sites – dans les principaux pôles économiques de la Suisse – que de leur affectation. Le potentiel de revenus locatifs annuels des surfaces locatives (460 000 m²) s'élève à CHF 110 millions au 30 juin 2016. Les revenus sont donc stables et prévisibles.

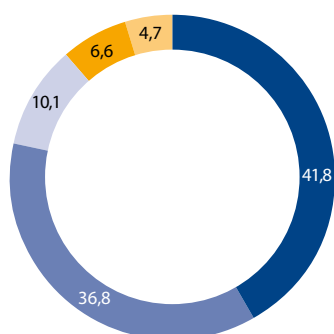
L'équipe Gestion de portefeuille

Forte de sa propre équipe de gestion de portefeuille, Mobimo opère au plus près du marché et de ses locataires. Le suivi des relations avec les locataires, le taux de location élevé, l'optimisation des coûts et les stratégies de vente porteuses permettent de préserver ou d'augmenter la valeur ciblée des immeubles.

Les cinq principaux locataires génèrent 20,6% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixe en cours affichent pour la majeure partie des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève 6,8 ans.

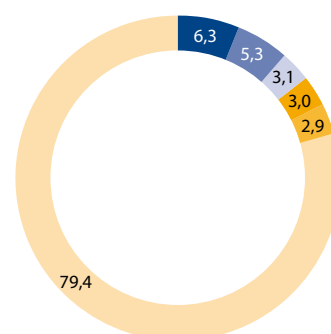
Répartition du portefeuille d'immeubles par zones économiques

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



Part des cinq principaux locataires

- %
- SV Group
 - Groupe Swisscom
 - Groupe Coop
 - Senevita AG
 - Groupe Migros
 - Autres locataires



Objets en développement

Mobimo développe son propre portefeuille de placement en développant des immeubles commerciaux et d'habitation de manière ciblée et constante. Les nouveaux objets de placement réalisés améliorent encore la qualité du portefeuille.

Mobimo planifie et réalise actuellement des objets immobiliers pour un volume d'investissement global d'environ CHF 940 millions, dont CHF 740 millions alloués aux immeubles de placement et CHF 200 millions aux objets de promotion.

Outre le développement de son propre portefeuille et la vente, le développement immobilier pour des tiers constitue un autre domaine d'activité de Mobimo. Les prestations incluent le développement de sites, de quartiers et de projets clés en main pour investisseurs privés et institutionnels. Le type de collaboration avec les partenaires se base sur les besoins et la phase de planification du projet. La priorité est également axée sur une mise en œuvre durable.





100 ANS DE COMITÉ INTERNATIONAL OLYMPIQUE

100

NAVYBOOT

Regus

Centre d'Affaires

CENTRE DE BIOMETRIE ET DES DOCUMENTS D'IDENTITE

okaïdi

+STRONER

RAIFFEISEN

RAIFFEISEN

STRATÉGIE ET DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Stratégie et modèle économique	12
Développement commercial du Groupe	13



STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE

Notre stratégie claire et axée sur le long terme, de même qu'un modèle économique solide et éprouvé, sont les pierres angulaires qui assurent la mise en œuvre de notre vision et de nos objectifs à long terme.

D'une part, Mobimo planifie, construit et entretient des immeubles de placement offrant un solide rendement et réalise, d'autre part, des immeubles en développement aux potentiels de plus-values et bénéficiaire importants. Cette approche ne peut être assurée que par un solide financement, impliquant une part de fonds propres d'au moins 40%.

En plus du financement assuré sur le long terme, les compétences clés que sont l'achat/la vente, le développement et la gestion de portefeuille constituent des éléments centraux pour la Direction, et il en va de même pour le développement du portefeuille de placement de grande valeur. Ce portefeuille constitué d'immeubles à usage commercial, professionnel et d'habitation offre une solide assise de revenus locatifs dégageant des rendements stables.

Des potentiels de plus-values et des gains en capital supplémentaires sont exploités par le biais du développement de projets. Par ailleurs, le secteur Investissements de tiers propose des services de développement immobilier à des tiers, dont notamment des placements immobiliers clés en main destinés à des investisseurs privés et institutionnels. Des appartements en PPE sont en outre construits et mis en vente à l'intention de nouveaux propriétaires.

Stratégie orientée sur le long terme

Croissance qualitative

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille d'immeubles. Cette expansion 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 également 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 zones économiques de Zurich et Lausanne / Genève, ainsi qu'à Bâle, Lucerne / Zoug, Aarau et Saint-Gall. Les investissements portent exclusivement sur des sites d'une qualité durable.

Affectations équilibrées

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

Gestion active du portefeuille

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

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

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

Durabilité

Pour Mobimo, la durabilité signifie assurer une gestion efficace tout en veillant à garder un équilibre entre l'objectif bénéficiaire et l'objectif de pérennité (autrement dit préserver et accroître la valeur). 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 ses activités, ce qui est tout bénéfice pour les actionnaires et les usagers de ses immeubles.

Financement solide

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

Placement rentable

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

DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DU GROUPE

Mobimo a très bien commencé l'exercice 2016. Grâce au succès du résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement, à une nouvelle hausse des revenus locatifs ainsi qu'à la vente de certains immeubles de placement, la société a enregistré le meilleur résultat de son histoire au cours d'un premier semestre.

Performance financière

- Progression du bénéfice de la société à CHF 89,8 millions au premier semestre, contre CHF 35,8 millions au premier semestre 2015;
- Nette hausse de 74,9% de l'EBIT à CHF 105,2 millions (contre CHF 60,2 millions au premier semestre 2015) et de l'EBIT hors réévaluations de 67,2%, à CHF 84,4 millions (contre CHF 50,5 millions au premier semestre 2015);
- Augmentation du résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement à CHF 17,0 millions (contre CHF 1,3 million au premier semestre 2015).

Au premier semestre 2016, le produit des locations a augmenté de 7,9%, à CHF 56,8 millions (contre CHF 52,6 millions au premier semestre 2015). A 15%, le taux des charges directes liées à la location est en hausse par rapport à la même période de l'exercice précédent (11% au premier semestre 2015). Quant au résultat des locations, il progresse de 3,5% à CHF 48,3 millions (contre CHF 46,6 millions au premier semestre 2015). Au 30 juin 2016, le taux de vacance à 4,9% (contre 4,7% au 31 décembre 2015) s'inscrivait toujours à un très bas niveau. Ce faible taux reflète un bon résultat des locations et la gestion active du portefeuille.

La vente de deux immeubles de placement au premier semestre s'est traduite par une diminution de CHF 5 millions du potentiel de revenus locatifs annuels. Cette réduction sera compensée au cours de l'exercice 2016 avec l'achèvement des deux immeubles de placement:

- Kriens, Sternmatt 6 (parking souterrain);
- Zurich, Letzigraben (immeuble d'habitation).

Ceux-ci permettront d'augmenter de CHF 3 millions le potentiel de revenus locatifs annuels. La future réalisation des projets ci-contre du portefeuille recèle un potentiel de revenus locatifs supplémentaires de CHF 30 millions:

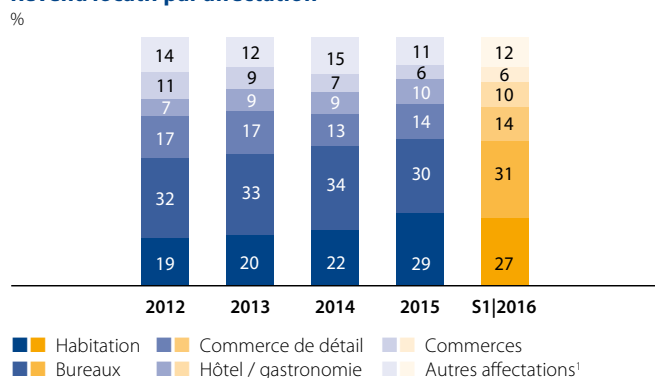
- Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd);
- Horgen, Seestrass 93 (site Grob);
- Kriens, site du Mattenhof I;
- Lausanne, Rue Côtes-de-Montbenon (Les Garages);
- Lausanne, Rue Côtes-de-Montbenon (Quartier du Flon);
- Lausanne, Rue de Genève 19/21 (Jumeaux);
- Lausanne, Vigie 3;
- Zurich, Hohlstrasse.

Ce potentiel sera réalisé avec l'achèvement des projets.

Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	S1 2016	S1 2015	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	48,3	46,6	3,5
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	17,0	1,3	1203,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	33,9	15,8	114,2
Bénéfice d'exploitation (EBIT) incluant réévaluations	CHF mio.	105,2	60,2	74,9
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	84,4	50,5	67,2
Résultat financier	CHF mio.	-14,7	-17,5	16,0
Charges fiscales	CHF mio.	-2,9	-8,1	64,2
Bénéfice	CHF mio.	89,8	35,8	150,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	74,2	28,4	161,3

Revenu locatif par affectation



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

Le produit des promotions et services de développement a atteint CHF 59,7 millions au premier semestre déjà (contre CHF 17,7 millions au premier semestre 2015), ce qui s'est traduit par une nette augmentation de leur résultat à CHF 17,0 millions (contre CHF 1,3 million au premier semestre 2015). Au premier semestre, 23 logements en propriétés par étage et un terrain constructible ont été transférés à leurs nouveaux propriétaires. Les services de développement fournis ont aussi permis de dégager un produit supplémentaire.

Les transferts de propriété des logements en propriétés par étage concernaient essentiellement le projet:

- Lucerne, Büttenhalde.

Le terrain constructible transféré était le suivant:

- Kriens, Mattenhof II.

Profitant de la forte demande sur le marché des transactions, deux immeubles de placement ont été vendus pour réaliser des gains attractifs. Ces ventes ont permis de dégager un produit de CHF 153,2 millions (contre CHF 76,8 millions au premier semestre 2015) et un résultat de CHF 33,9 millions (contre CHF 15,8 millions au premier semestre 2015).

La valeur de rendement pour réévaluations a reculé à 4,04% au 30 juin 2016 (contre 4,08% au 31 décembre 2015) en raison des conditions de marché, ce qui s'est à nouveau répercuté de manière particulièrement favorable sur les évaluations des immeubles d'habitation. Les réévaluations des immeubles de placement achevés et de ceux encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 20,9 millions (contre CHF 9,7 millions au premier semestre 2015).

Avec un bénéfice avant impôts (EBT) de CHF 92,8 millions (contre CHF 43,9 millions au premier semestre 2015), le résultat du premier trimestre 2016 s'est inscrit en hausse de 111,4%.

A CHF 2,9 millions contre CHF 8,1 millions au premier semestre 2015, les charges fiscales ont nettement reculé. Cela s'explique par un effet extraordinaire unique dans le calcul des impôts différés suite à une nouvelle législation réglementant le futur taux d'imposition cantonal.

A CHF 89,8 millions (contre CHF 35,8 millions au premier semestre 2015), le bénéfice semestriel après réévaluations s'est inscrit en hausse de 150,8%. Avant réévaluations, le bénéfice attribuable aux actionnaires dépasse même celui de la même période de l'exercice précédent de 161,3% avec CHF 74,2 millions (contre CHF 28,4 millions au premier semestre 2015). Avec l'excellente marche de ses affaires, Mobimo avait posé les fondements de cette évolution.

Situation financière

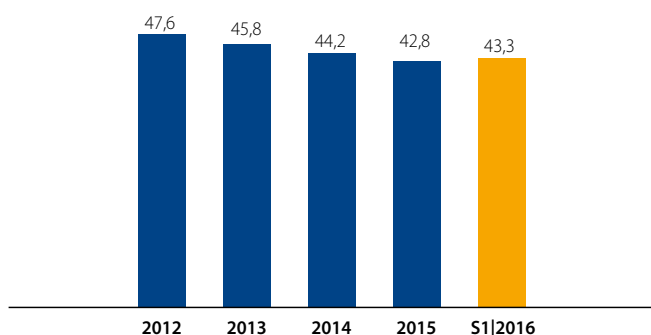
- Total du bilan de CHF 2 937,8 millions au même niveau que l'exercice précédent (contre CHF 2 952,9 millions au 31 décembre 2015);
- Solide ratio de fonds propres de 43,3% (contre 42,8% au 31 décembre 2015) posant les fondements d'une future croissance qualitative;
- Rendement des fonds propres de 14,6% (contre 8,9% au 31 décembre 2015).

Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	30.06. 2016	31.12. 2015	Variation en %
Actifs non courants	CHF mio.	2 385,5	2 467,7	-3,33
Actifs courants	CHF mio.	552,3	485,2	13,83
Capitaux	CHF mio.	1 273,5	1 264,7	0,70
Rendement des fonds propres incluant réévaluations	%	14,6	8,9	64,04
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	12,1	6,7	80,60
Fonds étrangers	CHF mio.	1 664,3	1 688,2	-1,42
• Fonds étrangers courants	CHF mio.	176,4	138,3	27,55
• Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 487,9	1 549,9	-4,00
Ratio de fonds propres	%	43,3	42,8	1,17

Ratio de fonds propres

%

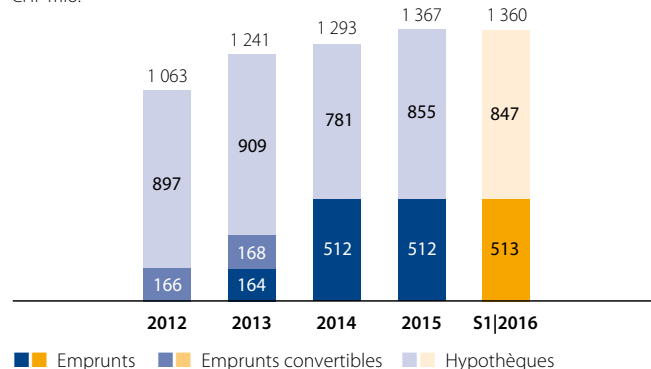


A la fin du premier semestre 2016, le total du bilan était quasiment inchangé à CHF 2 937,8 millions (contre CHF 2 952,9 millions au 31 décembre 2015). Par rapport à l'exercice précédent, la part des actifs non courants au bilan a légèrement reculé, à 81,2% (contre 83,6% au 31 décembre 2015). Cette évolution s'explique essentiellement par la vente des deux immeubles de placement. Celle-ci a déjà été en partie compensée par l'augmentation du portefeuille dans le cadre des investissements courants dans des immeubles en construction.

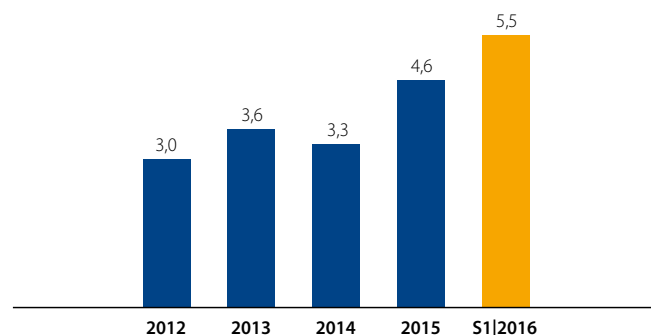
Avec un ratio de fonds propres de 43,3% au 30 juin 2016 (contre 42,8% au 31 décembre 2015), Mobimo dispose d'une base de fonds propres très solide, assurant ainsi une bonne assise à la poursuite de sa croissance qualitative. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres ne doit pas descendre au-dessous de 40%. A 5,5, le taux de couverture des intérêts était à nouveau nettement supérieur à l'objectif de 2,0 au premier semestre. Mobimo est donc parfaitement en mesure de faire face aux engagements financiers découlant de ses activités opérationnelles.

Dettes financières

CHF mio.



Taux de couverture des intérêts



Mobimo vise à maintenir une solide base de capital. Concernant la structure de son capital, Mobimo vise un taux d'endettement net de 150% au maximum à long terme. A la fin du premier semestre 2016, celui-ci était de 86,4% (contre 90,4% au 31 décembre 2015).

A l'heure actuelle, les dettes financières se composent des emprunts cotés et des crédits bancaires garantis par gages immobiliers. Au premier semestre 2016, le taux d'intérêt moyen des dettes financières s'élevait à 2,39% (contre 2,46% au 31 décembre 2015). La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 7,3 ans à la date de référence (contre 7,7 ans au 31 décembre 2015). Elle s'inscrivait ainsi toujours dans la fourchette visée à long terme. Mobimo continuera d'exploiter l'environnement extrêmement attractif des taux d'intérêt pour s'assurer des taux bas sur le long terme.

Perspectives

Dans le contexte macroéconomique difficile, Mobimo mise sur un niveau de compétence maximal et sur la flexibilité dans l'allocation des moyens et des forces. La capacité d'adaptation requise est possible grâce à son modèle économique éprouvé. Mobimo dispose de compétences reconnues, évolue avec agilité sur le marché et sait saisir les opportunités. Le Conseil d'administration et la Direction continuent donc de considérer les perspectives d'avenir du Groupe comme positives. Ils s'efforcent de satisfaire les attentes des actionnaires à court, moyen et long terme. La poursuite d'une politique attrayante et stable en matière de dividendes s'inscrit notamment dans cette démarche.

Manuel Itten
CFO



RAPPORT FINANCIER

Comptes consolidés intermédiaires	18
Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles	36
Rapport d'examen succinct à l'attention du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG, Lucerne	52
Chiffres relatifs à la performance EPRA	54



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

KCHF	Notes explicatives	S1 2016	S1 2015
Produits des locations d'immeubles	5	56 778	52 624
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	7	59 666	17 695
Autres produits		1 052	354
Chiffre d'affaires		117 496	70 672
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	6	38 191	33 900
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	6	-17 327	-24 173
Résultat des réévaluations		20 864	9 728
Résultat des ventes d'immeubles de placement	6	33 861	15 809
Charges directes des locations d'immeubles	5	-8 525	-6 004
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	7	-42 681	-16 392
Charges d'exploitation directes		-51 205	-22 396
Prestations propres activées		2 605	3 475
Charges de personnel		-11 728	-10 991
Charges d'exploitation		-3 822	-3 889
Frais de gestion		-1 559	-1 198
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)		106 512	61 211
Dépréciations		-878	-790
Amortissements		-392	-240
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		105 241	60 181
Résultat des participations dans les sociétés associées		2 205	1 202
Produits financiers		383	162
Charges financières		-15 102	-17 664
Résultat financier		-14 718	-17 501
Bénéfice avant impôts (EBT)		92 728	43 882
Charges fiscales	12	-2 939	-8 131
Bénéfice		89 790	35 752
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		89 454	35 560
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		335	192
EBITDA hors réévaluations		85 647	51 483
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		84 377	50 454
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		71 864	34 155
Bénéfice par action, CHF	13	14.39	5.72
Bénéfice dilué par action, CHF	13	14.39	5.72

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

KCHF	Notes explicatives	S1 2016	S1 2015
Bénéfice		89 790	35 752
Eléments recyclables en résultat		-14 901	-992
• Pertes sur instruments financiers de couverture	10	-19 196	-1 244
• Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat		79	-29
• Impôts		4 217	281
Eléments non recyclables en résultat		-2 716	-635
• Réévaluation prévoyance du personnel		-3 314	-788
• Impôts		598	154
Total d'autres éléments du résultat global		-17 617	-1 626
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		-17 617	-1 626
dont part des participations ne donnant pas le contrôle		0	0
Résultat global		72 173	34 125
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		71 837	33 933
dont part des participations ne donnant pas le contrôle		335	192

BILAN CONSOLIDÉ

KCHF	Notes explicatives	30.06.2016	31.12.2015
Actif			
Actifs courants			
Liquidités		258 861	222 897
Créances résultant de livraisons et de prestations		9 705	3 839
Créances d'impôts sur les bénéfices		4 533	4 005
Autres créances		41 566	24 391
Immeubles destinés à la vente	8	233 696	226 564
Comptes de régularisation des actifs		3 928	3 523
Total des actifs courants		552 289	485 218
Actifs non courants			
Immeubles de placement			
• Immeubles commerciaux	6	1 353 149	1 357 011
• Immeubles d'habitation	6	655 432	760 117
• Immeubles en développement	6	146 114	142 470
• Immeubles de placement en construction	6	172 250	153 170
Immobilisations corporelles			
• Immeubles à usage propre		14 829	15 269
• Autres immobilisations corporelles		3 403	3 117
Immobilisations incorporelles		7 612	6 892
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises		26 544	25 639
Immobilisations financières		1 849	1 849
Actifs d'impôts différés		4 292	2 126
Total des actifs non courants		2 385 474	2 467 660
Total de l'actif		2 937 763	2 952 878

KCHF	Notes explicatives	30.06.2016	31.12.2015
Passif			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers courants			
Dettes financières à court terme	9	79 795	24 403
Dettes résultant de livraisons et de prestations		18 746	16 963
Impôts courants		24 317	57 798
Autres dettes		5 951	5 425
Acomptes d'acheteurs		14 052	12 354
Comptes de régularisation des passifs		33 502	21 363
Total des fonds étrangers courants		176 362	138 306
Fonds étrangers non courants			
Dettes financières à long terme	9	1 279 671	1 342 254
Engagements envers le personnel		9 452	5 840
Instruments financiers dérivés	9 / 10	57 187	38 998
Impôts différés		141 623	162 789
Total des fonds étrangers non courants		1 487 933	1 549 880
Total des fonds étrangers		1 664 295	1 688 187
Fonds propres	11		
Capital-actions		180 327	180 327
Actions propres		-620	-262
Réserves provenant de primes		207 450	269 577
Bénéfices accumulés		880 110	808 975
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		1 267 267	1 258 617
Participations ne donnant pas le contrôle		6 201	6 074
Total des fonds propres		1 273 468	1 264 691
Total du passif		2 937 763	2 952 878

TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

KCHF	Notes explicatives	S1 2016	S1 2015
Bénéfice avant impôts		92 728	43 882
Réévaluations d'immeubles de placement, net	6	-20 864	-9 728
Paievements fondés sur des actions		476	233
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs		1 316	1 265
Amortissement sur immobilisations incorporelles		392	240
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	6	-33 861	-15 809
Bénéfice sur ventes / décomptabilisation d'immobilisations corporelles		-2	0
Résultat des participations dans les sociétés associées		-2 205	-1 202
Résultat financier		14 718	17 501
Variations			
• Créances résultant de livraisons et de prestations		-5 236	-612
• Immeubles destinés à la vente		13 066	-16 073
• Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-34 481	750
• Engagements envers le personnel		298	278
• Dettes résultant de livraisons et de prestations		-3 136	-5 632
• Acomptes d'acheteurs		1 198	5 438
• Autres dettes et comptes de régularisation des passifs		9 514	1 655
Impôts versés		-38 160	-9 894
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		-4 240	12 293
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises		395	0
Investissements en immeubles de placement		-24 850	-35 131
Investissements en immobilisations corporelles		-706	-482
Investissements en immobilisations incorporelles		-1 020	-709
Ventes d'immobilisations corporelles		2	0
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	6	152 436	76 654
Dividendes perçus		1 239	1 150
Intérêts perçus		31	50
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		127 527	41 531
Remboursement de dettes financières	9	-7 061	-32 968
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital		0	45
Distribution de réserves issues d'apports en capital		-62 153	-59 061
Acquisitions des participations ne donnant pas le contrôle		-208	0
Achat d'actions propres		-1 511	0
Intérêts versés		-16 391	-15 065
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		-87 323	-107 048
Augmentation / réduction des liquidités		35 964	-53 225
Liquidités en début de période		222 897	227 380
Liquidités en fin de période		258 861	174 156

ÉTAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

KCHF	Notes explica- tives	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
Etat au 01.01.2015		180 282	-315	328 615	-16 436	725 793	709 357	1 217 938	4 582	1 222 520
Bénéfice S1 2015						35 560	35 560	35 560	192	35 752
Couvertures du cash-flow:	10									
• 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
Avantages postérieurs à l'emploi:										
• Variation						-788	-788	-788		-788
• Impôts						154	154	154		154
Autres éléments du résultat global		0	0	0	-992	-635	-1 626	-1 626	0	-1 626
Résultat global		0	0	0	-992	34 925	33 933	33 933	192	34 125
Distribution de réserves issues d'apports en capital				-59 061				-59 061		-59 061
Augmentation de capital	11	45						45		45
Paievements fondés sur des actions:										
• CA et Direction			79	11		143	143	233		233
Etat au 01.01.2016		180 327	-262	269 577	-21 187	830 162	808 975	1 258 617	6 074	1 264 691
Bénéfice S1 2016						89 454	89 454	89 454	335	89 790
Couvertures du cash-flow:	10									
• Changement de juste valeur					-19 196		-19 196	-19 196		-19 196
• Transfert au compte de résultat					79		79	79		79
• Impôts					4 217		4 217	4 217		4 217
Avantages postérieurs à l'emploi:										
• Variation						-3 314	-3 314	-3 314		-3 314
• Impôts						598	598	598		598
Autres éléments du résultat global		0	0	0	-14 901	-2 716	-17 617	-17 617	0	-17 617
Résultat global		0	0	0	-14 901	86 738	71 837	71 837	335	72 173
Distribution de réserves issues d'apports en capital				-62 153				-62 153		-62 153
Paievements fondés sur des actions:										
• CA et Direction			1 153	26		-703	-703	476		476
Achat d'actions propres			-1 511					-1 511		-1 511
Achat de participations ne donnant pas le contrôle						1	1	1	-209	-208
Etat au 30.06.2016		180 327	-620	207 450	-36 087	916 197	880 110	1 267 267	6 201	1 273 468

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS GÉNÉRALES

1. Activité

Le Groupe Mobimo est une entreprise du secteur immobilier exerçant ses activités uniquement en Suisse et qui englobent, 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.

2. Principes de présentation des états financiers

Généralités

Les états financiers intermédiaires du Groupe Mobimo pour le premier semestre 2016 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 états financiers consolidés au 30 juin 2016 ne contiennent pas toutes les informations et publications exigées dans le cadre du reporting annuel et doivent donc être consultés conjointement avec les états financiers au 31 décembre 2015.

Dans les états financiers intermédiaires, tous les montants sont, sauf indication contraire, exprimés en milliers de francs suisses (KCHF). Du fait des arrondis, les sommes ou les totaux de positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs à 100%.

Mis à part les nouvelles normes et interprétations appliquées à compter du 1^{er} janvier 2016, les principes d'établissement des comptes utilisés lors de l'établissement des états financiers consolidés correspondent aux principes de présentation des comptes consolidés de l'exercice 2015.

Estimations, hypothèses et appréciations

L'établissement des états financiers intermédiaires exige des appréciations et des hypothèses de la Direction, qui influencent les résultats, les charges, les actifs, les engagements et les passifs éventuels au moment de leur comptabilisation au bilan.

Les principales estimations et hypothèses à la base de l'évaluation des actifs et des engagements sont inchangées par rapport aux états financiers au 31 décembre 2015, et portent sur la juste valeur des immeubles de placement, l'évaluation des coûts de construction des promotions ainsi que les impôts sur le bénéfice. Actuellement, on constate que les investisseurs institutionnels sont disposés à acheter des immeubles bien placés générant des rendements très bas, compte tenu du contexte de taux d'intérêt négatifs et de la pénurie de possibilités de placement. Le comportement imprévisible des investisseurs peut dans certains cas entraîner un écart positif entre le prix de vente et la dernière évaluation de la juste valeur.

Nouvelles normes / interprétations appliquées

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Mobimo applique les normes et interprétations modifiées, nouvellement entrées en vigueur:

- Modifications des IFRS - Améliorations annuelles des IFRS 2012 – 2014;
- Modifications de l'IFRS 11 - Comptabilisation de l'acquisition d'intérêts dans une entreprise commune;
- Modifications des IAS 16 et 38 - Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables.

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

Normes / interprétations publiées, non encore appliquées

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

Norme / interprétation			Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)
Modifications de l'IAS 7	Initiative concernant les informations à fournir	*	01.01.2017	Exercice 2017
Modifications de l'IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes	*	01.01.2017	Exercice 2017
IFRS 9	Instruments financiers	*	01.01.2018	Exercice 2018
IFRS 15	Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients	**	01.01.2018	Exercice 2018
IFRS 16	Contrats de location	***	01.01.2019	Exercice 2019
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	*	indéterminé	indéterminé

* 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 2015.

*** Les incidences font actuellement l'objet d'une analyse par Mobimo.

3. Saisonnalité

Certaines activités de Mobimo ne génèrent pas des revenus réguliers tout au long de l'année, citons notamment les revenus des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement. 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.

RAPPORTS SECTORIELS

4. Informations sectorielles

Informations sectorielles du 1^{er} semestre 2016

KCHF	Immobilier	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	53 110	3 668	56 778		56 778
Résultat des réévaluations	8 675	12 190	20 864		20 864
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	31 465	28 201	59 666		59 666
Résultat des ventes d'immeubles de placement	33 861	0	33 861		33 861
Autres produits	1 052	0	1 052		1 052
Produits totaux des secteurs	128 163	44 059	172 221		172 221
EBIT des secteurs¹	94 759	11 113	105 873	-631	105 241
Résultat des participations dans les sociétés associées					2 205
Résultat financier					-14 718
Bénéfice avant impôts (EBT)					92 728
Impôts					-2 939
Bénéfice					89 790
Immeubles destinés à la vente (promotion)	80 412	153 284	233 696		233 696
Immeubles de placement	2 008 581	146 114	2 154 695		2 154 695
Immeubles à usage propre	14 829		14 829		14 829
Immeubles de placement en construction		172 250	172 250		172 250
Total des actifs des secteurs	2 103 822	471 648	2 575 470		2 575 470
Actifs non attribués				362 293	362 293
Total de l'actif					2 937 763
Dépréciations et amortissements	-660	-610	-1 270		-1 270
Investissements dans des actifs non courants	1 776	29 284	31 061	1 755	32 816

¹ L'EBIT de rapprochement correspond aux rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration.

Informations sectorielles du 1^{er} semestre 2015

KCHF	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 de services de développement	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
Produits totaux des secteurs	74 709	21 500	96 209		96 209
EBIT des secteurs¹	63 363	-2 558	60 805	-624	60 181
Résultat des participations dans les sociétés associées					1 202
Résultat financier					-17 501
Bénéfice avant impôts (EBT)					43 882
Impôts					-8 131
Bénéfice					35 752
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
Total des actifs des secteurs	1 890 525	577 147	2 467 672		2 467 672
Actifs non attribués				250 218	250 218
Total de l'actif					2 717 890
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

¹L'EBIT de rapprochement correspond aux rémunérations versées aux membres du Conseil d'administration.

PORTEFEUILLE DE PLACEMENT

5. Résultat des locations d'immeubles

Le résultat des locations se répartit de la manière suivante:

KCHF	S1 2016	S1 2015
Immeubles commerciaux	39 589	39 993
Immeubles d'habitation	16 283	12 369
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	55 872	52 362
Immeubles destinés à la vente ¹	906	261
Total des produits des locations d'immeubles	56 778	52 624
Immeubles commerciaux	-5 880	-4 711
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	-31	46
Immeubles d'habitation	-2 389	-1 302
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	-56	37
Charges des immeubles	-8 355	-5 930
Immeubles destinés à la vente ¹	-170	-68
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente ¹	0	-5
Total des charges directes des locations d'immeubles	-8 525	-6 004
Résultat des locations d'immeubles	48 253	46 620

¹ Revenu locatif et charges locatives des projets de transformation.

Les revenus locatifs d'immeubles de placement dont les contrats de location ne sont pas résiliables se répartissent comme suit:

KCHF	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	30.06.2016 Total
Revenus locatifs sur 1 an	66 018	2 474	68 492
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	170 286	7 309	177 596
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	181 062	4 846	185 907
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	417 367	14 629	431 995

KCHF	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	31.12.2015 Total
Revenus locatifs sur 1 an	72 402	2 483	74 884
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	184 121	5 734	189 855
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	175 990	3 741	179 731
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	432 512	11 958	444 470

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

%	30.06.2016	31.12.2015
SV Group	6,3	6,1
Groupe Swisscom	5,3	5,1
Groupe Coop	3,1	3,1
Senevita AG	3,0	non dét.
Groupe Migros	2,9	2,8
Total¹	20,6	19,8

¹ Depuis le 30 juin 2016, Senevita AG a dépassé Rockwell Automation AG (31 décembre 2015: 2,7%), prenant place parmi les cinq principaux locataires.

6. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

KCHF	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles en développement	Immeubles de placement en construction	30.06.2016 Total
Valeur vénale au 01.01.2016	1 357 011	760 117	142 470	153 170	2 412 768
Valeur d'acquisition					
Situation au 01.01.2016	1 189 840	632 180	161 599	153 867	2 137 486
Augmentations suite à des investissements	1 779	-2	4 757	23 643	30 177
Inscription des intérêts sur crédits	0	0	117	767	884
Inscription / Amortissements des avantages consentis aux preneurs	-438	0	0	0	-438
Ventes	0	-83 115	0	0	-83 115
Transferts vers les immeubles destinés à la vente	0	0	0	-20 306	-20 306
Transferts entre secteurs	0	0	-1 579	1 579	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 30.06.2016	1 191 180	549 062	164 894	159 551	2 064 688
Réévaluations					
Total au 01.01.2016	167 171	127 937	-19 129	-697	275 282
Réévaluations vers le haut ¹	7 772	14 893	810	14 716	38 191
Réévaluations vers le bas ¹	-12 975	-1 016	-1 064	-2 272	-17 327
Ventes ²	0	-35 445	0	0	-35 445
Transferts vers les immeubles destinés à la vente	0	0	0	1 556	1 556
Transferts entre secteurs	0	0	603	-603	0
Réévaluations cumulées au 30.06.2016	161 969	106 370	-18 780	12 699	262 257
Valeur vénale au 30.06.2016	1 353 149	655 432	146 114	172 250	2 326 945

¹ Le total correspond aux postes du compte de résultat «Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement» et «Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement», et représente le résultat non réalisé des immeubles classés dans le portefeuille des immeubles de placement à la fin de l'exercice sous revue.

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

Aucun immeuble de placement n'a été acquis durant le premier semestre 2016.

Les immeubles suivants ont été vendus au cours de l'exercice sous revue:

Immeubles de placement	Catégorie d'immeubles de placement
Zurich, Katzenbachstrasse 221 – 231	Immeuble d'habitation
Zurich, Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5	Immeuble d'habitation

Il résulte un bénéfice de quelque CHF 33,9 millions de la vente de ces immeubles pour un prix total de CHF 153,2 millions.

Les immeubles suivants figurent sous les postes transferts:

de	à
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	
Immeubles en développement	Immeubles de placement en construction
Zurich, Albulastrasse 42	
(au 31 décembre 2015 partie de Zurich, Albula-/Hohlstrasse)	
Immeubles de placement en construction	Immeubles destinés à la vente

Les immeubles de placement ont été évalués par les sociétés d'évaluation externes, indépendantes et qualifiées Wüest & Partner AG et Jones Lang LaSalle AG, sur la base de la méthode DCF. En se référant à l'état au 30 juin 2016, 89% des immeubles ont été évalués par Wüest & Partner AG et 11% par Jones Lang LaSalle AG. Pour les évaluations DCF au 30 juin 2016, des taux d'escompte moyens de 4,04% (31 décembre 2015: 4,08%), compris dans une fourchette de 3,0% à 5,8% (31 décembre 2015: 2,9% à 5,6%) ont été appliqués.

Au 30 juin 2016, des engagements à hauteur de CHF 133,8 millions (31 décembre 2015: CHF 116,1 millions) étaient constitués en vue d'investissements futurs dans des immeubles de placement. Ces engagements correspondent à des contrats passés avec des entreprises générales et des mandataires généraux pour des immeubles de placement en construction et des immeubles en développement.

VENTES D'IMMEUBLES (PROMOTION) ET DE SERVICES DE DÉVELOPPEMENT

7. Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement

Le résultat englobe les éléments suivants:

KCHF	30.06.2016	30.06.2015
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	59 666	17 695
Valeur comptable des immeubles vendus et des charges de services de développement	-42 351	-16 392
Variations des correctifs de valeur	-330	0
Total des charges des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	-42 681	-16 392
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	16 985	1 303

Au premier semestre 2016, 23 appartements et le terrain constructible Mattenhof II ont été transférés au secteur Investissements de tiers. Par ailleurs, le poste Résultat contient des produits de prestations des contrats de développement de services, calculés en appliquant la méthode du degré d'avancement (POC).

8. Immeubles destinés à la vente (promotion)

Le portefeuille d'immeubles se répartit comme suit:

KCHF	30.06.2016	31.12.2015
Terrains constructibles / développement projets	30 933	42 181
Immeubles en construction	104 399	88 101
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	98 364	96 281
Total des promotions	233 696	226 564

Au premier semestre 2016, le transfert de propriété du terrain constructible du projet de développement Kriens, Mattenhof II a été transféré à son propriétaire.

Durant le premier semestre, le complexe Lucerne, Büttenenhalde a été achevé, et seize des vingt-et-un appartements ont été transférés à leurs propriétaires.

Deux appartements des immeubles achevés à la Badenerstrasse, Zurich, quatre appartements à Regensdorf, im Pfand, ainsi qu'un appartement de la Turbinenstrasse (Mobimo Tower) ont pu être remis à leurs propriétaires.

FINANCEMENT

9. Dettes financières

Les dettes financières sont réparties de la façon suivante:

KCHF	30.06.2016	31.12.2015
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	10 355	10 313
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois	69 439	14 090
Total des dettes financières à court terme	79 795	24 403
Hypothèques	766 966	829 801
Emprunts	512 705	512 453
Total des dettes financières à long terme	1 279 671	1 342 254
Total des dettes financières	1 359 465	1 366 657
Swaps de taux d'intérêt avec relation de couverture désignée	45 560	29 000
Swaps de taux d'intérêt sans relation de couverture désignée	11 627	9 997
Total des instruments financiers dérivés à long terme	57 187	38 998

Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses.

Les dettes financières à long terme comprennent les emprunts suivants:

KCHF	1,5%-emprunt (2013 – 2018)	1,625%-emprunt (2014 – 2021)	1,875%-emprunt (2014 – 2024)	Total
Recette nette d'émission	164 158	197 967	149 452	511 577
Amortissement de frais d'émission cumulé	357	452	67	876
Valeur comptable 01.01.2016	164 515	198 419	149 519	512 453
Amortissement de frais d'émission	84	142	26	252
Valeur comptable 30.06.2016	164 599	198 561	149 545	512 705

Modalités	1,5%-emprunt (2013 – 2018)	1,625%-emprunt (2014 – 2021)	1,875%-emprunt (2014 – 2024)
Volume	CHF 165 millions	CHF 200 millions	CHF 150 millions
Durée de	5 ans (du 29.10.2013 au 29.10.2018)	7 ans (du 19.05.2014 au 19.05.2021)	10 ans (du 16.09.2014 au 16.09.2024)
Taux d'intérêt de	1,5 % par an, payable chaque année le 29.10, la première fois en 2014	1,625 % par an, payable chaque année le 19.05, la première fois en 2015	1,875 % par an, payable chaque année le 16.09, 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

Mobimo a conclu des contrats de couverture de taux (swaps) séparés à hauteur de CHF 195,2 millions (31 décembre 2015: CHF 195,2 millions). Cette couverture de taux permet de couvrir les crédits contre une hausse des taux sous forme d'avances à terme fixe (d'une durée de trois à six mois), dont CHF 118,9 millions sont considérés comme des couvertures des flux de trésorerie (31 décembre 2015: CHF 128,9 millions). La juste valeur de ces swaps de taux à valeur de remplacement négative s'élève à CHF 45,6 millions (31 décembre 2015: CHF 29,0 millions). Au 30 juin 2016, la couverture de taux (swaps) d'un montant de CHF 10 millions n'était plus suffisamment efficace, et est donc désormais portée au bilan comme swaps de taux sans relation de couverture désignée. Les variations de valeur des couvertures de taux (swaps), toujours considérées comme des couvertures des flux de trésorerie, se composent d'une part effective et d'une part non effective. La part effective des ajustements

de juste valeur de CHF 19,2 millions (31 décembre 2015: CHF 6,0 millions) a été comptabilisée comme perte non réalisée dans les fonds propres, au poste Autres produits du résultat global. Les parts non effectives de CHF -1,3 million (31 décembre 2015: CHF 0,9 million) ont été affectées aux charges financières dans le compte de résultat.

Par ailleurs, les opérations de couverture de taux d'intérêt non considérées comme des couvertures du cash-flow se sont montées à CHF 76,3 millions (31 décembre 2015: CHF 66,3 millions). La juste valeur des contrats de swap non destinés à servir de couvertures de taux à valeur de remplacement négative s'élève à CHF 11,6 millions (31 décembre 2015: CHF 10,0 millions). Les ajustements de juste valeur de CHF 0,3 million (net) ont donc été inscrits dans les charges financières. La juste valeur de tous les dérivés s'élevait à CHF 57,2 millions au 30 juin 2016 (31 décembre 2015: CHF 39,0 millions).

A la date de clôture du bilan, les dettes financières présentaient les échéances suivantes, en tenant compte de la couverture des taux - autrement dit, en se basant sur les swaps correspondants et non sur les échéances des avances à terme fixe:

KCHF	30.06.2016	31.12.2015
Echéance durant la 1 ^{re} année	79 795	24 403
Echéance durant la 2 ^e année	15 287	75 064
Echéance durant la 3 ^e année	252 024	191 600
Echéance durant la 4 ^e année	43 546	65 317
Echéance durant la 5 ^e année	315 636	115 278
Echéance durant la 6 ^e année	93 241	261 869
Echéance durant la 7 ^e année	111 154	150 799
Echéance durant la 8 ^e année	4 165	37 117
Echéance durant la 9 ^e année	151 047	151 021
Echéance durant la 10 ^e année	8 815	1 502
Echéance durant la 11 ^e année ou au-delà	284 756	292 687
Total des dettes financières	1 359 465	1 366 657

Au 30 juin 2016, la durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières s'élevait à 7,3 ans (31 décembre 2015: 7,7 ans).

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

KCHF	30.06.2016	31.12.2015
jusqu'à 1 an	79 795	24 403
jusqu'à 2 ans	15 287	75 064
jusqu'à 3 ans	252 024	191 600
jusqu'à 4 ans	43 546	65 317
jusqu'à 5 ans	315 636	115 278
plus de 5 ans	653 178	894 995
Total des dettes financières	1 359 465	1 366 657

Au premier semestre 2016, le taux d'intérêt moyen de toutes les dettes financières s'est élevé à 2,39% (exercice 2015: 2,46%).

10. 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) 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 juste valeur 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 monétaire et du marché des capitaux à la date d'évaluation, augmenté d'un écart de taux (spread) de 0,80%. Au 30 juin 2016, les taux d'escompte utilisés variaient entre -0,07% et 0,96% (31 décembre 2015: entre 0,10% et 1,70%). S'agissant des emprunts obligataires cotés, la juste valeur correspond au cours à la date de référence.

	Valeur comptable 30.06.2016	Juste valeur 30.06.2016	Valeur comptable 31.12.2015	Juste valeur 31.12.2015
Hypothèques (Niveau 2)	846 760	953 559	854 204	932 321
Emprunts (Niveau 1)	512 705	555 090	512 453	540 313
Total	1 359 465	1 508 649	1 366 657	1 472 633

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: les facteurs d'évaluation ne reposent pas sur des données prenant en compte les cours des marchés actifs.

30.06.2016	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	57 187	0
31.12.2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	38 998	0

Les justes valeurs de niveau 2 des instruments financiers dérivés sont basées 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.

11. Fonds propres

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 29 mars 2016, une distribution des réserves issues d'apports en capital à hauteur de CHF 10.00 par action a été décidée pour l'exercice 2015, et versée le 5 avril 2016. La valeur nominale de l'action reste fixée à CHF 29.00.

Au 30 juin 2016, le capital-actions, composé de 6 218 170 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 29.00 chacune, se montait à CHF 180,3 millions. Au 30 juin 2016, la société détenait 2 844 actions en propre.

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

Nombre d'actions	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
Situation au 01.01.2015	6 216 606	-1 623	6 214 983
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	1 564		1 564
Paievements au CA et à la Direction (paievements fondés sur des actions)		1 576	1 576
Rachat d'actions propres		-1 200	-1 200
Situation au 31.12.2015/ 01.01.2016	6 218 170	-1 247	6 216 923
Paievements au CA et à la Direction (paievements fondés sur des actions)		5 403	5 403
Rachat d'actions propres		-7 000	-7 000
Situation au 30.06.2016	6 218 170	-2 844	6 215 326

Par ailleurs, 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 34,8 millions dans un délai de deux ans au plus (jusqu'à mars 2018) par l'émission de 1 200 000 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de CHF 29.00 chacune.

De plus, il existe un capital-actions conditionnel d'un montant maximum de CHF 0,9 million destiné à l'émission d'un maximum de 32 446 actions nominatives, entièrement libérées, d'une valeur nominale de CHF 29.00 chacune, pour permettre l'exercice de droits de souscription créés après le 5 mai 2010 dans le cadre de la participation des collaborateurs. Le droit de souscription des actionnaires est exclu.

AUTRES NOTES EXPLICATIVES / AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

12. Impôts sur le bénéfice

Le 20 mars 2016, l'électorat du canton de Vaud a accepté la nouvelle loi fiscale du canton de Vaud, dans le cadre d'un scrutin référendaire. Celle-ci prévoit, entre autres, une forte réduction du taux d'imposition des entreprises. Par la suite, le calcul des impôts différés devra déjà se baser sur les taux d'imposition des bénéfices plus faibles nouvellement arrêtés pour les différences temporaires qui ne se réaliseront qu'après le 1^{er} janvier 2019. Il en résulte un effet positif extraordinaire pour les impôts différés, surtout sur les différences d'évaluation des immeubles de placement d'une valeur de CHF 21,5 millions. La loi du canton de Vaud prévoit que le Conseil d'Etat propose des mesures au Grand Conseil si les modifications au niveau fédéral devaient être retardées.

13. 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 également compte des actions pouvant être acquises suite à l'exercice d'options et à la conversion en actions de l'emprunt convertible. Durant l'exercice sous revue, il n'existe pas d'effets dilutifs.

La Net Asset value (NAV) s'établissait à CHF 1 267,3 millions (31 décembre 2015: CHF 1 258,6 millions), tandis que la NAV par action s'élevait à CHF 203.89 (31 décembre 2015: CHF 202.45). Dans ce contexte, la NAV correspond aux fonds propres attribuables aux actionnaires selon les IFRS. A l'échéance, Mobimo n'avait ni emprunt convertible ni options en cours et il n'existait pas d'effets dilutifs, la NAV diluée et la NAV diluée par action correspondant à la NAV et à la NAV par action.

14. Regroupement d'entreprises / modification du périmètre de consolidation

Le 5 avril 2016, Mobimo Holding AG a acquis les 50% restants des parts du capital-actions et des droits de vote de FM Service & Dienstleistungs AG. Cette acquisition a eu lieu à la valeur de la part des fonds propres au moment de la prise de contrôle (CHF 0,28 million), à savoir CHF 0,14 million. Dès cette date, la société est pleinement consolidée et englobée dans le secteur Immobilier. La société a pour vocation de fournir des services immobiliers, plus particulièrement dans le domaine du facility management. Cette société assurait le facility management et des services généraux pour les locataires de l'immeuble Friesenbergstrasse, im Tiergarten 7 à Zurich. Par la suite, Mobimo a décidé de reprendre les parts restantes de sa coentreprise partenaire une fois la décision prise d'étendre les prestations à d'autres immeubles de Mobimo.

Au premier semestre 2016, des parts supplémentaires de Dual Real Estate Investment SA (Groupe Dual) ont été acquises, augmentant la quote-part au 30 juin 2016 à 99,7% (31 décembre 2015: 99,5%). Après la décision de décotation des actions, le 11 mars 2016 a été le dernier jour de cotation à la Bourse bernoise (BX Berne eXchange).

Dans le cadre d'une restructuration du périmètre de consolidation, la société ProviHold SA, Lausanne a fusionné avec LO immeubles S.A., Lausanne.

15. Evénements postérieurs à la date de clôture du bilan

Les états financiers intermédiaires consolidés ont été approuvés pour publication par le Conseil d'administration le 28 juillet 2016.

Le 6 juillet 2016, le transfert de propriété de l'immeuble Langenthal, Kühlhausstrasse, du secteur Investissements de tiers, à l'acheteur a été réalisé.

L'achat de 66% des actions de BSS & M Real Estate AG a été effectué le 1^{er} juillet 2016. La société est active dans le développement, la planification et la réalisation de projets dans le domaine immobilier pour compte propre ainsi que pour compte de tiers, et dans les prestations complémentaires y afférentes. Le prix de vente de base s'est élevé à CHF 12,8 millions, auquel s'ajoutent des contreparties éventuelles relatives au prix d'achat pour un montant maximal de CHF 5,1 millions. Le versement du prix de vente de base a été effectué avec des fonds en caisse, au moment de l'exécution de la transaction. Conformément aux chiffres commerciaux de l'exercice 2015, BSS & M Real Estate AG a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 8,3 millions. Par l'acquisition de BSS & M Real Estate AG, Mobimo a acquis des projets dans le domaine d'activité Investissements de tiers et Vente de propriétés par étage.

Aucun autre événement nécessitant une modification de la valeur comptable d'actifs ou de passifs au 30 juin 2016 ou exigeant sa mention dans le présent rapport n'est survenu entre le 30 juin 2016 et la date d'approbation des états financiers intermédiaires.

INDICATIONS DÉTAILLÉES SUR LE PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Indications sur les ventes d'immeubles

Localité	Adresse	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
----------	---------	--------------------------------------	----------------------------	-----------------------	--------------

Parcelle et développement de projets

Langenthal	Kühlhausstrasse 8	13 080	Oui (insignifiant)		Sept 2015
Merlischachen	Chappelmatt Strasse (Burgmatt)	15 507	Non		2014/2015
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 2010
Zurich	Allmendstrasse 92-96 (Manegg) ³	11 247	Oui (insignifiant)		Mars 2015
		42 877			

Immeubles en construction

Aarau	Zone 4 (Torfeld Süd)	11 105	Non		Juin 2001
Langenthal	Kühlhausstrasse ³	2 284	Non		Mars 2014
Zurich	Albulastrasse 42 ³	1 938	Non		Avril 2010
		15 327			

Immeubles achevés et objets changeant d'affectation

Aarau	Bucherstrasse 8	241	Non	1907	Mars 2011
Allaman	Chemin des Grangettes 2 ²	23 213	Non	1991	Sept 2015
Lucerne	Büttenenhalde	7 115	Non		Déc 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145	2 687	Non		Nov 2011
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	6 106	Non		Juin 2007
St. Erhard	Längmatt	5 801	Non	1979	Oct 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Non	1930	Juillet 2010
Zurich	Badenerstrasse 595 (Station 595)	2 389	Non	1954	Mai 2012
Zurich	Turbinenstrasse Promotion (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 2008
		50 045			

¹ Statut: contrat de vente sous forme authentique.

² Objets changeant d'affectation.

³ Vente en tant que projet.

Descriptif du projet	Volumes vendus en KCHF	Etat du projet 30.06.2016	Période de la réalisation	Valeur comptable au 30.06.2016 en KCHF	Etat des ventes au 30.06.2016 ¹
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	366	à dét.
78 PPE	à dét.	Planification en cours	à dét.	15 982	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	10 463	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	4 123	à dét.
				30 933	
92 PPE	84 685	Projet de construction	2014/2017	52 997	45/92
Immeuble commercial	à dét.	Projet de construction	2014/2016	29 049	1/1
Immeuble d'habitation	à dét.	Projet de construction	2016/2017	22 353	0/1
				84 685	104 399
Immeuble d'habitation	à dét.	Vente en cours	à dét.	470	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	24 522	à dét.
24 PPE	30 278	Vente en cours	2014/2016	9 297	18/24
14 PPE	27 820	Vente en cours	2013/2015	13 272	6/14
45 PPE	34 285	Vente en cours	2013/2015	1 163	45/45
Immeuble commercial	à dét.	Vente en cours	à dét.	7 071	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	16 758	à dét.
60 PPE	52 644	Vente en cours	2013/2014	1 540	60/60
53 PPE	170 043	Vente en cours	2008/2011	24 270	46/53
				315 070	98 364

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'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	Juin 2001/Oct 2006	1905/1916/1929/1943/ 1954/1974	
Aarau	Industriestrasse 20 (Polygon)	Juin 2001	2012	
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Août 2011	2013	
Bâle	Lyon-Strasse 40	Nov 2015	1940	
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juin 2006	2005	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mars / Déc 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Janv 2000	1965	1983
Genève	Rue des Etuves 16 – 18	Nov 2015	1910	
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Avril 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshonerstrasse 126	Nov 2006	non dét.	
Kriens	Sternmatt 6	Fév 2004	1986	2008
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4-6 (Horizon)	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	

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2016, en % de la juste valeur.

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique.

Juste valeur en KCHF	Valeur d'acquisition, en KCHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique en KCHF	Taux de vacance au 30.06.2016 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2016 en %
22 960		9,3	2 141	45,0	40,3
27 743		6,7	1 857	0,0	0,0
24 330		5,2	1 263	0,0	0,0
73 950		4,5	3 302	0,0	0,0
860		7,9	68	0,0	0,0
27 320		5,5	1 516	5,1	3,2
10 210		7,4	753	0,9	0,7
25 640		6,9	1 760	21,9	20,7
20 980		6,9	1 438	6,3	5,0
11 370		5,3	607	48,1	28,2
7 650		6,8	517	0,2	0,0
5 888		4,6	268	8,4	0,0
6 300		5,1	322	0,0	0,0
61 152		5,9	3 622	1,1	1,5
1 886		4,3	80	0,0	0,0
25 190		9,4	2 362	3,3	4,0
65 700		4,9	3 249	0,0	0,0
4 748		4,4	210	0,0	0,0
8 476		5,4	457	0,0	0,0
27 760		5,4	1 502	0,0	0,3
13 410		5,0	676	0,0	0,0
6 017		5,0	303	0,0	0,0
8 463		5,4	456	0,0	0,0
8 298		5,1	423	33,5	22,9
23 610		5,3	1 250	0,0	0,0
21 920		6,0	1 308	0,0	0,0
31 760		5,2	1 639	0,0	0,0
21 720		5,4	1 167	0,2	0,3
3 384		5,4	182	0,0	0,0
6 874		7,6	521	47,4	37,5
14 010		6,1	860	0,0	0,0
7 885		4,6	359	0,0	0,0
8 975		5,9	531	0,0	0,0
3 820		8,2	314	0,0	0,0
5 703		5,3	304	0,0	0,0
41 160		5,3	2 197	0,0	0,0
1 883		4,2	79	0,0	0,0
2 169		3,4	74	0,0	0,0
6 885		5,0	342	0,0	0,0
12 590		5,8	734	20,3	23,3
12 200		6,0	730	0,0	0,0
18 620		6,7	1 244	14,0	15,3
15 320		5,5	845	1,1	3,4
30 120		6,2	1 863	0,0	0,0
33 200		5,0	1 658	0,0	0,0

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles

Indications sur les immeubles commerciaux

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Lucerne	Alpenstrasse 9	Juin 2007	1890	2001/2010
Neuhausen	Victor von Bruns-Strasse 19	Mars 2007	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Déc 2001	1982	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Mars 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	Juillet 2006	1881	2002/2005
Zurich	Friedastrasse 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	

63 Immeubles de placement commerciaux

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 14	Nov 2009	1963	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov 2009	2007	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc 2001	1976	

7 Immeubles en développement (Immeubles commerciaux)

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2016, en % de la juste valeur.

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique.

Juste valeur en KCHF	Valeur d'acquisition en KCHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique en KCHF	Taux de vacance au 30.06.2016 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2016 en %
12 490		4,5	566	0,0	0,0
10 630		6,7	709	35,4	43,4
18 650		9,9	1 849	25,0	18,9
11 860		7,3	866	1,0	1,4
17 360		6,4	1 110	0,4	1,7
5 220		5,2	271	0,0	0,0
15 110		6,5	983	7,0	8,7
13 370		6,2	829	0,0	0,0
19 140		7,8	1 497	11,5	9,1
21 190		4,3	918	0,0	0,0
13 230		5,2	693	1,2	1,7
90 310		6,6	5 917	9,6	11,0
59 060		5,5	3 225	0,0	0,0
20 000		7,0	1 391	7,3	7,6
49 460		4,8	2 395	0,0	0,0
14 360		6,8	970	0,9	0,7
15 160		5,9	893	4,2	11,4
126 440		5,5	6 951	0,0	0,0
1 353 149	1 191 180	5,9	79 384	5,5	6,1
24 200		0,0	-	0,0	0,0
60 370		5,5	3 346	25,5	21,2
3 541		12,0	424	21,4	19,5
3 420		10,0	341	24,7	10,9
1 393		2,6	36	0,0	0,0
39 490		7,0	2 764	29,1	35,9
13 700		12,4	1 703	81,9	89,2
146 114	164 894	5,9	8 614	37,5	40,4

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles

Indications sur les immeubles commerciaux

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	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) ³
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse 9, Alte Oberfeldstrasse 27/29	Propriété individuelle	6 455	Non
Bâle	Lyon Strasse 40	Propriété individuelle	1 910	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) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 809	Oui (station-service)
Genève	Rue des Etuves 16 – 18	Propriété individuelle	484	Non
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	Romanshonerstrasse 126	Propriété individuelle	2 214	Non
Kriens	Sternmatt 6	Propriété individuelle	14 323	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	Propriété individuelle	12 609	Oui ⁷
Lausanne	Flonplex	Propriété individuelle	1 953	Oui ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Propriété individuelle	5 065	Oui ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Propriété individuelle	2 037	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	369	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Propriété individuelle	2 260	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	3 343	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	2 524	Oui ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Propriété individuelle	972	Oui ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	533	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	Propriété individuelle	587	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	Propriété individuelle	3 520	Oui
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 26	Propriété individuelle	867	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Propriété individuelle	1 068	Oui ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Propriété individuelle	2 733	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11	Propriété individuelle	612	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Propriété individuelle	776	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui ⁵

³ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets de construction.

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

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années.

⁶ Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement.

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	13 484	64,0	0,0	8,6	1,4	26,0
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	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0
IC	2 230	0,0	0,0	59,2	0,0	40,8
IC	4 023	33,4	33,8	21,1	0,0	11,7
IC	4 387	60,4	15,8	15,1	0,0	8,7
IC	8 792	18,0	0,0	71,0	0,0	11,0
IC	9 847	29,7	17,4	26,1	1,1	25,7
IC + IH	1 925	15,9	18,0	0,0	66,1	0,0
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	17 819	8,7	89,5	0,0	0,0	1,8
Droit de superficie	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	20 934	32,1	4,7	42,4	1,2	19,6
IC	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4
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	3 437	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC - Hôtel	902	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 440	66,8	7,9	0,0	0,0	25,3
IC	1 679	78,1	21,9	0,0	0,0	0,0
IC	3 512	49,5	36,2	0,0	0,0	14,3
IC	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0
IC - avec part imm. de placement	5 296	12,3	26,3	0,0	20,8	40,6
IC	7 168	47,6	21,3	3,0	0,0	28,1
IC	2 322	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
IC	3 172	60,7	0,0	2,0	0,0	37,3
IC	3 361	64,4	0,0	5,6	0,0	30,0
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	44,4	0,0	0,0	0,0	55,6
IC	943	61,8	0,0	0,0	29,8	8,4
IC	7 370	0,8	2,8	0,0	0,0	96,4
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	20,9	21,7	0,0	0,0	57,4
IC	2 001	41,2	8,2	0,0	0,0	50,6
IC	2 132	57,8	0,0	0,0	25,0	17,2
IC	3 806	68,4	0,0	0,0	0,0	31,6
IC	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3
IC	5 452	32,3	64,9	0,0	0,0	2,8
IC	4 944	54,9	15,5	0,0	15,6	14,0

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction.

⁸ Terrains en droit de superficie sur lesquels de nouveaux projets ont été réalisés ces dernières années.

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation.

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles

Indications sur les immeubles commerciaux

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non
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
Winterthur	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) ³
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Oui
Zurich	Friedaustasse 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	1 975	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
63	Immeubles de placement commerciaux		211 568	
Kriens	Mattenhof I	Propriété individuelle	15 792	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Propriété individuelle	0	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	2 733	Oui ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	2 524	Oui ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui ⁵
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Non
7	Immeubles en développement (immeubles commerciaux)		33 051	

³ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets de construction.

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années.

⁶ Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement.

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction.

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation.

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IH + IC	1986	12,6	13,1	0,0	64,6	9,7
IC	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
IC	13 532	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	1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2
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	11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2
IC	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
IC	2 595	56,7	0,0	11,9	10,1	21,3
IC	22 819	75,2	0,0	0,0	0,0	24,8
IC	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
IC	6 013	74,3	9,4	6,6	1,3	8,4
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	2 682	34,1	0,0	33,3	7,1	25,5
IC - Hôtel	22 428	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
	345 725	40,0	12,8	15,0	4,8	27,4
Terrains constructibles	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	18 844	24,5	20,8	41,7	0,0	13,0
IC	3 548	39,4	17,2	0,0	0,0	43,4
IC	3 575	40,0	16,9	0,0	0,0	43,1
IC	640	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
IC	9 964	34,1	62,2	0,0	0,0	3,7
IC	12 537	53,6	0,0	14,7	2,3	29,4
	49 108	35,7	24,4	19,8	0,6	19,5

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'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	Août 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
Carouge	Place d'Armes 8	Nov 2015	1932	2014
Carouge	Rue de la Fontenette 13	Nov 2015	1973	2014
Genève	Boulevard Carl-Vogt 6	Nov 2015	1948	
Genève	Boulevard de la Cluse 18	Nov 2015	1951	
Genève	Rue Chandieu 5	Nov 2015	1976	2005
Genève	Rue Daubin 35	Nov 2015	1952	2012
Genève	Rue de la Canonnière 11	Nov 2015	1951	2005/2010/2011/2013
Genève	Rue de la Ferme 6	Nov 2015	1900	2008/2010/2012/2014
Genève	Rue de la Poterie 34	Nov 2015	1895	2012
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Nov 2015	1900	2014
Genève	Rue de Malatrex 30	Nov 2015	1951	2012
Genève	Rue de Vermont 9	Nov 2015	1969	2014
Genève	Rue des Confessions 9	Nov 2015	1923	2013
Genève	Rue des Cordiers 5	Nov 2015	1965	2008
Genève	Rue des Peupliers 13	Nov 2015	1920	2010
Genève	Rue des Photographes 12	Nov 2015	1905	2013
Genève	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Nov 2015	1950	2010
Genève	Rue du 31 Décembre 35	Nov 2015	1956	2014
Genève	Rue du Village Suisse 4	Nov 2015	1900	2005
Genève	Rue Henri-Blanvalet 14	Nov 2015	1915	2012
Genève	Rue Schaub 3	Nov 2015	1960	2010
Genève	Rue Zurlinden 6	Nov 2015	1985	2012
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	Avril 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/ Avril 2013	1910/1963	1993
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Oct 2012	2015	
Meyrin	Rue de Livron 17 – 19	Nov 2015	1967	2010
Münchwilten	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juin 2007	1994/1995	
Onex	Avenue des Grandes-Communes 21 – 23 – 25	Nov 2015	1964	2012/2014
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Déc 2010	2009	
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Juin 2007	2015	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept 2006	1972	2004
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Déc 2006	1900	2005
Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4	Nov 2015	1963	2014
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juin 2007	1984/1988	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	

43 Immeubles de placement d'habitation

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2016, en % de la juste valeur.

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique.

Juste valeur en KCHF	Valeur d'acquisition en KCHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique en KCHF	Taux de vacance au 30.06.2016 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2016 en %
30 150		4,0	1 215	10,5	10,1
23 619		4,1	978	10,1	8,9
12 300		4,1	503	8,5	6,0
9 170		5,2	478	0,0	0,0
7 030		5,0	354	0,0	0,0
8 400		4,8	400	0,0	0,0
6 040		4,7	285	0,0	0,0
11 840		4,6	548	1,4	0,0
7 260		4,9	358	0,5	0,0
8 110		5,1	412	0,0	0,0
6 580		4,9	325	0,0	0,0
3 410		5,3	181	0,0	0,0
3 970		5,1	204	0,0	0,0
8 540		5,6	476	0,0	0,0
7 670		5,4	416	2,0	0,0
7 360		4,1	300	0,0	0,0
17 690		4,7	832	2,9	9,0
2 870		5,8	166	0,0	0,0
4 230		5,0	213	1,7	5,8
4 090		4,6	190	0,0	0,0
7 620		4,9	372	0,0	0,0
2 990		5,6	166	0,0	0,0
5 870		4,8	280	0,8	3,1
9 290		4,7	438	0,0	0,0
11 020		5,1	561	13,8	12,9
5 418		5,2	281	0,0	0,0
2 933		5,0	146	0,0	0,0
15 390		4,3	661	0,0	0,0
20 470		4,7	954	0,2	0,2
6 443		4,6	297	0,0	0,0
92 920		4,5	4 165	3,1	4,6
4 050		4,7	192	9,6	9,6
65 790		4,3	2 854	0,9	0,0
17 230		5,2	898	1,5	0,2
15 186		5,1	775	6,5	6,6
37 270		4,9	1 838	1,4	0,8
27 290		3,9	1 069	1,3	0,0
56 400		4,2	2 368	1,5	0,0
17 400		6,4	1 105	16,8	13,0
4 112		5,3	218	18,1	17,1
20 060		5,7	1 147	0,0	0,0
13 617		5,4	730	6,7	5,5
6 334		4,7	295	3,7	0,0
655 432	549 062	4,7	30 645	3,2	3,3

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles

Indications sur les immeubles d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Affoltern am Albis	Alte Obfelderstrasse 31-35	Propriété individuelle	5174	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
Carouge	Place d'Armes 8	Propriété individuelle	250	Non
Carouge	Rue de la Fontenette 13	Propriété individuelle	230	Non
Genève	Boulevard Carl-Vogt 6	Propriété individuelle	436	Non
Genève	Boulevard de la Cluse 18	Propriété individuelle	228	Non
Genève	Rue Chandieu 5	Propriété individuelle	315	Non
Genève	Rue Daubin 35	Propriété individuelle	624	Non
Genève	Rue de la Canonnrière 11	Propriété individuelle	248	Non
Genève	Rue de la Ferme 6	Propriété individuelle	272	Non
Genève	Rue de la Poterie 34	Propriété individuelle	242	Non
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	Propriété individuelle	492	Non
Genève	Rue de Malatrex 30	Propriété individuelle	241	Non
Genève	Rue de Vermont 9	Propriété individuelle	426	Non
Genève	Rue des Confessions 9	Propriété individuelle	351	Non
Genève	Rue des Cordiers 5	Propriété individuelle	1157	Non
Genève	Rue des Peupliers 13	Propriété individuelle	147	Non
Genève	Rue des Photographes 12	Propriété individuelle	188	Non
Genève	Rue Dr-Alfred-Vincent 23	Propriété individuelle	234	Non
Genève	Rue du 31 Décembre 35	Propriété individuelle	290	Non
Genève	Rue du Village Suisse 4	Propriété individuelle	145	Non
Genève	Rue Henri-Blanvalet 14	Propriété individuelle	260	Non
Genève	Rue Schaub 3	Propriété individuelle	439	Non
Genève	Rue Zurlinden 6	Propriété individuelle	437	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	2 037	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Servitude	1 911	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	2 037	Oui ⁴
Lausanne	Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	Propriété individuelle	5 246	Non
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	1 911	Oui ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	3 827	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	853	Non
Lausanne	Rue Voltaire 2-12	Propriété individuelle	4 743	Non
Meyrin	Rue de Livron 17-19	Propriété individuelle	670	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 740	Non
Onex	Avenue des Grandes-Communes 21-23-25	Propriété individuelle	930	Non
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Propriété individuelle	3 840	Non
Regensdorf	Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	Propriété individuelle	16 656	Non
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Propriété individuelle	14 817	Non
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Propriété individuelle	658	Non
Versoix	Chemin de l'Ancien Péage 2-4	Propriété individuelle	722	Non
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Propriété individuelle	7 413	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
43	Immeubles de placement d'habitation		104 179	

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

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années.

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	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
IH	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
IH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
IH	1 308	0	19	8	0	0	27	8,4
IH	1 188	1	6	7	3	6	23	0,0
IH	2 080	0	0	6	6	6	18	46,6
IH	855	0	14	5	2	0	21	0,0
IH	2 010	0	0	12	12	2	26	11,7
IH	1 043	1	20	0	7	0	28	0,0
IH	1 145	1	14	12	1	0	28	0,0
IH	857	21	4	0	0	0	25	3,2
IH	701	2	7	4	2	0	15	0,0
IH	800	0	0	6	4	0	10	31,3
IH	1 289	20	10	0	0	0	30	32,1
IH	1 153	9	0	0	5	4	18	28,6
IH	1 316	0	3	15	5	0	23	3,0
IH	2 786	0	0	2	22	3	27	35,7
IH	513	0	2	3	4	1	10	0,0
IH	685	0	3	4	1	1	9	21,1
IH	707	0	0	8	6	1	15	0,0
IH	1 395	0	18	0	6	0	24	14,3
IH	511	0	3	5	2	1	11	0,0
IH	841	0	0	6	4	4	14	23,9
IH	1 857	0	0	14	12	1	27	11,7
IH	1 609	0	3	4	8	0	15	43,6
IH + IC	1 122	0	0	5	1	4	10	6,9
IH	995	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	10 288	0	19	55	16	11	101	3,3
IH	1 071	1	0	0	4	4	9	9,6
IH	8 663	1	21	41	21	8	92	0,6
IH	3 972	0	0	12	24	12	48	11,7
IH	4 367	0	4	20	20	0	44	4,9
IH	6 570	0	0	54	53	0	107	1,0
IH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
	8 716	0	16	50	30	0	96	0,0
IH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
IH + IC	1 596	1	2	1	7	0	11	30,1
IH	4 495	0	20	0	34	16	70	11,7
IH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
IH	1 589	0	5	8	5	0	18	0,0
	115 049	67	286	454	503	115	1 425	7,6

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation.

Rapport financier

Indications détaillées sur le portefeuille d'immeubles

Indications sur les immeubles de placement en construction

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Aarau	Baufeld 2 (Torfeld Süd)	Propriété individuelle	Oct 2006	1905/1916 /1929/1943/1954
Horgen	Seestrasse 93 (site Grob)	Propriété individuelle	Nov 2005	1956/2017
Kriens	Sternmatt 6 – aile C (parking)	Propriété individuelle	Fév 2004	1986
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	Propriété individuelle	Nov 2009	1930
Zurich	Hohlstrasse 485	Propriété individuelle	Avril 2010	1896/1928
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Propriété individuelle	Sept 2006	1958/1975/2016

6 Immeubles en cours de réalisation

Tous les immeubles de placement indiqués sont en cours de construction. L'achèvement des immeubles à Zurich, Letzigraben 134 – 136 et Kriens, Sternmatt 6 – aile C (parking souterrain) est prévu pour 2016. L'achèvement des immeubles à Horgen, Seestrasse 93 (site Grob), Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5 et Zurich, Hohlstrasse est planifié pour 2017; la phase de réalisation de l'immeuble d'Aarau, zone 2 (Torfeld Süd) durera jusqu'en 2018.

Indications sur les immeubles à usage propre

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Aarau	Buchserstrasse 27	Propriété individuelle	Oct 2006	1885
Küsnacht	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

4 Immeubles

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

3 Immeubles

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

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années.

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction.

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation.

	Juste valeur en KCHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
	31 100	18 526	Oui (insignifiant)	IH + IC	19 205
	24 720	10 542	Oui	IC	16 660
	5 200	5 028	Non	Parking	218
	3 780	1 830	Oui ⁷	IC	2 051
	48 800	8 328	Non	IH + IC	15 432
	58 650	5 003	Oui	IH	6 977
	172 250	49 257			60 543

Année de rénovation	Valeur comptable en KCHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
	651	1 155	Oui (insignifiant)	usage propre	261
	10 384	2 125	Non	IC / usage propre	2 046
1992/2011	3 239	3 343	Oui ⁴	Part IC à usage propre	632
2007	555	850	Oui ⁴	Part IC à usage propre	170
	14 829	7 473			3 109

	Juste valeur en KCHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
	9 332	0	Oui ⁵	Cinéma multiplexe	5 256
	31 015	0	Oui ⁵	Parking	0
	2 388	0	Oui ⁷	Parking	0
	42 735				5 256

RAPPORT D'EXAMEN SUCCINCT À L'ATTENTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE 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 au 30 juin 2016 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 2016 et un résumé des principales méthodes comptables et autres notes explicatives (comptes intermédiaires consolidés) des pages 18 à 51. Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la préparation appropriée des comptes intermédiaires consolidés 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 comptes intermédiaires consolidés sur la base de notre examen succinct.

Etendue 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 comptes 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 comptes intermédiaires consolidés de Mobimo Holding AG pour le semestre arrêté au 30 juin 2016 ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats conformément à l'International Accounting Standard 34 Information financière intermédiaire et ne sont pas établies, dans tous les domaines importants, conformément à l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange.

KPMG AG

Kurt Stocker
Expert-réviseur agréé

Reto Kaufmann
Expert-réviseur agréé

Lucerne, le 28 juillet 2016

CHIFFRES RELATIFS À LA PERFORMANCE EPRA

Le Groupe Mobimo publie ses chiffres de performance et de coûts conformément aux bonnes pratiques recommandées par le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA. L'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 de la vente d'immeubles et d'immeubles de placement pour calculer le bénéfice par action.

A Bénéfice EPRA & Bénéfice EPRA par action

Unité

		S1 2016	S1 2015
Bénéfice conformément aux normes IFRS	KCHF	89 454	35 560
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	KCHF	-20 864	-9 728
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	KCHF	-33 861	-15 809
(iii) Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement ajustés	KCHF	-9 468	5 362
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes	KCHF	14 421	1 869
(v) Ecart d'acquisition négatif / Correctif de valeur de l'écart d'acquisition	KCHF	non dét.	non dét.
(vi) Evolution de la juste valeur des instruments financiers	KCHF	-909	2 980
(vii) Coûts de transaction liés à l'achat de sociétés et d'entreprises associées	KCHF	non dét.	non dét.
(viii) Impôts différés sur les ajustements EPRA	KCHF	-16 686	1 485
(ix) Ajustement des postes (i) à (viii) s'agissant des entreprises associées	KCHF	0	0
(x) Parts des postes ci-dessus attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	KCHF	352	116
Bénéfice EPRA	KCHF	22 438	21 835
Nombre moyen d'actions en circulation		6 215 647	6 215 287
Bénéfice EPRA par action	CHF	3.61	3.51

B Valeur d'inventaire nette EPRA	Unité	30.06.2016	31.12.2015
NAV d'après les comptes consolidés	KCHF	1 267 267	1 258 617
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	KCHF	0	0
NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	KCHF	1 267 267	1 258 617
Inclu			
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	non dét.	non dét.
(i.b) Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	non dét.	non dét.
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre et entreprises associées)	KCHF	24 827	23 372
(ii) Réévaluation de baux d'immeubles faisant l'objet d'un leasing financier	KCHF	non dét.	non dét.
(iii) Ecart d'évaluation d'immeubles destinés à la vente	KCHF	27 681	26 244
Exclu			
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	57 187	38 998
(v.a) Impôts différés	KCHF	143 683	166 480
(v.b) Ecart d'acquisition découlant des impôts différés	KCHF	non dét.	non dét.
Ajustement des postes (i) à (v) s'agissant des entreprises associées	KCHF	2 372	3 615
NAV EPRA	KCHF	1 523 016	1 517 325
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 215 326	6 216 923
NAV EPRA par action	CHF	245.04	244.06

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	Unité	30.06.2016	31.12.2015
NAV EPRA	KCHF	1 523 016	1 517 325
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	-57 187	-38 998
(ii) Juste valeur des engagements financiers	KCHF	-149 183	-105 976
(iii) Impôts différés	KCHF	-143 484	-166 483
NNNAV EPRA	KCHF	1 173 162	1 205 869
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 215 326	6 216 923
NNNAV EPRA par action	CHF	188.75	193.97

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

Rapport financier

Chiffres relatifs à la performance EPRA

D Rendements nets EPRA des revenus locatifs	Unité	30.06.2016	31.12.2015
Immeubles de placement – Propriété	KCHF	2 326 945	2 412 768
Immeubles de placement – Coentreprises ou fonds	KCHF	40 347	38 154
Immeubles destinés à la vente	KCHF	233 696	226 564
après déduction des développements	KCHF	–430 146	–399 884
Valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 170 842	2 277 602
Déduction pour coûts d'achat estimés	KCHF	0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 170 842	2 277 602
Revenus locatifs effectifs annualisés	KCHF	116 053	120 208
Charges directes des immeubles de placement	KCHF	–16 052	–17 811
Revenus locatifs nets annualisés	KCHF	100 001	102 397
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	KCHF	0	0
Revenus locatifs nets «additionnés»	KCHF	100 001	102 397
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	%	4,6	4,5
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	%	4,6	4,5

E Taux de vacance EPRA	Unité	30.06.2016	31.12.2015
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	KCHF	5 365	5 376
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	KCHF	110 030	114 301
Taux de vacance EPRA	%	4,9	4,7

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

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Contacts

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Lucerne 7
Tél. +41 41 249 49 80
Fax +41 41 249 49 89
www.mobimo.ch

Mobimo Management AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tél. +41 44 397 11 11
Fax +41 44 397 11 12

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tél. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Contact pour les investisseurs

Dr. Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tél. +41 44 397 11 95
ir@mobimo.ch

Registre des actions

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

Le rapport de gestion semestriel 2016 est également disponible en allemand et en anglais. La version allemande fait foi.

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

Conception graphique et du contenu, conseil et rédaction:
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zurich

Photos:
Mike Kessler, www.profoto.ch
Didier Oberson, www.didier-oberson.ch



Mobimo Holding AG

Rütligasse 1

CH-6000 Lucerne 7

Tél. +41 41 249 49 80

Fax +41 41 249 49 89

www.mobimo.ch