

MOBIMO

**RAPPORT DE GESTION
2016**





POINTS DE VUE

Si le terme immeuble vient du latin et signifie bien immobile, la particularité d'un immeuble réside le plus souvent dans sa vie et l'animation qui y règne.

Une grande partie de notre vie privée et professionnelle prend place à l'intérieur des bâtiments. Que ce soient des habitations ou des bureaux, ce sont toujours des lieux de vie. Dans notre rapport annuel, nous voulons non seulement fournir un aperçu de l'évolution de nos affaires, mais aussi présenter quatre projets de notre portefeuille largement diversifié. Nous donnons ainsi la parole à des personnes qui entretiennent une relation particulière avec leur immeuble.

CHERCHÉ ET TROUVÉ

Le nouveau domicile de la famille Steiner en lisière de forêt à Lucerne.

Page 12

SORTONS DANS LA RUE

La Haute Ecole de Musique dans le complexe Les Pépinières.

Page 20

POÉSIE DANS LA COUR

Six œuvres photographiques décorent les trois cours intérieures de l'immeuble d'habitation Letzihof.

Page 32

PRÉLUDE AU DÉVELOPPEMENT

Inauguration du nouveau siège Europe, Moyen-Orient et Afrique de 3M EMEA GmbH à Langenthal.

Page 40



Propriété par
étage à proximité
de Lucerne:
Am Meggerwald.
Davantage
d'informations
en page 15.

PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS 2016

Mobimo a continué d'accroître les revenus locatifs en 2016. Le résultat des activités de promotion et de développement est nettement supérieur à celui de l'exercice précédent. Des réévaluations et la vente de plusieurs immeubles de placement ont permis de dégager un résultat exceptionnellement élevé.

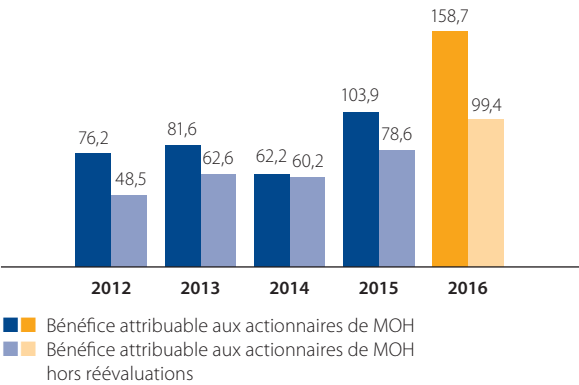
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH

CHF mio.
2015: 103,9

158,7

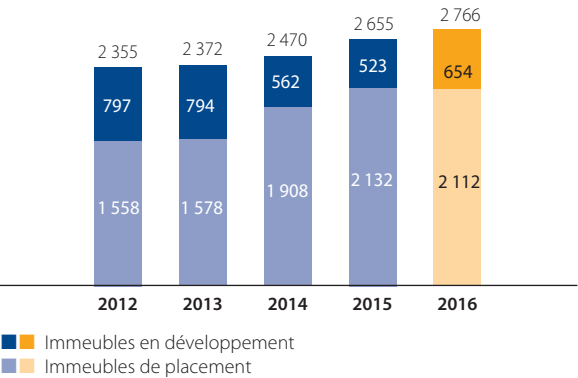
Bénéfice, avec et hors réévaluations

CHF mio.



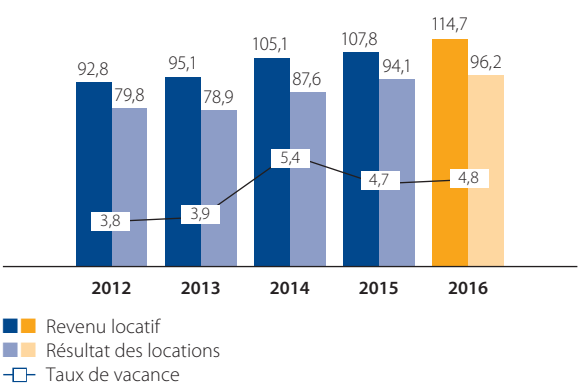
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



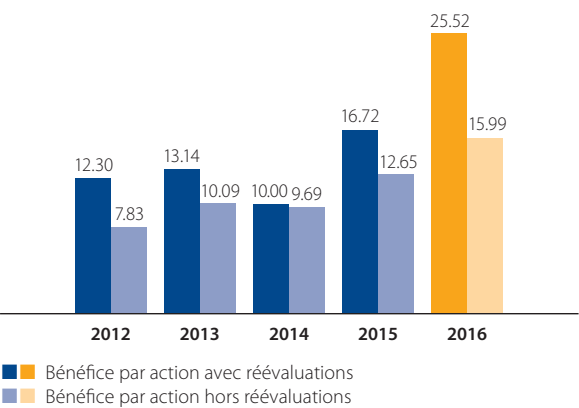
Revenu locatif, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



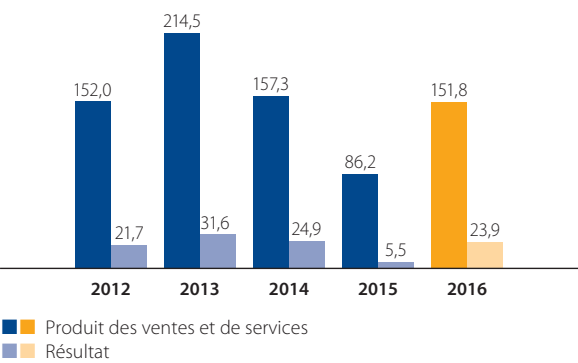
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



Bénéfice	Unité	2016	2015	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	96,2	94,1	2,3
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	23,9	5,5	330,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	34,9	63,8	-45,2
Résultat des réévaluations	CHF mio.	80,7	34,7	132,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	200,3	170,4	17,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	119,6	135,7	-11,9
Bénéfice	CHF mio.	159,4	105,0	51,9
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	158,7	103,9	52,7
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	99,4	78,6	26,5

Bilan	Unité	2016	2015	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 031,7	2 952,9	2,7
Fonds propres	CHF mio.	1 366,3	1 264,7	8,0
Ratio de fonds propres	%	45,1	42,8	5,4
Rendement des fonds propres	%	13,1	8,9	47,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	8,2	6,7	22,4
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 349,4	1 366,7	-1,3
Ø Taux d'intérêt des dettes financières	%	2,38	2,46	-3,3
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	6,9	7,7	-10,4
Net Gearing	%	86,0	90,4	-4,9

Portefeuille	Unité	2016	2015	Variation en %
Portefeuille global	CHF mio.	2 766	2 655	4,2
Immeubles de placement	CHF mio.	2 112	2 132	-1,0
Immeubles en développement	CHF mio.	654	523	25,3
Rendement brut immeubles de placement	%	5,3	5,4	-1,9
Rendement net immeubles de placement	%	4,1	4,3	-4,7
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,8	4,7	2,1
Ø Valeur de rendement pour réévaluations	%	3,75	4,08	-8,1

EPRA	Unité	2016	2015	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	51,4	50,8	1,1
NAV par action EPRA	CHF	258,53	244,06	5,9
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,4	0,8	-50,0
Taux de vacance EPRA	%	4,8	4,7	2,1

Effectifs	Unité	2016	2015	Variation en %
Ø Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	126,2	107,4	17,5
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	135,7	107,8	25,9

Action	Unité	2016	2015	Variation en %
Actions en circulation ¹	Nombre	6 216 126	6 216 923	-0,1
Valeur nominale de l'action	CHF	29,00	29,00	0,0
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action	CHF	217,33	202,45	7,3
Bénéfice par action	CHF	25,52	16,72	52,6
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	15,99	12,65	26,4
Distribution par action ²	CHF	10,00	10,00	0,0
Rendement sur dividende	%	3,9	4,5	-13,3
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	254,75	222,70	14,4

¹ Nombre d'actions émises 6 218 170, moins actions propres 2 044 = nombre d'actions en circulation 6 216 126.

² Distribution d'apports en capital de CHF 10.00 par action pour l'exercice 2016, conformément à la proposition qui sera soumise à l'Assemblée générale du 28 mars 2017. Au 31 décembre 2016, un montant d'environ CHF 89 millions reste disponible pour la distribution d'apports en capital.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 46 du rapport de gestion (aperçu sur cinq ans).

SOMMAIRE

MOBIMO EN BREF

Notre profil	2
Points forts 2016	3
Lettre aux Actionnaires	4
Structure de direction	6
Mobimo sur le marché des capitaux	8

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Sélection d'immeubles	14
Aperçu du portefeuille	16

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

Stratégie et modèle économique	22
Développement commercial du Groupe	24
Développement durable et Corporate Responsibility	28
Rapport sur les risques	30

RAPPORT FINANCIER

Extrait des comptes consolidés	34
--------------------------------	----

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE

Chiffres relatifs à la performance EPRA	42
Aperçu sur cinq ans	46

Glossaire	47
-----------	----

NOTRE PROFIL

Fondée en 1999 à Lucerne, Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Avec un portefeuille d'une valeur globale de plus de CHF 2,7 milliards, le Groupe compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Il détient des immeubles d'habitation et commerciaux sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique.

Les immeubles de placement, qui se distinguent par une répartition équilibrée des affectations et une gestion rigoureuse, offrent des revenus stables. Par le biais de ses projets de développement, Mobimo génère un potentiel de plus-values et de bénéfices pour son propre portefeuille et pour des tiers. Le développement et l'aménagement de quartiers entiers pour créer des espaces à usage mixte comptent parmi ses compétences clés.

En développant continuellement sa position sur le marché, Mobimo génère sur le long terme une plus-value pour les actionnaires, les clients et les partenaires. Elle poursuit une stratégie durable, s'appuie sur un modèle économique solide et dispose de collaborateurs très qualifiés et motivés.

POINTS FORTS 2016

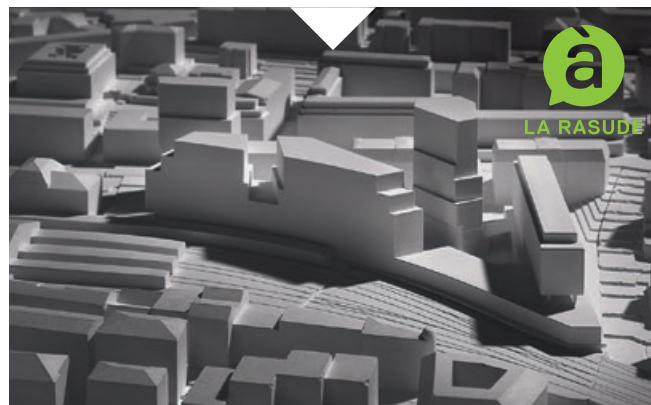
POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU COMPLEXE LABITZKE

Mobimo et Implenia, respectivement maître de l'ouvrage et entreprise total, réalisent ensemble un complexe dessiné par le célèbre bureau d'architectes zurichois Gigon/Guyer sur le site de l'ancienne fabrique Labitzke Farben AG. Le projet comprend 277 appartements locatifs, allant d'une pièce et demie à quatre pièces et demie, des locaux commerciaux, des bureaux et une crèche. Le terrain se situe à proximité de la gare de Zurich-Altstetten. En forme de Z, il couvre une superficie de 10 000 m² et comptera sept places publiques. La première pierre a été posée en septembre 2016 en présence du conseiller municipal et responsable des constructions, André Odermatt, et d'une centaine d'invités. Le projet devrait être achevé d'ici mi-2018. Pose de la première pierre (de gauche à droite): Ralph Gmür (Implenia), Mike Guyer, (Gigon/Guyer), Christoph Caviezel (Mobimo), Julia Denfeld (Mobimo), André Odermatt (Ville de Zurich), Jens Vollmar (Implenia), Urs Meyer (Gigon/Guyer).



ÉTUDE CONVAINCANTE POUR LA RASUDE

A Lausanne, le projet de La Rasude avance. CFF Immobilier et Mobimo, les propriétaires, ont mandaté une étude portant sur le développement de la zone située entre la gare de Lausanne et l'Avenue d'Ouchy. Huit bureaux d'architectes y ont pris part. Placé sous la présidence de Bruno Marchand, professeur d'architecture à l'EPFL, le collège d'experts a sélectionné à l'unanimité le projet Echappées de l'architecte genevois Eric Maria. Le projet se distingue par une approche subtile et une intégration harmonieuse dans le quartier, en favorisant des connexions avec la ville et en créant des espaces publics de qualité. La Rasude fait partie du réaménagement urbanistique du quartier de la gare, comprenant la rénovation de la gare de Lausanne et le regroupement de plusieurs musées dans l'ancien dépôt CFF.



LOCATAIRE PRINCIPAL DE L'AESCHBACHHALLE

Mobimo développe un quartier moderne en plein centre-ville d'Aarau. Avec son espace intérieur impressionnant, l'ancienne halle industrielle Aeschbachhalle formera l'axe central du Quartier Aeschbach. Destinée à un usage polyvalent, elle accueillera concerts de jazz, assemblées générales, expositions et bien d'autres événements. Le contrat de location a été signé avec le principal locataire en juin. En tant que gérant de la halle, il jouera un rôle déterminant pour en faire un lieu animé au centre du quartier.



EXCELLENTE MARCHÉ DES AFFAIRES EN 2016

**Bénéfice attribuable
aux actionnaires de
MOH hors réévaluations**

CHF mio.
2015: 78,6

99,4

**Rendement des
fonds propres**

%
2015: 8,9

13,1

Revenu locatif

CHF mio.
2015: 107,8

114,7



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

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous présenter un exercice annuel extraordinairement réjouissant, sur fond de contexte économique devenu plus exigeant. Notre modèle économique, qui a prouvé son efficacité, nous permet de vous annoncer à nouveau un résultat record.

Mobimo a réalisé un bénéfice de CHF 159,4 millions, contre CHF 105,0 millions durant l'exercice précédent. Ce chiffre englobe un résultat exceptionnellement élevé de CHF 34,9 millions, qui provient de la vente de trois immeubles de placement (CHF 63,8 mio. l'année précédente, suite à la vente de deux immeubles de placement). Hors les réévaluations principalement dues à l'évolution du marché, le bénéfice annuel s'élève à CHF 99,4 millions (exercice précédent: CHF 78,6 mio.). Au vu de la performance opérationnelle de la société, nous proposerons cette année encore, le versement d'un dividende de CHF 10.00 par action lors de l'Assemblée générale.

Réinvestissement des produits issus de ventes sélectives

La demande des investisseurs institutionnels portant sur les immeubles d'habitation reste forte en raison du très faible niveau des taux d'intérêt. Les immeubles de bureaux et commerciaux attractifs sont eux aussi de plus en plus demandés. Dans cet environnement, Mobimo n'a effectué aucune acquisition, mais a en revanche vendu certains immeubles de placement. Dans la perspective de rendements nettement supérieurs, la société peut réinvestir les produits des ventes dans des propres projets de développement. Le volume d'investissement des projets en construction représente CHF 560 millions et celui des projets en cours de planification s'élève à CHF 470 millions.

Taux de vacance toujours bas

Malgré les ventes d'immeubles tirés du portefeuille, les revenus locatifs ont enregistré une nouvelle progression de 6,3% à CHF 114,7 millions. La comparaison entre la période sous revue et l'exercice précédent n'est toutefois qu'en partie possible, eu égard aux importants changements intervenus au sein du portefeuille durant les années 2015 et 2016: outre les ventes d'immeubles de placement précitées, il convient de souligner l'acquisition du portefeuille de Dual Real Estate Investment SA à Genève à la fin 2015. L'augmentation du nombre d'appartements de location due à cette acquisition avoisine les 700. En 2015 et en 2016, 226 logements issus des propres projets de développement sont venus s'y ajouter. Au 31 décembre 2016, le taux de vacance à 4,8% (contre 4,7% au 31 décembre 2015) s'inscrivait toujours à un très bas niveau. Le Groupe Mobimo a achevé d'intégrer la coentreprise FM Service & Dienstleistungs AG, au terme d'un processus lancé en 2014. Cette intégration est l'une des mesures destinées à garantir à long terme un degré de satisfaction élevé des locataires et à maintenir le taux de vacance à un faible niveau. Suite à l'intégration de cette entreprise, les rangs des collaborateurs se sont étoffés et se montent à 135,7 emplois à plein temps.

Beaucoup de mouvements dans le Quartier du Flon à Lausanne

A Lausanne, dans la partie sud du Quartier du Flon, Mobimo a démarré la réalisation du projet Les Garages, qui prévoit la création d'attractifs espaces commerciaux. En 2018, les travaux de construction

d'un nouvel hôtel seront lancés: l'exploitant SV Hôtel ouvrira en 2019 le premier Hôtel Moxy de Suisse, qui abritera 110 lits. Moxy est une marque couronnée de succès détenue par le groupe hôtelier américain Marriott.

En Suisse alémanique, l'activité de construction pour le compte de Mobimo se concentre à Zurich, à Kriens et à Aarau: sur le site zurichois Labitzke, dix immeubles, totalisant 277 appartements de location, comprenant des espaces à vocation artisanale et commerciale, sortent de terre. Sur le Mattenhof à Kriens, Mobimo réalise un quartier urbain à usage mixte, qui donne le coup d'envoi du futur développement de la région Lucerne-Sud. Dans le Quartier Aeschbach à Aarau, 56 logements en propriété, sur un total de 92, ont d'ores et déjà trouvé preneurs. Les acheteurs ont pris possession de leur nouveau logement dès le début 2017. Les travaux de construction des 167 appartements de location, dont l'achèvement est prévu pour 2018, vont également bon train.

L'offre de Développement pour tiers est particulièrement demandée

Au sein du département Développement pour tiers, il convient de signaler la vente d'un projet sur le Mattenhof à Kriens en 2016 et, en juillet, la livraison clés en main à 3M EMEA d'un immeuble de bureaux à Langenthal. Avec la prise d'une participation de deux tiers dans la société BSS&M Real Estate AG à Zurich, Mobimo a par ailleurs poursuivi le renforcement de ses activités de Développement pour tiers, qui connaissent une demande soutenue. En 2016, la majeure partie des revenus des transferts de propriété de lots en propriété par étage provenait du complexe de bâtiments Am Meggerwald à Lucerne.

Perspectives

L'attrait persistant du marché immobilier repose d'une part sur des taux d'intérêt durablement bas et, d'autre part, sur l'attractivité de la Suisse dans l'environnement international. La demande de logements ainsi que de surfaces de bureaux dans les centres urbains et dans des immeubles de haute qualité ne faiblit pas. Mobimo est bien armée face à l'avenir. Elle peut en effet s'appuyer sur un portefeuille largement diversifié, un grand nombre de projets en développement et près d'une vingtaine d'années d'expérience. La souplesse de son modèle économique lui permet de concrétiser des opportunités de manière ciblée et d'anticiper les changements sur le marché. Le Conseil d'administration et la Direction générale sont confiants dans leur capacité à réaliser, à l'avenir également, de bons résultats opérationnels; gages d'une politique de distribution attractive à l'égard des actionnaires de la société.

Nous vous remercions de la confiance que vous placez dans notre Groupe et dans ses collaborateurs.



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 31 décembre 2016, le Conseil d'administration de Mobimo était composé des personnes suivantes:



Georges Theiler, Président

Ingénieur d'exploitation diplômé EPF, entrepreneur
Nationalité: CH, né en 1949
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.



Peter Schaub, Vice-président

Avocat
Nationalité: CH, né en 1960
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.



Brian Fischer

Avocat et Expert fiscal diplômé
Nationalité: CH, né en 1971
Membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008, Brian Fischer préside la Commission immobilière.



Peter Barandun

Executive MBA HSG
Nationalité: CH, né en 1964
Peter Barandun a été élu au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG en mars 2015. Il est membre de la Commission immobilière.



Bernard Guillelmon

Ingénieur, Master en énergie, MBA
Nationalités: CH et FR, né en 1966
Bernard Guillelmon siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2009. Il préside la Commission de nomination et rémunération.



Daniel Crausaz

Ingénieur, MBA
Nationalité: CH, né en 1957
Daniel Crausaz est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2009. Il est membre du Comité d'audit et risques.



Wilhelm Hansen

Licencié en sciences économiques, conseiller d'entreprise
Nationalité: CH, né en 1953
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 31 décembre 2016, elle se composait des membres suivants:



Dr. Christoph Caviezel, CEO

Docteur en droit, avocat
 Nationalité: CH, né en 1957
 Christoph Caviezel occupe la fonction de CEO du Groupe Mobimo depuis octobre 2008. Il dirige de manière directe les départements Corporate Center et Acquisitions et Désinvestissements.



Manuel Itten, CFO

Economiste d'entreprise HES
 Nationalité: CH, né en 1965
 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, né en 1974
 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.



Andreas Hämmerli, responsable Développement

Architecte ETS
 Nationalité: CH, né en 1957
 Andreas Hämmerli dirige le département Développement depuis octobre 2008. Son domaine d'attributions englobe le développement de projets, la réalisation et la vente.



Thomas Stauber, responsable Immobilier

Ingénieur civil diplômé EPF/SIA
 Nationalité: CH, né en 1964
 Thomas Stauber travaille pour Mobimo depuis novembre 2011. Il a mis en place l'unité Développement pour tiers. Depuis juillet 2014, il dirige le département Immobilier.

Le rapport complet de Corporate Governance de l'exercice 2016 et toutes les informations utiles sur les sociétés et les participations du Groupe sont publiés dans la version exhaustive allemande ou anglaise du rapport annuel.

MOBIMO SUR LE MARCHÉ DES CAPITAUX

Le marché des capitaux a salué la bonne marche des affaires de Mobimo et l'action Mobimo a gagné 14,4%. Le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale de verser un dividende de CHF 10.00 par action.

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

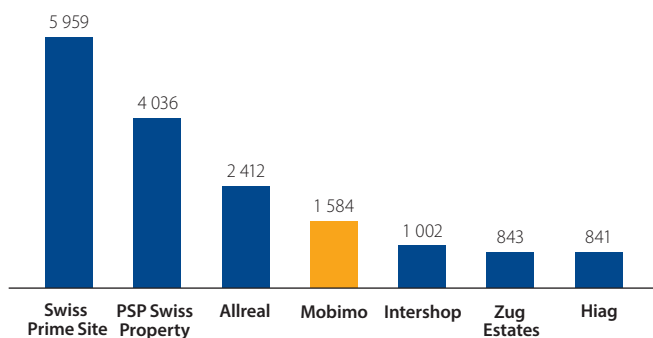
Symbole	MOBN
Numéro de valeur	1110 887
Code ISIN	CH001110 8872
Bloomberg	MOBN SW Equity
Reuters	MOBN.S

Excellente évolution de l'action Mobimo

Depuis son introduction en Bourse en juin 2005, l'action Mobimo – qui affiche une performance annuelle moyenne (rendement total) de 6,5% – a constamment gagné en valeur, tout en générant des distributions de dividendes attrayantes et régulières. Du fait de la croissance active, la capitalisation boursière est passée durant cette période de CHF 490 millions (31 décembre 2005) à CHF 1 584 millions (31 décembre 2016).

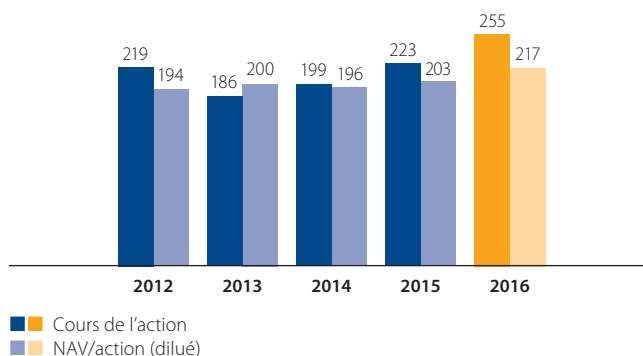
Capitalisation boursière en comparaison sectorielle au 31.12.2016

CHF mio.



Mesurée à sa capitalisation boursière au 31 décembre 2016 et à la valeur totale de son portefeuille, Mobimo figure au quatrième rang des sociétés immobilières cotées à la Bourse suisse. La capitalisation boursière de Mobimo Holding AG a gagné environ 14,4% en cours d'année, atteignant CHF 1 584 millions en fin d'année (contre CHF 1 385 millions l'exercice précédent).

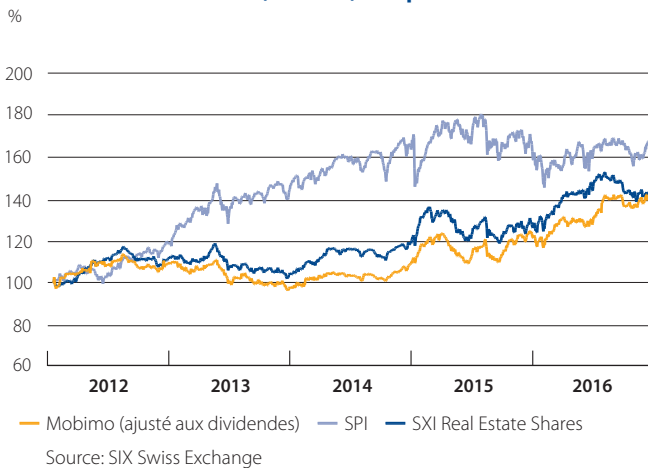
Evolution du cours de l'action par rapport à la NAV/action CHF



Au 31 décembre 2016, la Net Asset Value (NAV) par action se montait à CHF 217.33 (contre CHF 202.45 l'exercice précédent) et la NAV diluée par action à CHF 217.33 (contre CHF 202.45 l'exercice précédent). L'écart par rapport à l'exercice précédent s'explique notamment par le remboursement de capital, le bénéfice de l'exercice et les variations saisies dans le poste Autres produits du résultat global, sous fonds propres (engagements de prévoyance selon l'IAS 19 et instruments financiers considérés comme des couvertures du cash-flow).

A CHF 254.75 au 31 décembre 2016, le cours de l'action Mobimo était supérieur de 17,2% à la NAV diluée de CHF 217.33. La liquidité de l'action et les volumes négociés se sont inscrits en baisse par rapport à l'exercice précédent. En moyenne, 10 035 actions ont été négociées chaque jour (contre 11 638 l'exercice précédent), soit un chiffre d'affaires moyen d'environ CHF 2,2 millions par jour (contre CHF 2,4 mio. l'exercice précédent). Au total, le volume des échanges de l'action Mobimo a atteint CHF 581,2 millions en 2016 (contre CHF 613,8 mio. l'exercice précédent).

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



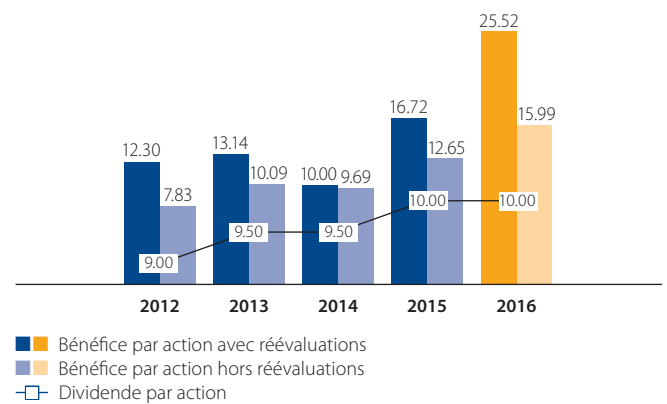
L'excellente marche des affaires de Mobimo s'est également reflétée dans l'évolution du cours de l'action. Partant d'un cours de CHF 222.70 en début d'année, l'action Mobimo a atteint CHF 254.75, soit une hausse de 14,4%. En comparaison sur cinq ans, le cours de l'action a gagné environ 45%. Durant la même période, le Swiss Performance Index (SPI) et le Real Estate Index (SXI) ont gagné respectivement 68% et 45%.

Un dividende toujours attrayant

Depuis son introduction en Bourse en 2005, Mobimo a toujours distribué un dividende élevé. Chaque année, elle a versé à ses actionnaires au minimum CHF 9.00 sous forme de remboursement sur la valeur nominale ou de capital exonéré de l'impôt anticipé. Elle prévoit de maintenir à l'avenir cette politique favorable aux actionnaires et axée sur le long terme. Durant les cinq dernières années, environ CHF 292 millions ont été reversés sous forme de dividendes aux actionnaires. Durant cette période, le rendement sur distribution annuel moyen (remboursement sur valeur nominale ou de capital) s'est établi à environ 4,5% sur la base du cours de l'action à la fin de l'année. Le rendement total de l'action (y c. fluctuation de cours) s'est établi à 18,9% en 2016. Cette politique de distribution attrayante sera maintenue pour l'exercice 2016: sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, un dividende de CHF 10.00 sera distribué pour l'exercice financier 2016 (exercice précédent: CHF 10.00). Le rendement sur dividende de l'action Mobimo atteint donc un taux attrayant de 3,9% sur la base du dernier cours de l'année 2016.

Bénéfice et dividende par action

CHF



L'exercice 2016 a permis de générer un solide bénéfice par action de CHF 15.99 (contre CHF 12.65 l'exercice précédent). Après réévaluation, il s'élevait à CHF 25.52 (contre CHF 16.72 l'exercice précédent).

Structure de l'actionnariat

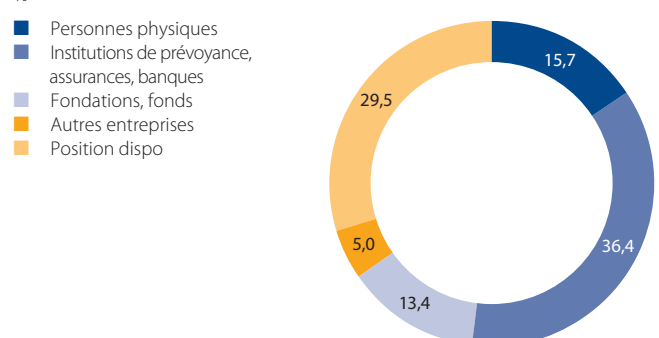
Au 31 décembre 2016, les actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

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

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2016 s'élevait à 100%.

Composition de l'actionnariat

%



Chiffres clés de l'action Mobimo

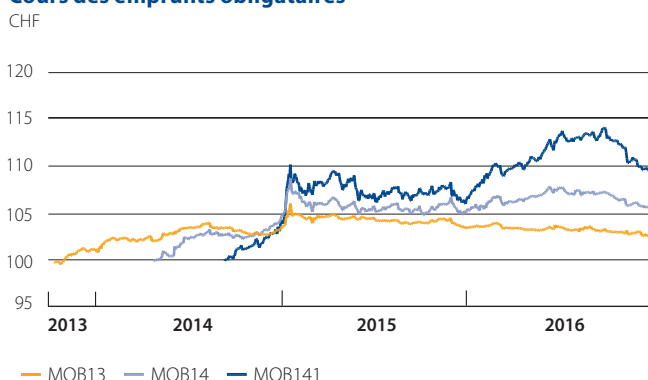
	Unité	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffres clés au 31.12.						
Capital-actions	CHF mio.	180,1	180,2	180,3	180,3	180,3
Nombre d'actions nominatives émises	Nombre	6 208 913	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170
Dont actions propres	Nombre	8 744	2 148	1 623	1 247	2 044
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 200 169	6 212 330	6 214 983	6 216 923	6 216 126
Valeur nominale de l'action nominative	CHF	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
Chiffres clés au 31.12.						
Bénéfice par action	CHF	12.30	13.14	10.00	16.72	25.52
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	7.83	10.09	9.69	12.65	15.99
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action en circulation après options et emprunt convertible	CHF	193.99	200.01	195.93	202.45	217.33
Dividende brut ¹	CHF	9.00	9.50	9.50	10.00	10.00
Rendement sur dividende (rendement sur distribution)	%	4,1	5,1	4,8	4,5	3,9
Taux de distribution	%	73,2	72,3	95,0	59,8	39,2
Cours boursier de l'action						
Cours boursier – Plus haut	CHF	228.00	221.10	200.70	229.40	254.75
Cours boursier – Plus bas	CHF	202.60	182.80	182.00	190.50	206.10
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	218.90	186.10	199.20	222.70	254.75
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	9 309	11 132	8 672	11 638	10 035
Capitalisation boursière en fin d'année	CHF mio.	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1

¹ Distribution d'apports en capital de CHF 10.00 par action pour l'exercice 2016, conformément à la proposition qui sera soumise à l'Assemblée générale du 28 mars 2017.

Emprunts Mobimo

Mobimo a émis trois emprunts obligataires en vue de financer le portefeuille d'immeubles sur le long terme. Ce faisant, la société tire profit du taux attractif des intérêts et poursuit la diversification de ses instruments financiers. Ces trois emprunts sont cotés à la SIX Swiss Exchange à Zurich. Le volume de financement total s'élève à CHF 515 millions.

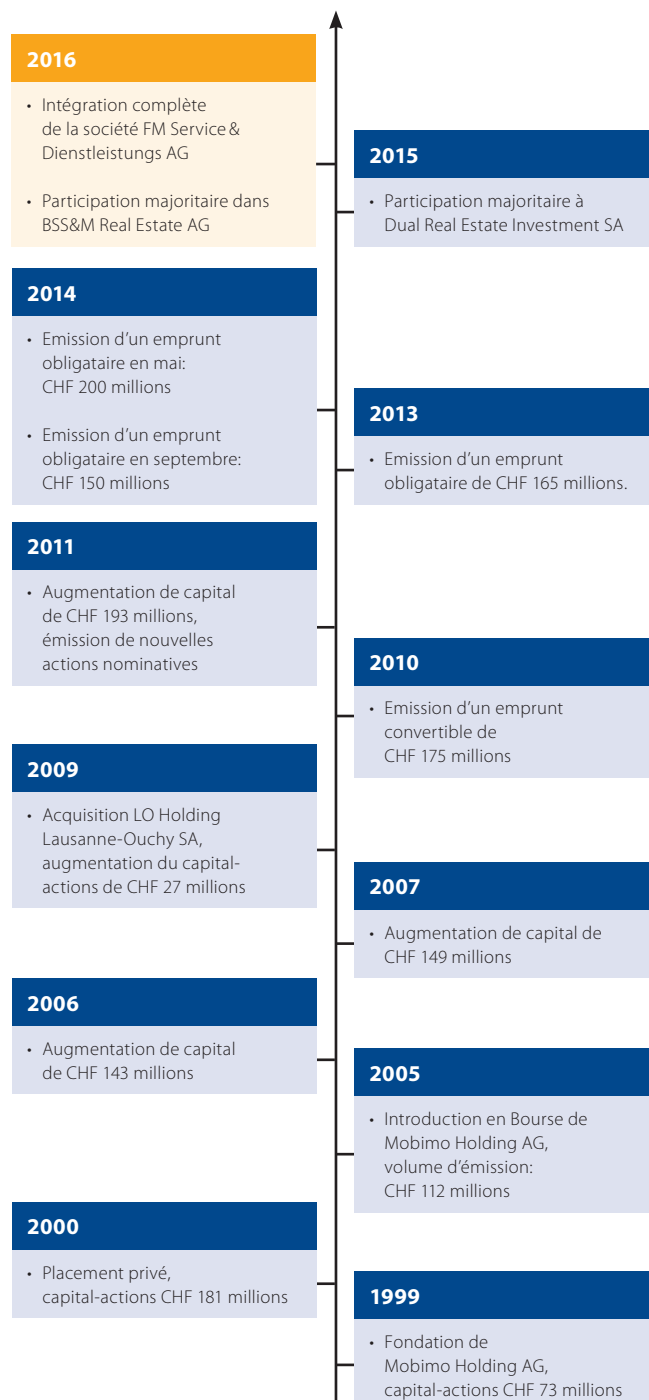
Cours des emprunts obligataires



Données de référence des emprunts Mobimo

Date d'émission	29.10.2013	19.05.2014	16.09.2014
Symbole	MOB13w	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 31.12.2016	CHF 102.45	CHF 105.80	CHF 110.00
Rendement à l'échéance	0,160%	0,294%	0,551%

Importantes acquisitions et transactions sur le capital





La famille Steiner-Hug, heureuse dans ses propres murs.

CHERCHÉ ET TROUVÉ

Le complexe de bâtiments Am Meggerwald à Lucerne est le nouveau domicile de la famille Steiner-Hug. Il offre tout ce que les Steiner recherchaient: beaucoup d'espace en rez-de-jardin, donnant le sentiment de vivre dans une maison individuelle.

«La situation de notre logement est incroyable. En regardant par la fenêtre, on voit les vaches qui broutent sur les collines d'en face et le Pilate au loin. Et la forêt de Meggen se situe juste derrière l'immeuble alors que nous sommes dans la sixième ville de Suisse, à moins d'un quart d'heure en bus du centre de Lucerne.

Nous habitons déjà le quartier avant et nos promenades avec les enfants nous menaient souvent devant ce terrain. Lorsque la ville l'a vendu à Mobimo, nous nous sommes intéressés de près au projet et avons suivi son évolution. Le hasard a voulu que Mobimo construise précisément ce que nous cherchions: un grand appartement en rez-de-jardin qui fait penser à une maison individuelle.

Les jours qui ont suivi le déménagement ont été très excitants pour nos enfants. Ils voulaient tout découvrir: le tableau de commande du sous-sol et sa myriade de boutons, l'interphone et son écran et les télécommandes des stores! Maintenant, ils apprécient tout particulièrement d'avoir chacun une chambre dans laquelle se retirer quand ils en ont envie. Et nous les parents, nous exerçons nos talents de jardiniers dans la platebande de fleurs. De temps en temps, nous allons tous ensemble nous dépenser sur un parcours Vita dans la forêt, ou nous descendons à vélo au Musée des Transports. Nous avons vraiment trouvé ce que nous cherchions.»

Construction
moderne et
situation idyllique:
Am Meggerwald.
Informations supplé-
mentaires en page 15.



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES



SÉLECTION D'IMMEUBLES

Le portefeuille d'immeubles est largement diversifié en termes d'emplacement et d'affectation. Les objets de placement nouvellement réalisés améliorent continuellement la qualité du portefeuille.

OBSTGARTEN

Affoltern am Albis

Le complexe de bâtiments construit sur le site d'une ancienne cidrerie comprend 48 appartements pour personnes âgées regroupés dans deux immeubles et un centre de soins. Les habitants choisissent eux-mêmes dans quelle mesure ils souhaitent avoir recours aux services d'assistance dans leur quotidien.

Valeur: CHF 76 730 000

Surface utile: 10 625 m²

Achèvement: 2014



TRAVAUX

HORIZON

Lausanne

Pendant plus de cinquante ans, le bâtiment abritait le centre de tri de La Poste. Il a été intégré au portefeuille de Mobimo en 2010 et rénové entre 2011 et 2013. Horizon est situé à un jet de pierre de la gare de Lausanne et offre des surfaces de bureau attrayantes.

Valeur: CHF 67 100 000

Surface utile: 8 072 m²

Achèvement: 1962/2013

MINERGIE®



LES MERCIER

Lausanne

Le complexe qui abrite des surfaces de bureaux, des surfaces commerciales et des logements a été nommé Les Mercier en souvenir de la famille qui a fondé une tannerie au 19^e siècle et qui est devenue propriétaire du Quartier du Flon.

Valeur: CHF 66 270 000

Surface utile: 10 399 m²

Achèvement: 2008



TOUR MOBIMO

Zurich

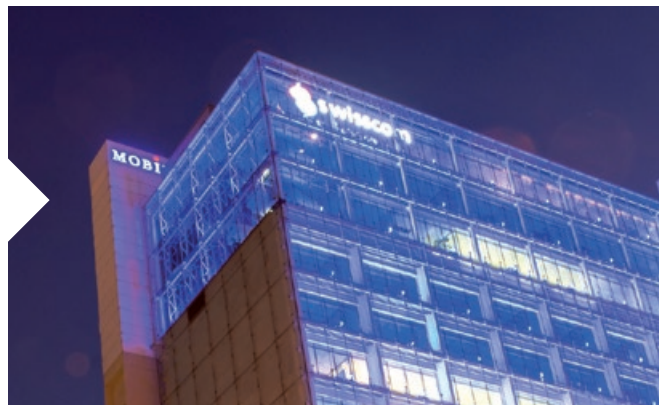
La tour de 16 étages est composée d'une structure en acier et d'une enveloppe constituée, dans sa quasi-totalité, de façades vitrées. Elle a été rehaussée de trois étages à l'occasion de son assainissement intégral en 2001. L'éclairage nocturne de cet immeuble d'affaires reprend la couleur de l'identité visuelle du locataire unique.

Valeur: CHF 62 290 000

Surface utile: 8 226 m²

Achèvement: 1974/2011

MINERGIE®



HABITATION

SONNENHOF

Regensdorf

Le complexe réalisé par Mobimo comprend trois immeubles d'appartements en propriété et six autres d'appartements de location, regroupés trois par trois autour de cours communes. Le langage des formes architecturales est intemporel et minimaliste.

Valeur: CHF 60 000 000

Surface utile: 8 716 m²

Achèvement: 2015

MINERGIE®



AM MEGGERWALD

Lucerne

Blotti à flanc de colline, le complexe d'habitation Am Meggerwald est élégant et dépouillé. Les 24 appartements en propriété répartis dans deux immeubles disposent tous de grands espaces extérieurs (balcon ou jardin). La parcelle est traversée par le ruisseau renaturé Büttenbach.

Volume des ventes: CHF 30 083 000

Surface utile: 3 032 m²

Achèvement: 2016

MINERGIE®



LETZIHOF

Zurich

Cet immeuble de 72 appartements s'inspire des bâtiments industriels qui occupaient le quartier. Une ceinture de jardins entoure la propriété de quatre étages. Le Letzihof abrite trois cours intérieures reliées entre elles, qui servent de lieu de séjour et de place de jeux pour les habitants.

Valeur: CHF 65 290 000

Surface utile: 6 977 m²

Achèvement: 2016

MINERGIE®



QUARTIER AESCHBACH

Aarau

Maisons mitoyennes, maisonnettes et lofts, l'offre de logements en propriété est vaste dans le Quartier Aeschbach. Les 92 logements sont regroupés dans différents types de bâtiments.

Volume des ventes: CHF 84 610 000

Surface utile: 10 827 m²

Achèvement: 2017

MINERGIE®



Maquette

APERÇU DU PORTEFEUILLE

Au 31 décembre 2016, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comprenait 148 immeubles. Il était constitué d'objets de placement pour une valeur de CHF 2 112 millions et d'objets en développement pour une valeur de CHF 654 millions.

Valeur globale du portefeuille

CHF mio.
2015: 2 655

2 766

Immeubles

Nombre
2015: 139

148

Immeubles de placement

%
2015: 80

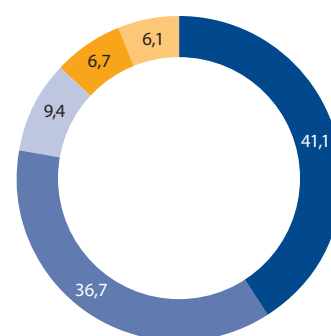
76

Répartition du portefeuille d'immeubles par zones économiques¹

%

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

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



Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.	2016	%	2015	%
Valeur globale du portefeuille	2 766	100	2 655	100
Immeubles de placement	2 112	76	2 132	80
Immeubles commerciaux	1 388	50	1 372	52
Immeubles d'habitation	724	26	760	28
Immeubles en développement	654	24	523	20
Immeubles commerciaux (placement)	209	8	171	6
Immeubles d'habitation (placement)	140	5	125	5
Immeubles commerciaux (promotion)	59	2	29	1
Immeubles d'habitation (promotion)	246	9	198	8

Priorité aux régions économiques de Zurich et de Lausanne/Genève.

Immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles est constitué à 76% d'immeubles de placement largement diversifiés, tant en termes géographiques – ils sont implantés dans les principaux pôles économiques suisses – qu'en termes d'affectation. Le potentiel de revenus locatifs annuels des surfaces locatives (462 000 m²) s'élevait à CHF 112 millions au 31 décembre 2016. Les revenus sont donc stables et prévisibles.

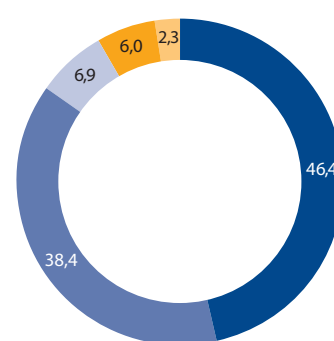
Informations détaillées sur les immeubles de placement

	31.12.2016
Zone économique Suisse romande	
Juste valeur, milliers CHF	979 319
Revenu locatif théorique, KCHF	48 775
Taux de vacance	3,6%
Surface locative en m ²	175 657
Zone économique de Zurich	
Juste valeur, milliers CHF	810 766
Revenu locatif théorique, KCHF	43 357
Taux de vacance	5,1%
Surface locative en m ²	164 276
Zone économique Suisse orientale	
Juste valeur, milliers CHF	146 842
Revenu locatif théorique, KCHF	8 719
Taux de vacance	2,4%
Surface locative en m ²	41 059
Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse	
Juste valeur, milliers CHF	126 882
Revenu locatif théorique, KCHF	7 778
Taux de vacance	13,9%
Surface locative en m ²	53 695
Zone économique de la Suisse centrale	
Juste valeur, milliers CHF	47 738
Revenu locatif théorique, KCHF	3 694
Taux de vacance	4,9%
Surface locative en m ²	27 309

Répartition des immeubles de placement par zones économiques¹

%

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



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

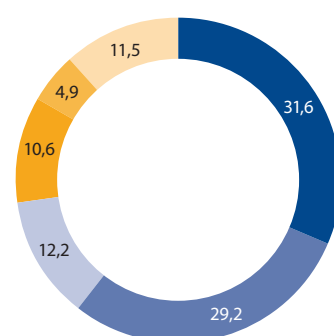
L'équipe Gestion de portefeuille

En confiant le portefeuille d'immeubles à 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 contribuent à l'objectif de préservation, voire d'augmentation de la valeur des immeubles.

Revenu locatif par affectation¹

%

- Bureaux
- Habitation
- Commerce de détail
- Hôtel/gastronomie
- Commerces
- Autres affectations²



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

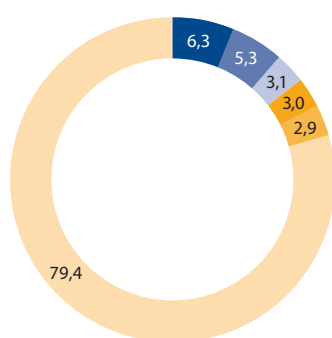
² Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires.

Les cinq principaux locataires génèrent 20,6% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixes en cours affichent pour la majeure partie des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève à 6,0 ans.

Part des cinq principaux locataires

%

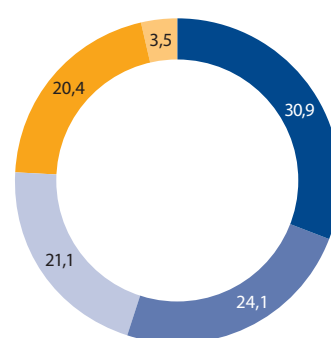
- SV Group
- Groupe Swisscom
- Groupe Coop
- Senevita AG
- Groupe Migros
- Autres locataires



Répartition des immeubles en développement par zones économiques¹

%

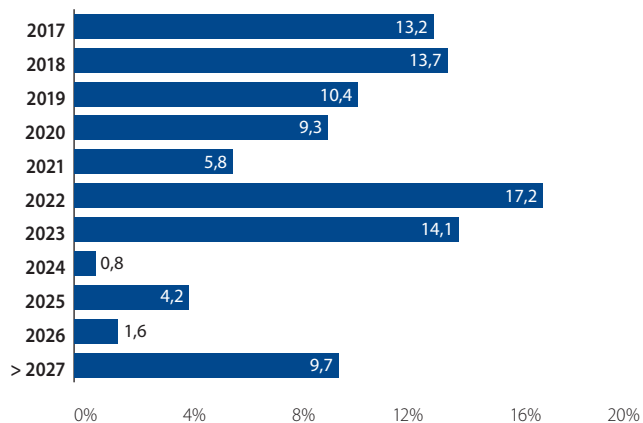
- Zurich
- Suisse romande
- Suisse centrale
- Nord-Ouest de la Suisse
- Suisse orientale



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

Durée des contrats de bail fixes en cours

jusqu'à la fin de l'année correspondante



Immeubles en développement

Mobimo alimente continuellement son propre portefeuille de placement en développant de manière ciblée des immeubles commerciaux et d'habitation. Les objets de placement nouvellement réalisés améliorent encore la qualité du portefeuille. Mobimo planifie et réalise actuellement des objets immobiliers pour un volume d'investissement global d'environ CHF 1 030 millions, dont CHF 850 millions alloués aux immeubles de placement pour son propre portefeuille et CHF 180 millions aux objets de propriétés par étage pour la vente. En plus du développement de son propre portefeuille et de la vente de propriétés par étage, les services de développement immobilier pour des tiers constituent un domaine d'activité

supplémentaire de Mobimo. Les prestations incluent le développement de sites, de quartiers ainsi que de projets clés en main pour des investisseurs privés et institutionnels. Le type de collaboration avec les partenaires se base sur les besoins et la phase de planification du projet.

Informations détaillées sur les immeubles en développement¹

Zone économique Suisse romande

Développement pour le portefeuille propre

Développement de promotions

Volume d'investissement prévu

Zone économique de Zurich

Développement pour le portefeuille propre

Développement de promotions

Volume d'investissement prévu

Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse

Développement pour le portefeuille propre

Développement de promotions

Volume d'investissement prévu

Zone économique de la Suisse centrale

Développement pour le portefeuille propre

Développement de promotions

Volume d'investissement prévu

31.12.2016

35%

0%

CHF 365 mio.

16%

0%

CHF 165 mio.

14%

8%

CHF 230 mio.

17%

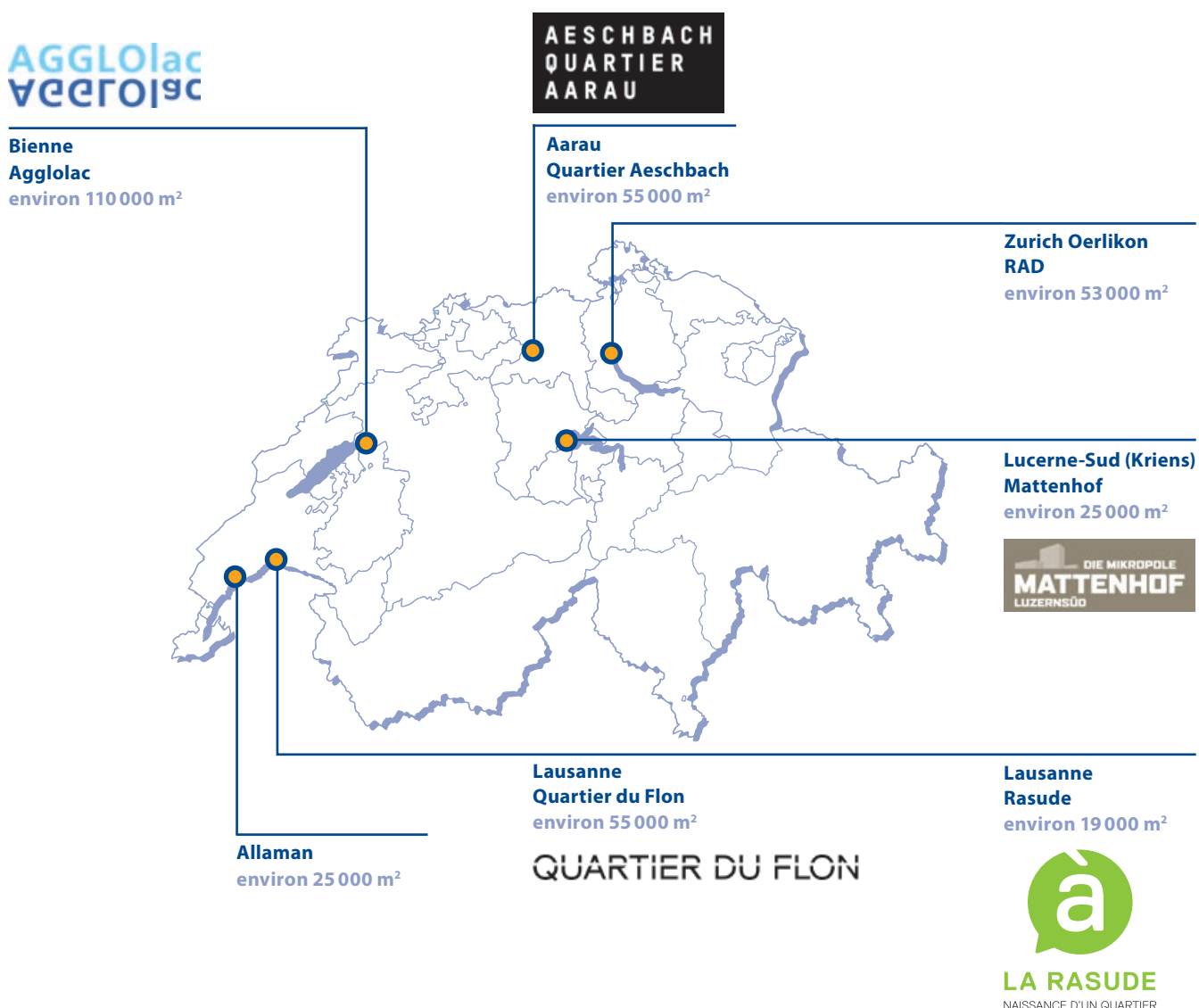
10%

CHF 270 mio.

¹ Part dans le volume d'investissement global de CHF 1 030 mio.

Sélection de développements de sites

Mobimo développe des sites dans des zones de premier plan en Suisse et crée des quartiers mixtes et modernes, présentant une excellente qualité architecturale et urbanistique. La carte ci-dessous indique les sites les plus importants ainsi que leurs surfaces.



SORTONS DANS LA RUE

La musique résonne dans le Quartier du Flon. En plus de sa maison mère de la Place St-François, la Haute Ecole de Musique est en effet installée dans le complexe de bâtiments Les Pépinières. Ce n'est pas par hasard si Hervé Klopfenstein, directeur de l'HEMU, a choisi ce site.

Hervé Klopfenstein, directeur de la Haute Ecole de musique, passe beaucoup de temps au Flon.



Les trois bâtiments du complexe Les Pépinières s'appellent simplement A, B et C. L'architecture discrète et fonctionnelle des immeubles A et B crée un écrin digne pour le bâtiment phare du trio: le bâtiment C, avec son étonnante façade constituée d'un filet de béton et sa terrasse publique végétalisée sur le toit d'où l'on peut observer la vie du quartier. Il n'est pas rare d'y voir des musiciens portant leurs instruments de musique. En effet, Les Pépinières hébergent non seulement des restaurants, un bar, une boîte de nuit, des bureaux et un bowling, mais aussi deux départements de la Haute Ecole de Musique. Les bâtiments A et B abritent des salles de cours et de répétition des départements jazz et musiques actuelles ainsi que le BCV Concert Hall, une salle de concert polyvalente – classique et musiques amplifiées – pouvant accueillir plus de 250 auditeurs.

La décision de développer les activités de l'HEMU dans le Quartier du Flon en 2014 a été prise par Hervé Klopfenstein, directeur général de l'institution. Rester cloîtré dans une tour d'ivoire était impensable pour ce chef d'orchestre charismatique. «L'art et la culture appartiennent à tout le monde. Une Haute Ecole doit jouer un rôle pour leur présence dans l'espace social.» Hervé Klopfenstein veut casser les barrières établies et partager la joie de faire de la musique. Son credo se reflète d'ailleurs dans son concept pédagogique: «La présence des étudiants sur scène est l'un des éléments centraux de leur formation.» Les nombreux concerts donnés dans le BCV Concert Hall en sont la preuve et enrichissent la vie de ce quartier palpitant.

Un nom simple, une architecture marquante: le bâtiment C.



RAPPORT DE GESTION DU GROUPE



STRATÉGIE ET MODÈLE ÉCONOMIQUE

La stratégie à long terme de Mobimo est axée sur une croissance qualitative, caractérisée par une affectation équilibrée et une gestion de portefeuille active. La société veille à un financement solide et à la durabilité de ses activités.

Mobimo planifie, construit et entretient des immeubles de placement offrant un rendement élevé. Le portefeuille, constitué d'immeubles à usage commercial, professionnel et d'habitation, offre une solide assise de revenus locatifs, dégagant des revenus stables. Les objets en développement de Mobimo génèrent d'importants potentiels de plus-value et des gains en capitaux supplémentaires. La vente de propriétés par étage en est un bon exemple. Le département Développements pour tiers propose des prestations de planification et de mise en œuvre pour investisseurs privés et institutionnels. L'offre couvre toute la gamme de planification, jusqu'à la remise clés en main d'un bien immobilier.

Mobimo s'appuie sur un financement solide avec une part élevée de fonds propres d'au moins 40%. Outre le financement assuré sur le long terme, le développement de la société repose sur une base solide constituée par des compétences clés dans les secteurs Achat, Vente, Développement et Gestion de portefeuille.

La société se sert de la marque Mobimo pour la communication avec les investisseurs, les médias, les analystes et les locataires. Au niveau du Groupe, des mesures de sponsoring et de marketing ciblées permettent de cultiver la marque. La communication et la commercialisation à l'échelle des projets s'appuient généralement sur une présentation spécifique et un nom propre, adaptés au type de projet, au site et au public cible. Malgré cette liberté créatrice, la marque Mobimo s'intègre toujours de manière appropriée dans la commercialisation du projet pour garantir la transparence quant à l'initiateur et aux responsabilités.

Stratégie orientée sur le long terme **Croissance qualitative**

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette expansion se fait principalement par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre et l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais aussi par l'acquisition de sociétés.

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

Affectations équilibrées

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

Gestion active du portefeuille

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

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

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

Valeur ajoutée pour les actionnaires comme pour les usagers des immeubles de Mobimo.

Durabilité

Pour Mobimo, la durabilité signifie assurer une gestion efficace, en veillant à garder un équilibre entre la réalisation de revenus à court terme et l'objectif de préservation et d'accroissement de la valeur à long terme. La qualité de vie se manifeste dans le soin apporté à

l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités, ce dont les actionnaires et les usagers des immeubles sont bénéficiaires.

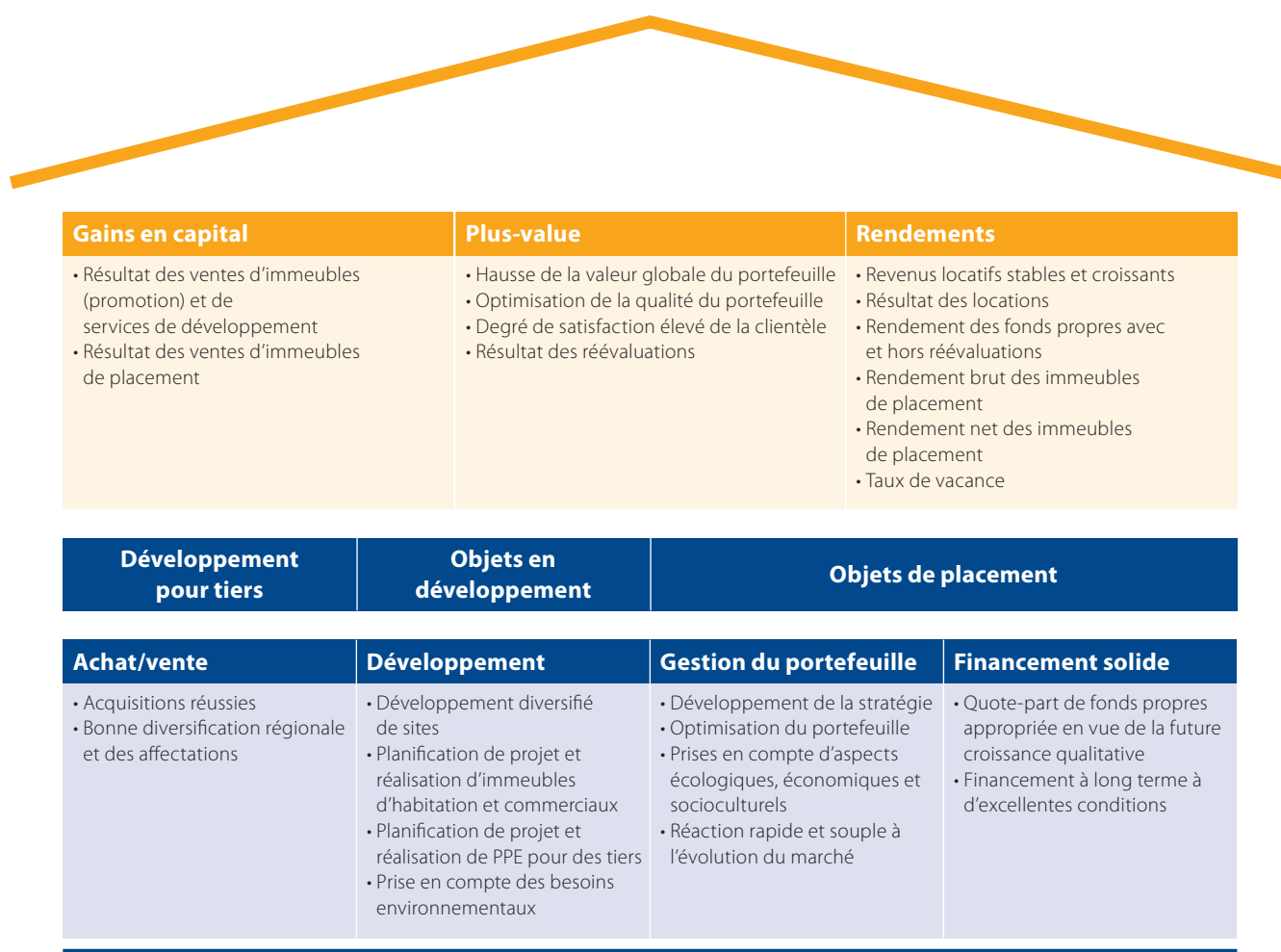
Financement solide

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

Placement rentable

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

Modèle économique et processus de valeur ajoutée



DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DU GROUPE

En 2016, l'excellente marche des affaires a permis à Mobimo de dépasser encore le résultat record de l'année précédente. Le résultat des réévaluations, la nouvelle hausse des revenus locatifs ainsi que la vente de services de développement et de propriétés par étage sont les principaux éléments qui ont permis d'atteindre ce résultat réjouissant. A cela s'ajoute la vente de certains immeubles de placement.

Performance financière

- Le montant du bénéfice de la société atteint CHF 159,4 millions et dépasse nettement celui de l'exercice précédent (CHF 105,0 mio.).
- Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement a fortement augmenté pour s'inscrire à CHF 23,9 millions (contre CHF 5,5 mio. l'exercice précédent).
- Les revenus locatifs ont progressé à CHF 114,7 millions (contre CHF 107,8 mio. l'exercice précédent).

Mobimo a réalisé un résultat record, avec un bénéfice de CHF 159,4 millions (contre CHF 105,0 mio. l'exercice précédent), soit une hausse de 51,9% de son bénéfice. Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo avec réévaluations a grimpé de 52,7%, à CHF 158,7 millions (contre CHF 103,9 mio. l'exercice précédent) et hors réévaluations, il a progressé de 26,5%, à CHF 99,4 millions (contre CHF 78,6 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice par action s'inscrit aussi en forte hausse, à CHF 25.52 (contre CHF 16.72 l'exercice précédent). Le bénéfice par action hors réévaluations a augmenté à CHF 15.99 (contre CHF 12.65 l'exercice précédent). Il s'agit du niveau le plus élevé enregistré pour ces deux chiffres clés dans l'histoire de la société.

En 2016, le produit des locations a grimpé de 6,3%, à CHF 114,7 millions (contre CHF 107,8 mio. l'exercice précédent). A 16%, contre 13% pour l'exercice précédent, les charges directes liées à la location sont en légère hausse. Le résultat des locations s'élève donc à CHF 96,2 millions (contre CHF 94,1 mio. l'exercice précédent), soit une hausse de 2,3%. Au cours de l'année, l'immeuble de placement Letzigraben 134 – 136 a été intégré au portefeuille. L'immeuble recèle un potentiel de revenu locatif annuel (revenu locatif théorique) de plus de CHF 2 millions. La vente de trois immeubles de placement a par contre fait reculer le potentiel des revenus locatifs

d'environ CHF 5 millions. Au 31 décembre 2016, la part des revenus locatifs imputable au logement avait faiblement reculé, à 28% (contre 29% l'exercice précédent). Au travers de la diversification de son portefeuille, Mobimo veille à conserver une répartition équilibrée des affectations des immeubles en portefeuille. Ceux-ci doivent être affectés pour environ un tiers à des habitations, un tiers à des bureaux et un tiers à un usage commercial.

Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	2016	2015	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	96,2	94,1	2,3
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	23,9	5,5	330,5
Résultat des réévaluations	CHF mio.	80,7	34,7	132,3
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	34,9	63,8	-45,2
Bénéfice d'exploitation (EBIT) avec réévaluations	CHF mio.	200,3	170,4	17,5
Résultat financier	CHF mio.	-28,5	-33,6	-15,4
Charges fiscales	CHF mio.	-15,1	-34,1	-55,6
Bénéfice	CHF mio.	159,4	105,0	51,9
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	158,7	103,9	52,7
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	99,4	78,6	26,5

Le potentiel des revenus locatifs augmentera progressivement au fil de la réalisation des immeubles de la réserve de projet. Le volume d'investissement global des projets réalisés pour notre propre portefeuille dépasse actuellement CHF 480 millions. Il s'agit des projets suivants:

- Aarau, zone 2 (Torfeld Süd),
- Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen),
- Kriens, am Mattenhof 4,6,8,12/14 et 16,

- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5,
- Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40,
- Zurich, Hohlstrasse 485.

Ces projets présentent un potentiel de revenus locatifs de plus de CHF 25 millions par an.

En 2016, les immeubles de placement ont dégagé un rendement net de 4,1% (contre 4,3% l'exercice précédent). La baisse par rapport à l'exercice précédent s'explique essentiellement par une réévaluation à la hausse des immeubles de placement, due aux conditions du marché. Toujours bas, le taux de vacance s'inscrivait à 4,8% au 31 décembre, quasiment inchangé par rapport à l'exercice précédent (4,7%). Ce faible taux est attribuable au bon résultat des locations et à la gestion active du portefeuille.

Les produits des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement se sont inscrits à CHF 151,8 millions (contre CHF 86,2 mio. l'exercice précédent). Il en résulte un produit des promotions et services de développement de CHF 23,9 millions de CHF (contre CHF 5,5 mio. l'exercice précédent). Ce résultat comprend des correctifs de valeur d'un montant total de CHF 7,6 millions, provenant notamment de l'évaluation des projets de St. Moritz, Via Maistra et de St. Erhard, Längmatt. Au total, 47 logements en propriété par étage et trois terrains constructibles ainsi que l'immeuble achevé Langenthal, Kühlhausstrasse ont été transférés à leurs nouveaux propriétaires. Il s'agit en grande partie de logements du projet de Lucerne, Büttenenhalden. Les trois parcelles transférées sont:

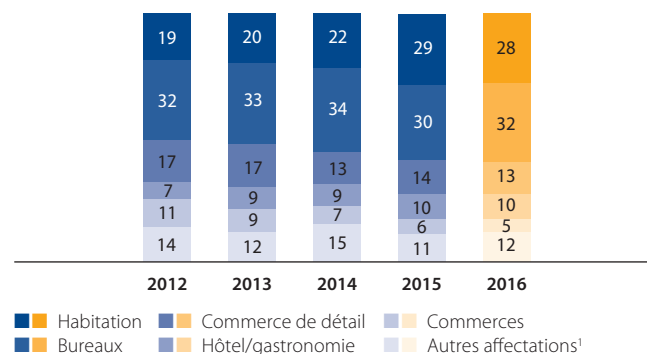
- Kriens, Mattenhof II,
- Bad Zurzach, Weissensteinweg (Salzturm),
- Unterengstringen, Langwisenstrasse.

Sur le plan des transactions, la forte demande a permis de réaliser des bénéfices intéressants grâce à la vente de trois immeubles de placement. Ces ventes ont dégagé un produit de CHF 158,5 millions (contre CHF 236,8 mio. l'exercice précédent) et un résultat de CHF 34,9 millions (contre CHF 63,8 mio. l'exercice précédent). Mobimo investira les liquidités ainsi générées dans la réalisation de projets de son portefeuille.

Le taux d'escompte moyen pour réévaluations a baissé à 3,75% au 31 décembre 2016 (contre 4,08% l'exercice précédent), principalement en raison des conditions de marché, ce qui s'est notamment traduit par un effet positif sur les évaluations et les projets d'immeubles d'habitation. Les réévaluations des immeubles de

Revenu locatif par affectation

%



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

placement achevés et de ceux encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 80,7 millions (contre CHF 34,7 mio. l'exercice précédent).

A la suite de la reprise intégrale de FM Service & Dienstleistungs AG et de l'acquisition d'une participation majoritaire dans BSS&M Real Estate AG au cours de l'exercice 2016, Mobimo a renforcé et élargi son offre de prestations pour les clients et dans le département Développement pour tiers. Le produit généré par les services de ces deux sociétés fait aussi face à des charges dans le domaine du personnel, de l'exploitation et de la gestion. Suite à l'acquisition, le nombre d'emplois à plein temps a augmenté en 2016 pour s'établir à 126,2 (contre 107,4 l'exercice précédent). Au 31 décembre 2016 (date de référence), il était de 135,7 emplois à plein temps (exercice précédent 107,8). Dans un canton, le taux d'imposition applicable à partir de 2019 a été réduit suite à une votation populaire au premier semestre 2016. Cela s'est traduit par un effet extraordinaire positif unique sur les impôts différés et donc par une forte baisse de la charge fiscale en 2016.

Situation financière

- Le total du bilan est supérieur à celui de l'année précédente et s'élève à CHF 3 031,7 millions (exercice précédent CHF 2 952,9 mio.).
- La quote-part de fonds propres est solide à 45,1% (contre 42,8% l'exercice précédent) et pose les fondements de la future croissance qualitative.

- Le rendement des fonds propres a atteint le chiffre record de 13,1% (contre 8,9% l'exercice précédent).

A la fin de l'exercice 2016, le total du bilan annuel affichait une croissance de 2,7% (contre 6,7% l'exercice précédent) et s'établissait à CHF 3 031,7 millions. Cette hausse est due pour l'essentiel à la croissance du portefeuille d'immeubles à CHF 2 765,6 millions (contre CHF 2 654,6 mio. l'exercice précédent). Par rapport à l'exercice précédent, la part des actifs non courants a faiblement reculé, à 82,6% (contre 83,6% l'exercice précédent).

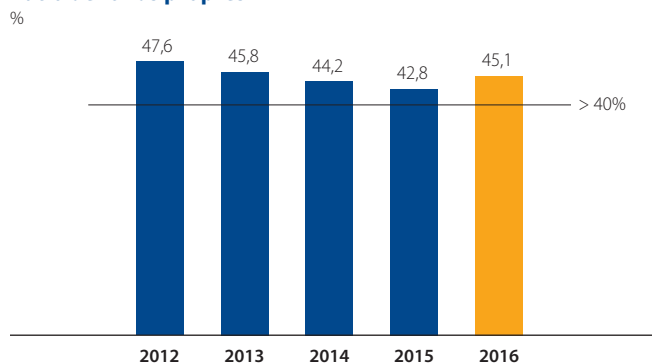
Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	2016	2015	Variation en %
Actifs non courants	CHF mio.	2 502,7	2 467,7	1,4
Actifs courants	CHF mio.	529,0	485,2	9,0
Capitaux	CHF mio.	1 366,3	1 264,7	8,0
Rendement des fonds propres avec réévaluations	%	13,1	8,9	47,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	8,2	6,7	22,4
Fonds étrangers	CHF mio.	1 665,4	1 688,2	-1,4
• Fonds étrangers courants	CHF mio.	203,2	138,3	46,9
• Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 462,2	1 549,9	-5,7
Ratio de fonds propres	%	45,1	42,8	5,4

Avec un ratio de fonds propres de 45,1% au 31 décembre 2016 (contre 42,8% l'exercice précédent), Mobimo dispose d'une base de fonds propres très solide. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres ne doit pas descendre au-dessous de 40%. A 3,9, le taux de couverture des intérêts est nettement au-dessus de la valeur cible de 2,0. Mobimo est donc parfaitement en mesure de faire face aux engagements financiers découlant de ses activités opérationnelles. Concernant la structure de son capital, la société vise un taux d'endettement net de 150% au maximum à long terme. Au 31 décembre 2016, le taux d'endettement net (Net Gearing) s'élevait à 86,0% (contre 90,4% l'exercice précédent).

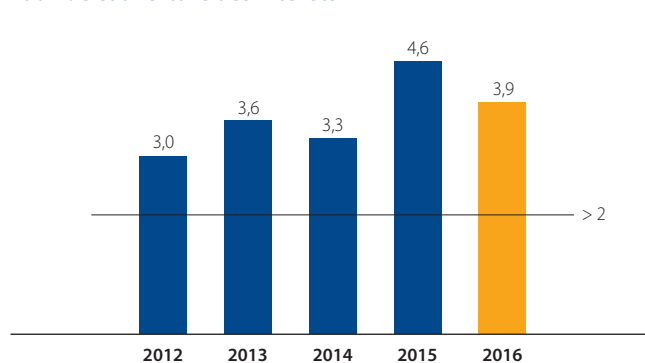
A l'heure actuelle, les dettes financières se composent des emprunts cotés et des crédits bancaires garantis par gages immobiliers. En 2016, la rémunération moyenne des dettes financières était ainsi de 2,38%, contre 2,46% l'exercice précédent. Au 31 décembre 2016, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen avait encore reculé légèrement pour s'établir à 2,32% (contre 2,33% l'exercice précédent). Mobimo continuera d'exploiter l'environnement toujours extrêmement attrayant des taux d'intérêt pour s'assurer des taux bas sur le long terme. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 6,9 ans à la date de référence (contre 7,7 ans l'exercice précédent). Elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le financement à long terme et la solide base de capital constituent un excellent climat pour la poursuite de la croissance qualitative et des investissements dans les projets planifiés du portefeuille de Mobimo.

Ratio de fonds propres



— Valeur cible

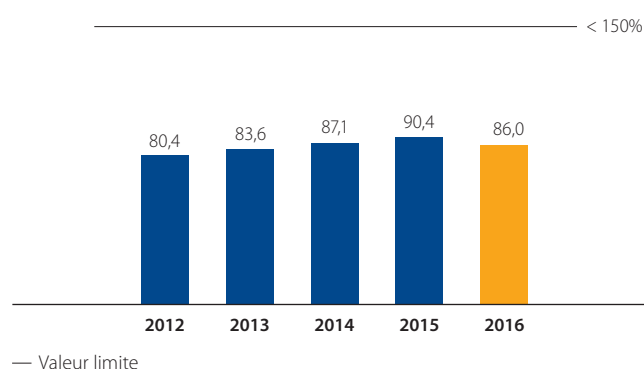
Taux de couverture des intérêts



— Valeur cible

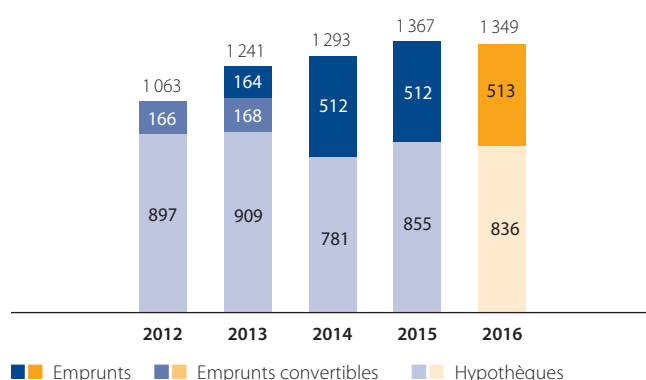
Taux d'endettement net (Net Gearing)

%



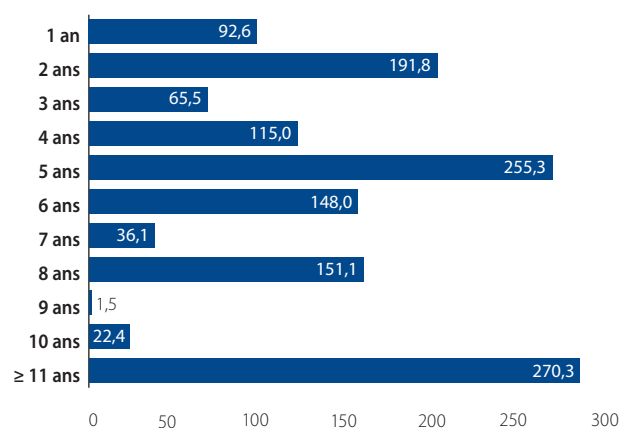
Dettes financières

CHF mio.



Durée résiduelle des dettes financières

CHF mio.



Investissements

La priorité des activités d'investissement de Mobimo porte sur la réalisation des projets. Au 31 décembre 2016, le portefeuille comprenait un volume d'investissement global (avec terrain) de plus de CHF 1 030 millions et se composait de la manière suivante:

- Immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre: CHF 480 millions.
- Immeubles de placement en cours de planification pour le portefeuille propre: CHF 370 millions.

- Objets destinés à la vente, propriétés par étage en construction: CHF 80 millions.
- Objets destinés à la vente, propriétés par étage en cours de planification: CHF 100 millions.

Le développement de sites en cours offre, en plus des projets planifiés, un potentiel d'investissements de plus de CHF 1 milliard.

Focus 2017

Avec son modèle d'affaires éprouvé et ses compétences, Mobimo reste confiante dans l'avenir, même dans un environnement de plus en plus exigeant. La société veut poursuivre sa politique en matière de dividendes. En 2017, l'accent sera mis sur la réalisation des projets de construction. Les développements pour le propre portefeuille serviront à améliorer continuellement sa qualité. Le département Développement pour tiers sera renforcé en fonction de l'évolution de la demande. La réalisation de propriétés par étage sera poursuivie de manière sélective. L'augmentation des revenus locatifs et la satisfaction de la clientèle seront les objectifs principaux de l'équipe Gestion de portefeuille. Mobimo continuera de veiller à gérer les coûts de manière rigoureuse et à maintenir un taux de vacance bas.

Manuel Itten
CFO

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET CORPORATE RESPONSIBILITY

En 2016, Mobimo a encore obtenu d'excellents résultats aux notations internationales de durabilité. La mise en œuvre de la stratégie et la réalisation des objectifs environnementaux ont été particulièrement importants à cet égard.

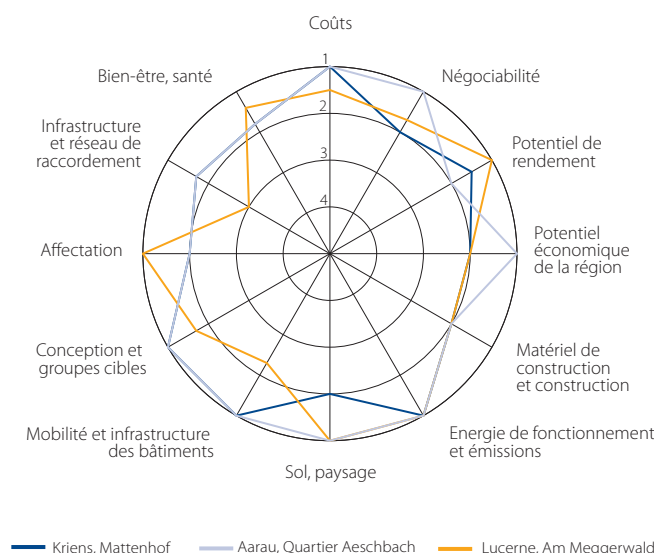
Depuis plus de cinq ans, Mobimo intègre des objectifs durables dans sa stratégie, établit ses rapports conformément aux directives G4 de la Global Reporting Initiative (GRI) et fait évaluer en externe sa performance en matière de durabilité. La stratégie de la société intègre les dimensions environnementale, sociale et économique. La Commission immobilière du Conseil d'administration est l'organe suprême chargé de la vérification des objectifs et des résultats de durabilité, alors que la mise en œuvre opérationnelle est aux mains d'une équipe dédiée.

Notation interne de durabilité

En 2015, Mobimo a développé une notation interne de durabilité. La qualité d'un projet ou d'un objet immobilier peut désormais être comparée à celle d'autres biens ou à la valeur moyenne d'immeubles d'habitation et commerciaux. Pour les objets en portefeuille, la notation interne permet d'identifier les actions nécessaires et de mettre en œuvre les mesures d'optimisation, tandis qu'elle sert à concrétiser les exigences de durabilité élevées pour les objets en développement.

Analyse de durabilité d'une sélection de projets

Echelle de 5 à 1 (1 = meilleur résultat)



Projet sélectionné

Complexe résidentiel Am Meggerwald, Lucerne

Concept	Architecture contemporaine et environnement rural, emplacement de choix pour chaque unité, aménagement de l'espace en fonction du groupe cible.
Biodiversité	Renaturation du ruisseau Büttenenbach, toiture végétalisée avec espèces de plantes indigènes (mélange lucernois 1).
Installations techniques	Pompe à chaleur, ventilation de confort.
Accessibilité	Arrêt de bus à côté des immeubles, tunnel sous le lotissement, accès direct au parking souterrain.
Particularités architecturales	Accessible en chaise roulante, insonorisation renforcée.
Certificat	MINERGIE®

Economie

Le principe de base de la stratégie de durabilité consiste à trouver le bon équilibre entre la réalisation de bénéfices et l'objectif de pérennité. Des informations complémentaires sur le cours des actions sont fournies en page 8, sur l'actionnariat et les dividendes en page 9 et sur le développement commercial, en page 24.

Société

Avec ses compétences-clés – la planification et la réalisation d'espaces d'habitation, de travail et de vie de qualité élevée – Mobimo fournit une contribution essentielle à la société dans son ensemble. Les projets de grande ampleur ont de fortes répercussions sur le visage d'une localité, sur sa vie sociale et la structure démographique. Mobimo analyse donc minutieusement l'environnement, le développement et les besoins.

Collaborateurs

L'effectif de 147 personnes (135,7 emplois à plein temps) de Mobimo se compose à 51% de femmes (2015: 57%) et à 49% d'hommes (2015: 43%). L'année passée, le nombre de collaborateurs a augmenté de 27,8%. Cette hausse est essentiellement due à l'intégration de FM Service & Dienstleistungs AG. La fluctuation des effectifs est de 8,16%. Mobimo doit sa réussite à des collaboratrices et collaborateurs hautement qualifiés. Elle encourage donc leur formation et leur perfectionnement. En 2016, 24% des effectifs ont profité de cette offre.

Clients

Mobimo fait régulièrement analyser le degré de satisfaction de ses clients. Le sondage mesure trois critères: la qualité des immeubles, la qualité des services et le suivi de la clientèle.

Taux de recommandation

%

Objets en développement ¹	83,9
Immeubles de placement ²	77,4

¹ Acheteurs. ² Locataires, immeubles d'habitation.

Environnement

Consommation d'énergie et émissions du portefeuille

La diminution de la consommation d'énergie et des émissions du portefeuille constitue le principal objectif environnemental. La surface de référence énergétique de chaque objet est calculée conformément à la norme SIA, sur la base des plans. La consommation d'énergie pour le chauffage correspond à la consommation d'énergie calculée et facturée pour chaque immeuble de placement. Aujourd'hui, les chiffres pour le calcul de la consommation d'électricité doivent encore être extrapolés. Le calcul des émissions de CO₂ repose sur le système de chauffage, le type de sources énergétiques et la consommation en kilowatts-heures, électricité comprise.

Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille

	2011 (année de référence)	2015 (état effectif)	2016 (état effectif)	Variation en % ¹	Variation en % ²
Surface de référence énergétique (m ²)	401 392	574 329	597 732	4	49
Consommation d'énergie, électricité, chaleur (MWh)	85 947	89 737	89 887	0	5
Intensité énergétique (kWh/m ²)	214	156	150	-4	-30
Emissions (tCO ₂ eq)	13 931	14 984	14 390	-4	3
Intensité des émissions (kgCO ₂ eq/m ²)	35	26	24	-8	-31

Vérification: Independent Assurance Report (sur le site www.mobimo.ch).

¹ Entre 2015 (état effectif) et 2016 (état effectif).

² Entre 2011 (année de référence) et 2016 (état effectif).

En 2016, la surface de référence énergétique était 49% supérieure à l'état de 2011 et 4% à l'état de 2015. Avec une intensité énergétique de 150 kWh/m², l'objectif fixé pour 2016 (181 kWh/m²) a été surpassé de 17%. Avec une intensité des émissions de 24 kgCO₂eq/m², l'objectif de réduction fixé pour 2016 (28 kgCO₂eq/m²) a été dépassé de 14%.

Certifications



Silver

Le Quartier Aeschbach à Aarau, développé par Mobimo, sera le premier site de Suisse à être certifié par le label de développement

durable de la Société allemande pour une construction durable (DGNB, Argent). Le label ne prend pas seulement en compte des facteurs écologiques, mais aussi sociaux et économiques.

MINERGIE®

Le standard Minergie constitue l'exigence minimale pour les nouveaux bâtiments. L'efficacité énergétique du portefeuille doit continuer à progresser.

Objets en développement

Certifié (en %)

2015: 100

100

Immeubles de placement

Certifié (en %)

2015: 23,6

20

Standards et notations

En 2016, Mobimo a obtenu d'excellents résultats en ce qui concerne les principales notations et les principaux standards à l'échelle internationale. Les chiffres d'énergie et d'émission sont certifiés par EY.

GRI

G4 GRI, niveau «Comprehensive»

Mobimo établit son rapport de durabilité conformément aux directives G4, niveau «Comprehensive» (exhaustif), de GRI. Le rapport est publié sur www.mobimo.ch.



GRESB, GREEN STAR

Mobimo s'est encore améliorée de 15 points par rapport à l'année passée (total: 72 pts/100) et se positionne à nouveau dans le segment GREEN STAR (meilleur quadrant) avec son portefeuille. Mobimo est donc mieux notée que son groupe de pairs et que la moyenne de tous les participants au GRESB.



CDP, score B, statut Sector Leader

Avec un score de B (échelle de A à F), Mobimo s'est vu décerner le statut de Sector Leader Real Estate de la région Allemagne, Autriche, Suisse. Mobimo se place donc dans les 11% des meilleures sociétés du secteur.



Mise en œuvre de Best Practices

Le Groupe Mobimo publie ses chiffres de performance et de coûts conformément aux bonnes pratiques recommandées par le Comité Reporting and Accounting de l'EPRA. Informations supplémentaires en page 42.

RAPPORT SUR LES RISQUES

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

Les principaux risques découlent de la stratégie d'entreprise. On entend par risque tout événement qui peut avoir une influence défavorable sur la réalisation des objectifs et les affaires courantes.

Les principes de gestion des risques et les processus appliqués sont régulièrement contrôlés pour tenir compte de l'évolution des conditions du marché et des activités du Groupe. L'objectif consiste à maintenir un système de contrôle fiable et rationnel par des directives de formation et de conduite ainsi que par des processus de gestion optimaux, permettant aux collaborateurs de jouer leur rôle

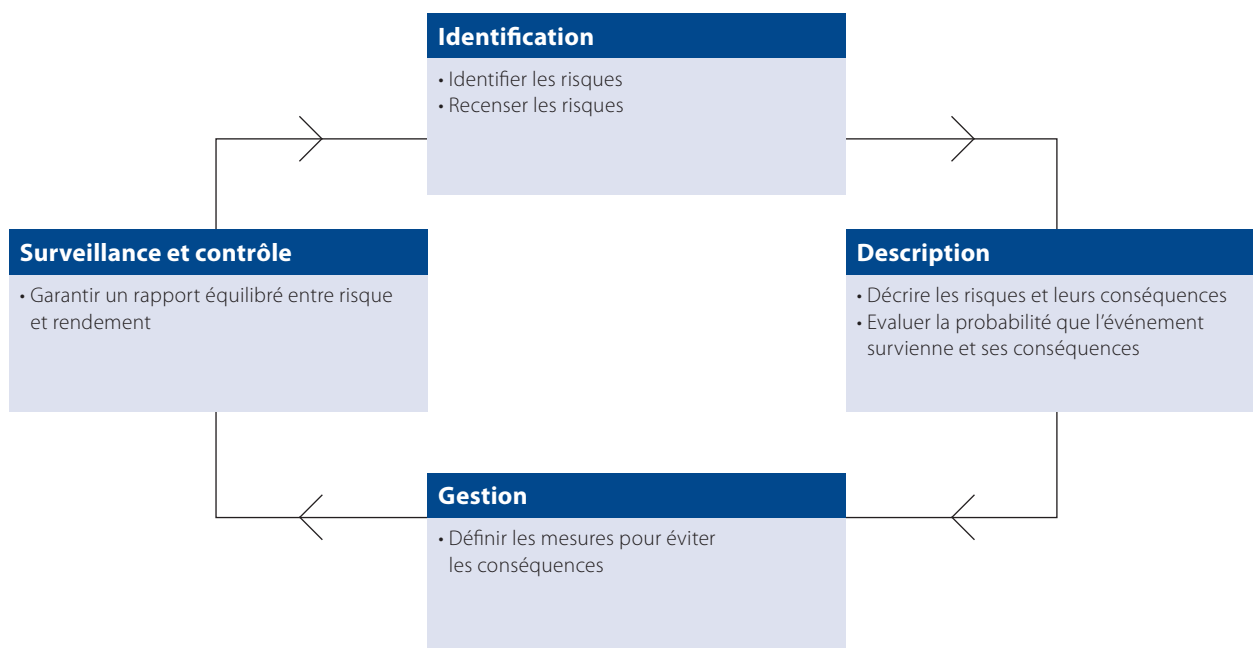
et d'assumer leurs tâches. La gestion des risques fait partie des processus du système de gestion intégré.

Processus de gestion des risques

Le processus de gestion des risques englobe toutes les activités en relation avec la prise en compte continue et systématique des risques dans la société. Le graphique suivant illustre les principales étapes de ce processus: identification, description, gestion, surveillance et contrôle des différents types de risque.

Des commentaires sur les risques auxquels Mobimo est exposée sont fournis dans les notes explicatives de l'annexe aux comptes consolidés dans la version exhaustive allemande ou anglaise du rapport annuel.

Processus de gestion des risques de Mobimo



Organisation

Le contrôle interne et la gestion du risque sont assurés par le département Finances. Le Conseil d'administration assume la responsabilité de la gestion des risques en sa qualité d'organe de direction suprême. Il est assisté par le Comité d'audit et risques (CAR) qui se charge des travaux de préparation, des contrôles et des clarifications lors de l'évaluation du risque.

Le CAR surveille aussi le controlling interne, qui respecte les principes de gestion des risques de Mobimo. La Direction est responsable de la mise en œuvre de la gestion des risques et, plus particulièrement, de garantir une gestion active et transparente dans les délais impartis. Compte tenu de la taille de la société, une révision interne formelle est superflue.

En collaboration avec la Direction, le CAR établit annuellement un inventaire des risques, récapitulant les principaux risques par secteur. Un responsable («risk owner») est désigné pour chaque risque. Les conséquences et les mesures prises sont analysées et évaluées selon les critères de probabilité d'occurrence et de conséquences (financières et en termes d'image). Si nécessaire, des mesures sont définies pour gérer le risque identifié. Le rapport sur la Corporate Governance dans la version exhaustive allemande ou anglaise du rapport annuel fournit davantage d'informations relatives aux responsabilités et à l'organisation de la gestion des risques.

POÉSIE DANS LA COUR

Six œuvres photographiques de l'artiste Annelies Štrba décorent les trois cours intérieures de l'immeuble d'habitation Letzihof. Elles marquent l'interface entre la sphère privée et le domaine public.

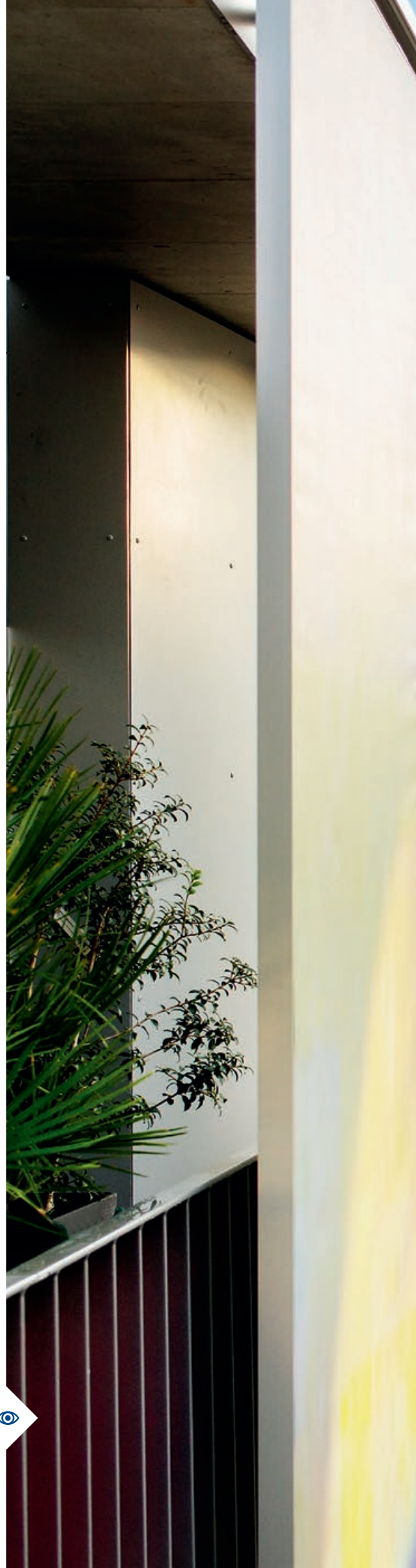
L'architecture moderne et sobre part quotidiennement à la rencontre de l'art coloré et ludique des cours intérieures. Le bâtiment au style épuré sert de cadre aux six œuvres photographiques de l'artiste Annelies Štrba de Richterswil. Personnages féminins, rêves d'enfants, champs de fleurs et fresques lumineuses occupent l'espace des trois cours et complètent la relation fonctionnelle entre le bâtiment et les occupants au travers d'éléments de poésie. Artistiques mais également utilitaires, les photos monumentales imprimées sur des panneaux mobiles, résistants aux intempéries, coulisent pour permettre aux habitants de s'exposer plus ou moins au monde extérieur.

«Le passage de l'espace public à la vie privée se fait à l'intérieur des cours. Les photographies en sont le cœur. Sereines et pourtant vivantes, libres et permettant de créer des liens. Comme les habitants qui apprennent à se connaître au fil du temps, sans devoir toujours tout partager». Voilà comment l'artiste Annelies Štrba décrit son œuvre. La conception et le développement sont l'œuvre des architectes responsables ERP. La réalisation s'inscrit dans le cadre de l'engagement Mobimo & Art.

Annelies Štrba,
la spécialiste d'univers
visuels fantastiques.



Interface entre espace public et vie privée: les panneaux mobiles. [Davantage d'informations en page 15.](#)



RAPPORT FINANCIER



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

KCHF	2016	2015
Produits des locations d'immeubles	114 654	107 841
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	151 792	86 204
Autres produits	3 161	1 212
Chiffre d'affaires	269 607	195 257
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	114 652	91 184
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-33 948	-56 442
Résultat des réévaluations	80 704	34 742
Résultat des ventes d'immeubles de placement	34 945	63 751
Charges directes des locations d'immeubles	-18 426	-13 761
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	-127 932	-80 661
Charges d'exploitation directes	-146 358	-94 422
Prestations propres activées	5 416	6 214
Charges de personnel	-27 302	-23 418
Charges d'exploitation	-8 989	-7 162
Frais de gestion	-2 990	-2 395
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	205 034	172 567
Dépréciations	-1 714	-1 599
Amortissements	-3 008	-541
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	200 312	170 427
Résultat des participations dans les sociétés associées	2 715	2 293
Produits financiers	2 595	559
Charges financières	-31 075	-34 203
Résultat financier	-28 479	-33 644
Bénéfice avant impôts (EBT)	174 548	139 076
Charges fiscales	-15 130	-34 095
Bénéfice	159 418	104 981
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	158 656	103 937
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	762	1 044
EBITDA hors réévaluations	124 330	137 825
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	119 609	135 685
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations	93 844	104 334
Bénéfice par action, CHF	25.52	16.72
Bénéfice dilué par action, CHF	25.52	16.72

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

KCHF

Bénéfice

Eléments recyclables en résultat

- Pertes sur instruments financiers de couverture
- Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat
- Impôts

Eléments non recyclables en résultat

- Réévaluation prévoyance du personnel
- Impôts

Total d'autres éléments du résultat global

- dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG
- dont part des participations ne donnant pas le contrôle

Résultat global

- dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG
- dont part des participations ne donnant pas le contrôle

2016	2015
159 418	104 981
-3 314	-4 750
-4 409	-6 035
157	-59
939	1 343
-691	-575
-817	-714
126	139
-4 005	-5 325
-4 005	-5 325
0	0
155 413	99 656
154 651	98 611
762	1 044

BILAN CONSOLIDÉ

KCHF	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Actif		
Actifs courants		
Liquidités	173 869	222 897
Créances résultant de livraisons et de prestations	13 479	3 839
Créances d'impôts sur les bénéfices	2 948	4 005
Autres créances	31 430	24 391
Immeubles destinés à la vente	304 844	226 564
Comptes de régularisation des actifs	2 431	3 523
Total des actifs courants	529 002	485 218
Actifs non courants		
Immeubles de placement		
• Immeubles commerciaux	1 373 488	1 357 011
• Immeubles d'habitation	724 076	760 117
• Immeubles en développement	121 104	142 470
• Immeubles de placement en construction	228 130	153 170
Immobilisations corporelles		
• Immeubles à usage propre	13 982	15 269
• Autres immobilisations corporelles	3 570	3 117
Immobilisations incorporelles	6 274	6 892
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	27 609	25 639
Immobilisations financières	1 966	1 849
Actifs d'impôts différés	2 488	2 126
Total des actifs non courants	2 502 686	2 467 660
Total de l'actif	3 031 688	2 952 878

KCHF

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Passif		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers courants		
Dettes financières à court terme	92 597	24 403
Dettes résultant de livraisons et de prestations	31 384	16 963
Impôts courants	25 397	57 798
Autres dettes	10 133	5 425
Acomptes d'acheteurs	11 197	12 354
Comptes de régularisation des passifs	32 471	21 363
Total des fonds étrangers courants	203 181	138 306
Fonds étrangers non courants		
Dettes financières à long terme	1 256 804	1 342 254
Engagements envers le personnel	7 163	5 840
Instruments financiers dérivés	39 834	38 998
Impôts différés	158 440	162 789
Total des fonds étrangers non courants	1 462 241	1 549 880
Total des fonds étrangers	1 665 421	1 688 187
Fonds propres		
Capital-actions	180 327	180 327
Actions propres	-446	-262
Réserves provenant de primes	207 466	269 577
Bénéfices accumulés	963 589	808 975
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 350 936	1 258 617
Participations ne donnant pas le contrôle	15 331	6 074
Total des fonds propres	1 366 267	1 264 691
Total du passif	3 031 688	2 952 878

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

KCHF

	2016	2015
Bénéfice avant impôts	174 548	139 076
Réévaluations d'immeubles de placement, net	-80 704	-34 742
Paielements fondés sur des actions	1 350	1 354
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	2 590	2 572
Amortissement sur immobilisations incorporelles	3 008	541
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-34 945	-63 751
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles	-2	0
Résultat des participations dans les sociétés associées	-2 715	-2 293
Résultat financier	28 479	33 644
Variations		
• Créances résultant de livraisons et de prestations	-7 053	111
• Immeubles destinés à la vente	52 252	-1 187
• Autres créances et comptes de régularisation des actifs	-20 498	1 163
• Engagements envers le personnel	506	-340
• Dettes résultant de livraisons et de prestations	3 161	-3 381
• Acomptes d'acheteurs	-1 820	2 382
• Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 656	1 068
Impôts versés	-38 230	-16 208
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)	81 582	60 008
Investissements en immobilisations financières	-117	0
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises	-10 851	0
Investissements en immeubles de placement	-85 795	-139 264
Investissements en immobilisations corporelles	-1 488	-1 165
Investissements en immobilisations incorporelles	-2 297	-1 846
Ventes d'immobilisations financières	0	3
Ventes d'immobilisations corporelles	2	0
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	157 702	236 596
Dividendes perçus	1 245	1 150
Intérêts perçus	183	67
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement	58 584	95 540
Nouvelles dettes financières	0	7 560
Remboursement de dettes financières	-89 894	-74 124
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	-841
Achat d'actions propres	-1 511	-253
Intérêts versés	-35 427	-33 358
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-189 193	-160 032
Réduction des liquidités	-49 028	-4 484
Liquidités en début de période	222 897	227 380
Liquidités en fin de période	173 869	222 897

ÉTAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

KCHF	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
Etat au 1.1.2015	180 282	-315	328 615	-16 436	725 793	709 357	1 217 938	4 582	1 222 520
Bénéfice 2015					103 937	103 937	103 937	1 044	104 981
Couvertures du cash-flow:									
• Changement de juste valeur				-6 035		-6 035	-6 035		-6 035
• Transfert au compte de résultat				-59		-59	-59		-59
• Impôts				1 343		1 343	1 343		1 343
Avantages postérieurs à l'emploi:									
• Variation					-714	-714	-714		-714
• Impôts					139	139	139		139
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-4 750	-575	-5 325	-5 325	0	-5 325
Résultat global	0	0	0	-4 750	103 362	98 611	98 611	1 044	99 656
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-59 061				-59 061		-59 061
Augmentation de capital	45						45		45
Paielements fondés sur des actions:									
• CA et direction		306	23		1 024	1 024	1 354		1 354
Achat d'actions propres		-253					-253		-253
Participations ne donnant pas le contrôle issues d'acquisitions								1 271	1 271
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					-18	-18	-18	-823	-841
Etat au 31.12.2015/ au 1.1.2016	180 327	-262	269 577	-21 187	830 162	808 975	1 258 617	6 074	1 264 691
Bénéfice 2016					158 656	158 656	158 656	762	159 418
Couvertures du cash-flow:									
• Changement de juste valeur				-4 409		-4 409	-4 409		-4 409
• Transfert au compte de résultat				157		157	157		157
• Impôts				939		939	939		939
Avantages postérieurs à l'emploi:									
• Variation					-817	-817	-817		-817
• Impôts					126	126	126		126
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-3 314	-691	-4 005	-4 005	0	-4 005
Résultat global	0	0	0	-3 314	157 965	154 651	154 651	762	155 413
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-62 153				-62 153		-62 153
Paielements fondés sur des actions:									
• CA et direction		1 327	42		-19	-19	1 350		1 350
Achat d'actions propres		-1 511					-1 511		-1 511
Participations ne donnant pas le contrôle sur acquisitions								8 928	8 928
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					-17	-17	-17	-433	-450
Etat au 31.12.2016	180 327	-446	207 466	-24 500	988 090	963 589	1 350 936	15 331	1 366 267



Marco Tondel,
responsable du bâtiment
pour Mobimo.

PRÉLUDE AU DÉVELOPPEMENT

Début décembre, 3M EMEA GmbH a inauguré son nouveau siège principal à Langenthal. Marco Tondel, responsable Développement pour tiers, était en charge du développement du projet et de sa mise en œuvre.

Marco Tondel, quelles sont les caractéristiques du nouveau bâtiment 3M?

Le projet du bureau d'architectes zurichois marazzi+paul s'articulait autour de deux idées directrices: transparence et communication. Celles-ci sont notamment concrétisées par une cour intérieure lumineuse, qui accueille assemblées et expositions, ou par la conception ouverte des postes de travail. La façade en céramique et la gamme de couleur, inspirée par la patine rouillée du site ferroviaire, me semblent aussi particulièrement réussies.

Quel est le degré de durabilité de l'immeuble?

La durabilité était un facteur très important pour toutes les parties impliquées. 3M poursuit des objectifs de durabilité globaux ambitieux et a veillé

à ce que le nouveau site respecte ses exigences. Certifié Minergie, le bâtiment utilise par exemple des pompes à chaleur sur nappes phréatiques. La situation idéale du bâtiment, directement à côté de la gare de Langenthal, permet par ailleurs aux collaborateurs de se rendre au travail en transports publics.

Quel est l'impact du bâtiment 3M sur l'environnement au nord de la gare?

L'achèvement de l'immeuble annonce la valorisation et le développement à long terme de la zone d'activités au nord de la gare de Langenthal. La région est un pôle de développement prioritaire dans le canton et vivra une profonde mutation au cours des années à venir. Mobimo contribuera de manière décisive à cette évolution.

Une impressionnante cour intérieure: le nouveau siège de 3M EMEA.



CHIFFRES CLÉS DU GROUPE



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, à laquelle l'action de Mobimo Holding AG a été intégrée le 20 juin 2011. Les chiffres concernant la NAV, le rendement initial et les taux de vacance publiés ailleurs par Mobimo peuvent

diverger des ratios présentés ci-après selon l'EPRA, 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 et Bénéfice EPRA par action		Unité	2016	2015
Bénéfice conformément aux normes IFRS	KCHF		158 656	103 937
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	KCHF		-80 704	-34 742
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	KCHF		-34 945	-63 752
(iii) Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement ajustés	KCHF		2 257	11 340
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes	KCHF		9 638	23 238
(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		-3 387	3 043
(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		-1 474	6 974
(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		1 338	774
Bénéfice EPRA	KCHF		51 378	50 811
Nombre moyen d'actions en circulation			6 215 739	6 216 279
Bénéfice EPRA par action	CHF		8.27	8.17

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.

B Valeur d'inventaire nette EPRA		Unité	31.12.2016	31.12.2015
NAV d'après les comptes consolidés		KCHF	1 350 936	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	1 350 936	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	26 207	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	26 172	26 244
Exclu				
(iv)	Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	39 834	38 998
(v.a)	Impôts différés	KCHF	161 572	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	2 344	3 615
NAV EPRA		KCHF	1 607 065	1 517 325
Nombre d'actions en circulation (dilué)			6 216 126	6 216 923
NAV EPRA par action		CHF	258.53	244.06

C Triple Net Asset Value (NNNAV)		Unité	31.12.2016	31.12.2015
NAV EPRA		KCHF	1 607 065	1 517 325
(i)	Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	-39 834	-38 998
(ii)	Juste valeur des engagements financiers	KCHF	-105 182	-105 976
(iii)	Impôts différés	KCHF	-156 089	-166 483
NNNAV EPRA		KCHF	1 305 960	1 205 869
Nombre d'actions en circulation (dilué)			6 216 126	6 216 923
NNNAV EPRA par action		CHF	210.09	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.

Chiffres clés du Groupe

Chiffres relatifs à la performance EPRA

D Rendements nets EPRA des revenus locatifs		Unité	31.12.2016	31.12.2015
Immeubles de placement – Propriété	KCHF		2 446 798	2 412 768
Immeubles de placement – Coentreprises ou fonds	KCHF		43 115	38 154
Immeubles destinés à la vente	KCHF		304 844	226 564
Après déduction des développements	KCHF		–518 574	–399 884
Valeur des immeubles de placement achevés	KCHF		2 276 183	2 277 602
Déduction pour coûts d'achat estimés	KCHF		0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	KCHF		2 276 183	2 277 602
Revenus locatifs effectifs annualisés	KCHF		119 968	120 208
Charges directes des immeubles de placement	KCHF		–17 324	–17 811
Revenus locatifs nets annualisés	KCHF		102 644	102 397
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	KCHF		0	0
Revenus locatifs nets «additionnés»	KCHF		102 644	102 397
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	%		4,5	4,5
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	%		4,5	4,5

E Taux de vacance EPRA		Unité	31.12.2016	31.12.2015
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	KCHF		5 363	5 376
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	KCHF		111 077	114 301
Taux de vacance EPRA	%		4,8	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.

F Ratios de coûts EPRA	Unité	2016	2015
Coûts EPRA			
Ligne de frais administratifs/opérationnels pour compte de résultat aux normes IFRS			
Charges directes des locations d'immeubles	KCHF	15 603	10 733
Charges de personnel	KCHF	7 574	7 260
Charges d'exploitation et frais de gestion	KCHF	1 768	1 749
Coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	KCHF	24 945	19 741
Frais de vacance directs	KCHF	1 915	537
Coûts EPRA (à l'exclusion des frais de vacance directs)	KCHF	23 030	19 204
Revenu locatif EPRA			
Revenu locatif brut moins coûts rente de droit de superficie	KCHF	103 507	97 282
Revenu locatif brut	KCHF	103 507	97 282
Ratio coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	%	24,1	20,3
Ratio coûts EPRA (excluant les frais de vacance directs)	%	22,2	19,7

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.

APERÇU SUR CINQ ANS

	Unité	2012 ²	2013	2014	2015	2016	Variation en %
Situation des résultats							
Résultat des locations	CHF mio.	79,8	78,9	87,6	94,1	96,2	2,3
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	21,7	31,6	24,9	5,5	23,9	330,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	-0,1	7,1	4,9	63,8	34,9	-45,2
EBIT avec réévaluations	CHF mio.	117,2	119,4	97,6	170,4	200,3	17,5
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	80,3	94,1	93,8	135,7	119,6	-11,9
Charges fiscales	CHF mio.	-17,6	-16,7	-4,8	-34,1	-15,1	-55,6
Bénéfice	CHF mio.	75,9	81,6	63,2	105,0	159,4	51,9
Bénéfice avec réévaluations ¹	CHF mio.	76,2	81,6	62,2	103,9	158,7	52,7
Bénéfice hors réévaluations ¹	CHF mio.	48,5	62,6	60,2	78,6	99,4	26,5
Situation financière							
Actifs non courants	CHF mio.	2 043,9	2 156,7	2 301,3	2 467,7	2 502,7	1,4
Actifs courants	CHF mio.	475,6	551,7	466,4	485,2	529,0	9,0
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 199,2	1 241,1	1 222,5	1 264,7	1 366,3	8,0
Ratio de fonds propres	%	47,6	45,8	44,2	42,8	45,1	5,4
Fonds étrangers	CHF mio.	1 320,3	1 467,4	1 545,2	1 688,2	1 665,4	-1,4
• Courants	CHF mio.	173,2	373,7	114,2	138,3	203,2	46,9
• Non courants	CHF mio.	1 147,1	1 093,7	1 431,1	1 549,9	1 462,2	-5,7
Indicateurs de l'action							
Bénéfice par action	CHF	12.30	13.14	10.00	16.72	25.52	52,6
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	7.83	10.09	9.69	12.65	15.99	26,4
NAV par action, après options et emprunt convertible	CHF	193.99	200.01	195.93	202.45	217.33	7,3
Rendement sur dividende	%	4,1	5,1	4,8	4,5	3,9	-13,3
Taux de distribution	%	73,2	72,3	95,0	59,8	39,2	-34,4
Dernier cours de l'année	CHF	218.90	186.10	199.20	222.70	254.75	14,4
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	9 308	11 132	8 672	11 638	10 035	-13,8
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 359,1	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1	14,4
Cours boursier – Plus haut	CHF	228.00	221.10	200.70	229.40	254.75	11,0
Cours boursier – Plus bas	CHF	202.60	182.80	182.00	190.50	206.10	8,2
Chiffres clés au portefeuille							
Portefeuille global	CHF mio.	2 355,0	2 371,9	2 469,7	2 654,6	2 765,6	4,2
• Immeubles de placement	CHF mio.	1 557,6	1 577,7	1 907,4	2 132,4	2 111,5	-1,0
• Immeubles en développement	CHF mio.	797,4	794,2	562,3	522,2	654,1	25,3
Rendement brut immeubles de placement	%	5,8	5,7	5,6	5,4	5,3	-1,9
Rendement net immeubles de placement	%	4,8	4,6	4,5	4,3	4,1	-4,7
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,8	3,9	5,4	4,7	4,8	2,1

¹ Attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG.² Ajusté à cause des modifications de l'IAS19.

GLOSSAIRE

Bénéfice par action

Le bénéfice par action est calculé sur la base du résultat du Groupe attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation durant la période considérée.

Capitalisation boursière

Cours boursier le jour de clôture du bilan multiplié par le nombre d'actions émises.

Carbon Disclosure Project (CDP)

Le CDP est la plus grande base de données environnementales des entreprises, organismes et gouvernements, qu'il analyse de façon systématique et met à la disposition des investisseurs.

EBIT

Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts.

EBITDA

Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements.

European Public Real Estate Association (EPRA)

Association d'entreprises leaders en Europe dans le secteur immobilier, l'EPRA est partenaire de la famille d'indices FTSE EPRA/NAREIT.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB est la principale organisation sectorielle évaluant la dimension du développement durable dans les portefeuilles immobiliers à l'échelle internationale.

Global Reporting Initiative (GRI)

La GRI élabore les lignes directrices pour le reporting en matière de développement durable des grandes entreprises, des PME, des gouvernements et des ONG.

Indice SXI Swiss Real Estate

L'indice SXI Swiss Real Estate rassemble les cinq plus grandes actions immobilières les plus liquides ainsi que les dix plus grands fonds immobiliers cotés les plus liquides à la SIX Swiss Exchange.

Méthode du Discounted Cash-Flow (DCF)

Méthode pour déterminer la juste valeur d'un bien immobilier. Elle se calcule à partir des revenus nets actualisés attendus dans le futur pour le bien (horizon d'évaluation de 100 ans). L'actualisation se fait moyennant un taux d'escompte à la date de référence.

Minergie

Norme de construction pour les nouveaux bâtiments ou les bâtiments modernisés. Cette norme s'articule autour du confort de l'habitat et le confort de travail des occupants du bâtiment.

MOH

Mobimo Holding AG

Net Asset Value (NAV)

Valeur d'inventaire nette, c.-à-d. la valeur des fonds propres conformément aux comptes consolidés.

Nombre d'actions en circulation

Nombre d'actions émises diminué du nombre d'action détenues par la société.

PPE

Propriétés par étage.

Produits résultant des locations d'immeubles de placement

Les produits résultant de la location d'immeubles de placement englobent les revenus locatifs nets, en d'autres termes, les revenus locatifs théoriques après déduction des frais imputables aux locaux vacants.

Rentabilité des fonds propres

Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) par rapport aux fonds propres moyens (attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG; fonds propres au 1^{er} janvier, corrigés des augmentations ou diminutions de capital) de la période sous revue.

Rentabilité des fonds propres hors réévaluations

Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) hors réévaluation (et impôts différés y relatifs) par rapport aux fonds propres moyens (attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG; fonds propres au 1^{er} janvier, corrigés des augmentations ou diminutions de capital).

Rendement sur dividende

Il s'agit du dividende annuel versé pour une action exprimé en pourcentage du cours de cette dernière.

Société allemande pour une construction durable (DGNB)

Le DGNB est un système international de certification complet, qui sert à décrire et à évaluer de manière objective la conformité de bâtiments et de quartiers avec les critères du développement durable. Il recouvre six domaines: l'écologie, l'économie, les aspects socio-culturels et fonctionnels, la technique, les processus et le site

Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA)

La Société suisse des ingénieurs et des architectes est l'association professionnelle de référence des spécialistes de la construction, de la technique et de l'environnement.

SPI

Le Swiss Performance Index (SPI) regroupe quasiment toutes les sociétés par actions suisses cotées. Il est donc considéré comme l'indice de marché global pour le marché boursier suisse.

Taux de couverture des intérêts

Le taux de couverture des intérêts s'obtient en divisant le bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA) hors réévaluations par les charges d'intérêts.

Taux de distribution

Le taux de distribution est la part des paiements de dividende des bénéfices de l'entreprise (conformément à la proposition soumise à ce sujet à l'Assemblée générale).

Taux d'endettement net (Net Gearing)

Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres.

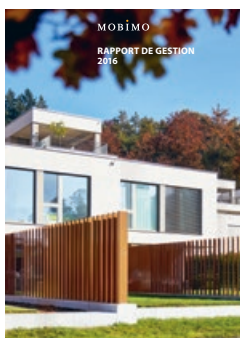
Taux de vacance

Il correspond à la somme des pertes de loyer faute de non location ou de vacance des biens, divisé par le revenu locatif théorique.

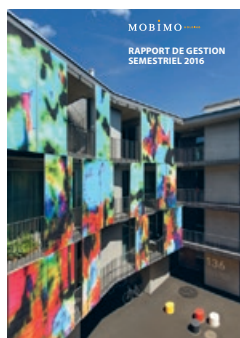
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aperçu des publications

Rapport annuel



Rapport semestriel



Rapport sur la durabilité



Mobimo publie chaque semestre des informations relatives aux résultats de l'exercice. Le rapport sur la durabilité est publié chaque année en allemand et en anglais. Le rapport de gestion et le rapport semestriel sont également disponibles en français et en anglais. Concernant les comptes annuels, seule une version succincte est établie en français. La version allemande fait foi.

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

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

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

Photos:

Markus Bertschi, www.markusbertschi.com

Mike Kessler, www.profoto.ch

Catherine Leutenegger, www.cleutenegger.com

Rob Lewis et Ben Zurbruggen, www.rob-lewis.ch

Contacts

Mobimo Holding AG

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

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



ClimatePartner[®]
climatiquement neutre
Impression | ID 53232-1702-1009

Mobimo Holding AG

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