

MOBIMO

RAPPORT DE GESTION 2017





NOUS NOUS INVESTISSONS À LONG TERME

«Nous nous investissons à long terme et nous assumons la responsabilité de nos créations.» Les projets immobiliers Mobimo sont marqués par le credo de la société tout au long de la planification et de la mise en œuvre. Celui qui investit à long terme s'intéresse en effet davantage au site, découvre les particularités locales et sélectionne le meilleur architecte pour le projet en question. Celui qui investit à long terme porte autant de soin à la création d'espaces ouverts qu'aux zones à construire, afin de créer des lieux où les gens se sentent à l'aise. Des lieux tels que le Quartier du Flon au centre de Lausanne ou les futurs Quartier Aeschbach et Quartier Mattenhof en développement à Aarau et Kriens. Combinant espaces d'habitation et espaces de travail, ces deux nouveaux quartiers animés occuperont bientôt une place importante dans notre portefeuille. Dans le présent rapport annuel, nous vous faisons découvrir quelques facettes des quartiers que nous développons.

UNE QUESTION D'ÉQUILIBRE

Les grandes lignes urbanistiques du Quartier Aeschbach sont l'œuvre de l'architecte Kees Christiaanse.

Page 12

UN QUARTIER PREND VIE

Feyza Ciritoglu, responsable des ventes et des premières locations, cherche les nouveaux habitants du Quartier Aeschbach.

Page 20

PRÉVOIR LA MOBILITÉ DE DEMAIN

Guido Gisler, planificateur en mobilité, parle de tout ce qui a trait à la mobilité future dans et autour du Quartier Mattenhof.

Page 32

BIENVENUE AU CLUB D'ART CONTEMPORAIN

Dans la galerie qui a récemment ouvert ses portes dans le Quartier du Flon, les enfants sont également les bienvenus.

Page 40



Développement du Quartier du Flon: Les Garages.
Davantage d'informations à la page 40.

PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS 2017

La performance opérationnelle de Mobimo durant l'exercice 2017 a été réjouissante. Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services a été augmenté; malgré quelques ventes, les recettes des loyers sont restées stables et le taux de vacance s'est maintenu à un niveau faible. Le résultat des réévaluations a été, une nouvelle fois, positif.

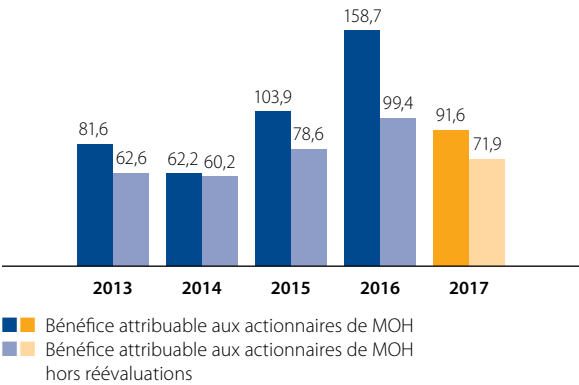
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH

CHF mio.
2016: 158,7

91,6

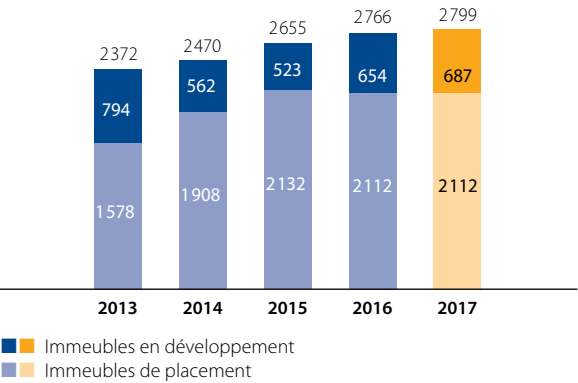
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



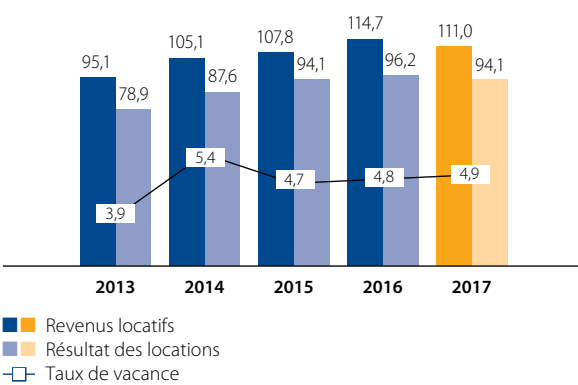
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



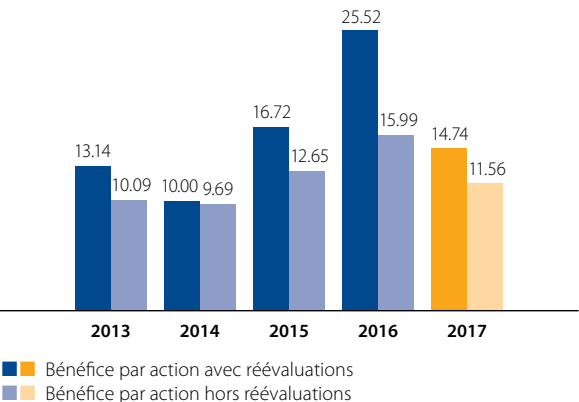
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



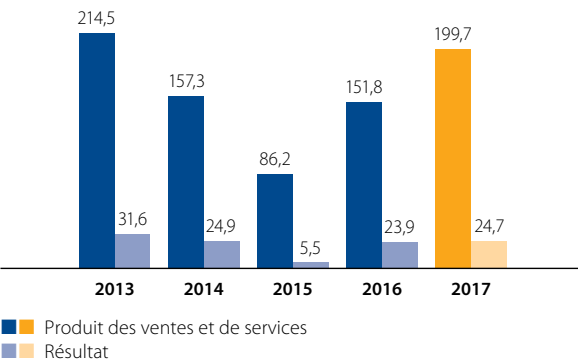
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



Bénéfice	Unité	2017	2016	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	94,1	96,2	-2,2
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	24,7	23,9	3,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	27,5	34,9	-21,4
Résultat des réévaluations	CHF mio.	27,3	80,7	-66,2
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	142,3	200,3	-29,0
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	115,0	119,6	-3,8
Bénéfice	CHF mio.	91,5	159,4	-42,6
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	91,6	158,7	-42,2
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	71,9	99,4	-27,7

Bilan	Unité	2017	2016	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 195,7	3 031,7	5,4
Fonds propres	CHF mio.	1 399,1	1 366,3	2,4
Ratio de fonds propres	%	43,8	45,1	-2,9
Rendement des fonds propres	%	7,0	13,1	-46,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	5,5	8,2	-32,9
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 512,8	1 349,4	12,1
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	2,17	2,38	-8,8
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	6,5	6,9	-5,8
Net gearing	%	91,2	86,0	6,0

Portefeuille	Unité	2017	2016	Variation en %
Portefeuille global	CHF mio.	2 799	2 766	1,2
Immeubles de placement	CHF mio.	2 112	2 112	0,0
Immeubles en développement	CHF mio.	687	654	5,1
Rendement brut immeubles de placement	%	5,1	5,3	-3,8
Rendement net immeubles de placement	%	4,0	4,1	-2,4
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,9	4,8	2,1
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal) ¹	%	4,1	non dét.	non dét.
Ø Taux de capitalisation (réel) ¹	%	3,6	non dét.	non dét.

EPRA	Unité	2017	2016	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	50,0	51,4	-2,6
NAV par action EPRA	CHF	259.94	258.53	0,5
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	-0,4	0,4	nmf
Taux de vacance EPRA	%	4,9	4,8	2,1

Effectifs	Unité	2017	2016	Variation en %
Ø Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	137,3	126,2	8,8
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	141,4	135,7	4,2

Action	Unité	2017	2016	Variation en %
Actions en circulation ²	Nombre	6 217 669	6 216 126	0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	29.00	29.00	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	222.58	217.33	2,4
Bénéfice par action	CHF	14.74	25.52	-42,2
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	11.56	15.99	-27,7
Distribution par action ³	CHF	10.00	10.00	0,0
Rendement sur distribution	%	3,8	3,9	-2,6
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	261.50	254.75	2,6

¹ Le taux d'actualisation moyen pondéré en fonction du capital des immeubles évalués par Jones Lang LaSalle SA se montait à 4,06% au 31 décembre 2016, le taux de capitalisation moyen pondéré en fonction du capital à 3,56%. Le taux d'actualisation moyen pondéré en fonction du capital des immeubles évalués par Wüest Partner AG au 31 décembre 2016 se montait à 3,78%.

² Nombre d'actions émises 6 218 170, moins actions propres 501 = nombre d'actions en circulation 6 217 669.

³ Distribution de CHF 10.00 pour l'exercice 2017, dont CHF 4.40 d'apports en capital et CHF 5.60 de réduction de la valeur nominale, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 27 mars 2018. Au 31 décembre 2017, un montant d'environ CHF 27,5 millions reste disponible pour la distribution d'apports en capital.

SOMMAIRE

MOBIMO EN BREF

Notre profil	2
Points forts 2017	3
Lettre aux Actionnaires	4
Structure de Direction	6
Mobimo sur le marché des capitaux	8

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

Quartier Aeschbach	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 CHF 2,8 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 2017

LE SUCCÈS DU PROJET SALZTURM À BAD ZURZACH

Le projet Salzturm à Bad Zurzach dans le canton d'Argovie regroupe 97 appartements de location et 21 unités en propriété par étage. Le complexe de cinq immeubles collectifs s'intègre parfaitement dans l'environnement marqué par les anciennes tours de forage des salines. Développé sous la direction de la société BSS&M, dans laquelle Mobimo détient une participation majoritaire, pour le compte d'un investisseur institutionnel, le projet a suscité un grand intérêt: toutes les unités de la première étape de construction sont déjà vendues et les locataires ont intégré les appartements de location. La seconde phase de construction sera achevée en avril 2018 et la mise en location progresse de manière réjouissante.



DE LA FABRIQUE AU CENTRE COMMERCIAL ET DE SERVICES

Ancien siège d'une fabrique de machines textiles, le site Grob ouvrira bientôt les portes d'un nouveau centre commercial et de services hors du commun d'une surface de 15 000 m² sous le nom: Seehallen Horgen. Située face au lac de Zurich et arborant un style industriel distinctif, l'ancienne halle de production reprend vie grâce à ses locataires. Ceux-ci sont issus des secteurs d'activité les plus variés tels que les assurances, la restauration, les services, le commerce de détail ou le fitness. Le niveau de commercialisation atteint déjà environ 60%. La transformation en douceur sera achevée au premier trimestre 2018.

OUVERTURE DE L'ESPLANADE DU FLON

Le nouveau lieu de rendez-vous au centre-ville de Lausanne est l'Esplanade du Flon. La place, nouvellement aménagée, a été ouverte et inaugurée officiellement début octobre avec de la musique, de la danse et un extraordinaire spectacle d'acrobatie aérien pour les nombreux invités ainsi qu'un large public. Dans deux ans, la nouvelle Esplanade sera le point de rencontre des aficionados de sport du monde entier: c'est ici que les champions des jeux olympiques de la jeunesse Lausanne 2020 monteront sur le podium.



SOLIDE PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE EN 2017

Bénéfice

CHF millions
2016: 159,4

91,5

Rendement des fonds propres

%
2016: 13,1

7,0

Revenu locatif

CHF millions
2016: 114,7

111,0



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

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Mobimo fait à nouveau état d'un bon exercice. Le bénéfice 2017 porte une nouvelle fois l'empreinte profonde de la performance opérationnelle, alors qu'au premier plan des exercices record de 2015 et 2016 figuraient les revenus résultant de la vente d'immeubles de placement, des réévaluations élevées, dues à l'évolution du marché, et un effet extraordinaire dans le domaine des impôts différés. Mobimo réalise un bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG de CHF 91,6 millions, réévaluations incluses, et de CHF 71,9 millions, hors réévaluations, (contre respectivement CHF 158,7 mio. et CHF 99,4 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice par action correspondant s'élève respectivement à CHF 14.74 et à CHF 11.56 (contre CHF 25.52 et CHF 15.99 l'exercice précédent). Le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale 2018 le versement de CHF 10.00 par action.

Gestion active du portefeuille

Mobimo a fait l'acquisition en 2017 d'une parcelle à Meggen, sur les rives du lac des Quatre-Cantons, et d'un immeuble commercial, situé à proximité de la Place de la Gare à Lausanne. La société prévoit de réaliser à Meggen une trentaine de logements en propriété, dans le segment de prix intermédiaire. La construction débutera vraisemblablement en 2019. Entièrement loué, l'immeuble à Lausanne possède un potentiel important, qui sera exploité dans le cadre d'un développement. Le résultat découlant de la vente de quatre immeubles de placement, dont trois immeubles abritant des surfaces de bureaux et commerciales, se monte à CHF 27,5 millions (exercice précédent: CHF 34,9 mio.). Dans le cadre de sa stratégie de portefeuille, Mobimo entend continuer de saisir les opportunités de transaction attrayantes lui permettant d'optimiser son portefeuille.

Revenus locatifs stables

Avec CHF 111,0 millions, contre CHF 114,7 millions un an auparavant, et malgré les ventes d'immeubles évoquées plus haut, Mobimo affiche des revenus locatifs de l'ordre de grandeur de ceux de l'exercice précédent. Le taux de vacance reste bas avec 4,9% (exercice précédent: 4,8%). En 2017 et 2018, un nombre de contrats un peu plus élevé qu'à l'ordinaire sont respectivement arrivés et arriveront à échéance. Face à cette situation et compte tenu de l'environnement de plus en plus compétitif sur le marché des surfaces commerciales, Mobimo considère qu'assurer soi-même la gestion, disposer de ses propres services de Facility Management et bénéficier d'une longue expérience en matière de développement d'immeubles sont de précieux atouts pour la fidélisation à long terme des locataires et la préservation d'un taux de location durablement élevé.

Résultat réjouissant des activités de promotion

Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement s'élève à CHF 24,7 millions (contre CHF 23,9 mio. l'exercice précédent). Les transferts de propriété de lots en propriété par étage dans le Quartier Aeschbach, à Aarau, y ont contribué. Les projets à Lucerne et à Feldmeilen ont pu être achevés en 2017 avec la vente des derniers appartements. Le département Développement pour tiers a également participé au résultat réjouissant en apportant

une contribution élevée issue, d'une part, de la vente d'un immeuble du site Labitzke et, d'autre part, du projet à Bad Zurzach.

Réalisations sur la bonne voie

Sur le front des opérations de développement de Mobimo, la réalisation des grands projets que sont Mattenhof, Labitzke et le Quartier Aeschbach va bon train. Avec le complexe Labitzke, Mobimo a manifestement répondu à la demande élevée de logements abordables dans un environnement urbain. La commercialisation des surfaces dans le Quartier Aeschbach et au Mattenhof exigera davantage d'efforts, malgré un produit et un rapport qualité-prix convaincants.

Cure de rajeunissement de la Direction générale

Mobimo aborde le nouvel exercice annuel dans une configuration légèrement différente. En effet, Vinzenz Manser et Marco Tondel, deux cadres de longue date, sont nommés à la Direction générale, qui voit de ce fait la moyenne d'âge de ses membres baisser. Il incombe à Vinzenz Manser, responsable Réalisation, de veiller à la réalisation. Marco Tondel dirige les activités de développement de la société. Andreas Hämmerli, ancien responsable Développement, a quitté la Direction générale au 1^{er} janvier 2018. L'entreprise salue l'activité couronnée de succès de ce cadre dirigeant durant près d'une décennie et lui adresse ses vifs remerciements.

Perspectives

Le moral des consommateurs, l'indice des directeurs d'achat et le baromètre conjoncturel du KOF pointent vers le haut. En 2017, le franc s'est par ailleurs déprécié et les taux d'intérêt hypothécaires se sont maintenus à un niveau historiquement bas, provoquant la baisse à 1,5% du taux d'intérêt de référence. La croissance économique attendue dans la zone OCDE pourrait conduire à des réajustements des taux. Il n'en demeure pas moins qu'il faudra encore s'accommoder de taux bas en 2018. Ce faisant, les prix de l'immobilier devraient rester stables. Les réjouissantes perspectives conjoncturelles devraient avoir un impact positif sur le marché des surfaces de bureaux. Ceci dit, la situation et le produit demeurent des facteurs de succès. La même approche s'applique au marché des logements locatifs. L'intense activité de construction de logements dans les régions périphériques entraîne des taux de vacance élevés, tandis que la demande de logements reste soutenue dans les villes et les communes suburbaines avec leur concentration de pendulaires. Moyennant une adaptation appropriée, ce phénomène s'applique également à la demande de propriétés par étage. Grâce à la qualité élevée du portefeuille d'immeubles particulièrement bien situés et à une attrayante réserve de projets, Mobimo est parée au mieux pour relever les futurs défis du marché. La société entend rester fidèle à une stratégie qui a fait ses preuves et à un modèle d'affaires souple, gages d'une politique de distribution attrayante à l'égard des actionnaires. Elle envisage l'avenir avec optimisme. Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à Mobimo.


Georges Theiler
Président du Conseil d'administration


Dr. Christoph Caviezel
CEO

STRUCTURE DE DIRECTION

Conseil d'administration

La conduite stratégique de Mobimo relève du Conseil d'administration. Il agit comme organe de surveillance de la société et se compose de membres externes indépendants. Au 31 décembre 2017, 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.



Brian Fischer

Avocat, expert fiscal diplômé
Nationalité: CH, né en 1971
Brian Fischer est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008. Il préside 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.



Bernard Guillelmon

Ingénieur, Master en énergie, MBA INSEAD
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.



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.



Wilhelm Hansen

Licencié en sciences économiques, conseiller d'entreprise
Nationalité: CH, né en 1953
Wilhelm Hansen est 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.



Daniel Crousaz

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

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

Direction générale

La Direction générale est chargée de la conduite opérationnelle des sociétés du Groupe. Au 31 décembre 2017, elle se composait des membres suivants:



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 Ventes d'immeubles.



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, Directeur de 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 membre de la Direction générale depuis avril 2015.



Thomas Stauber, responsable Immobilier, deputy CEO

Ingénieur civil diplômé EPF/SIA, formation post-grade en gestion d'entreprise
Nationalité: CH, né en 1964
Thomas Stauber travaille pour Mobimo depuis novembre 2011. Il a mis en place le secteur d'activité Développement pour tiers. Depuis juillet 2014, il dirige le département Immobilier.

Jusqu'au 31 décembre 2017



Andreas Hämmerli, responsable Développement

Architecte ETS
Nationalité: CH, né en 1957
Andreas Hämmerli a dirigé le département Développement d'octobre 2008 à fin 2017. Son domaine de responsabilité englobait le développement de projets, la réalisation et la vente.

Depuis le 1^{er} janvier 2018



Vinzenz Manser, responsable Réalisation

Architecte ETS, Master of Advanced Studies en Real Estate Management HWZ
Nationalité: CH, né en 1967
Vinzenz Manser dirige les réalisations de Mobimo depuis 2008. Il est membre de la Direction générale depuis janvier 2018.

Depuis le 1^{er} janvier 2018



Marco Tondel, responsable Développement

Architecte diplômé EPF, Executive MBA ZHAW
Nationalité: CH, né en 1974
Marco Tondel est membre de la Direction générale et dirige l'ensemble des activités de développement de Mobimo depuis le 1^{er} janvier 2018.

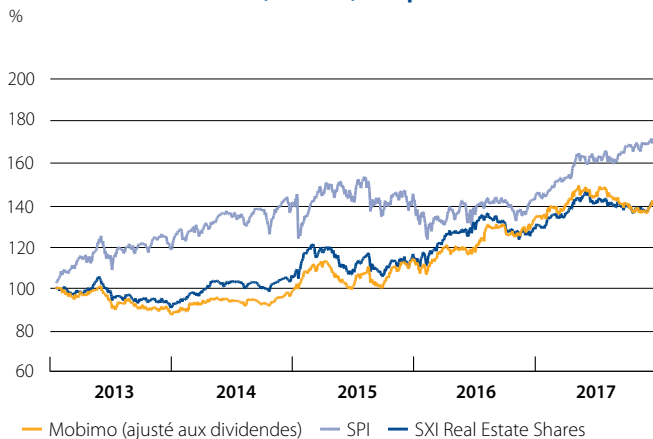
MOBIMO SUR LE MARCHÉ DES CAPITAUX

Au titre de l'exercice 2017, le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale de verser CHF 10.00 par action. En fin d'année, l'action clôturait à CHF 261.50. Le bénéfice par action s'élève à CHF 14.74.

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

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

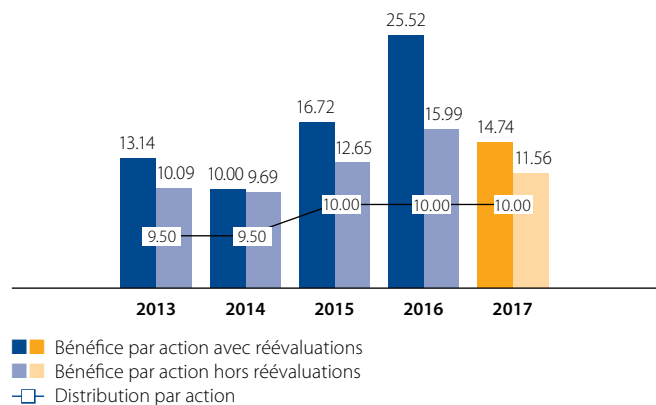
Performance de l'action (indexée) comparée aux SPI et SXI



- Corrigé de la distribution du dividende, le cours de l'action a gagné quelque 41% sur cinq ans. Sur la même période, le Swiss Performance Index (SPI) et le SXI Real Estate Shares Index ont progressé respectivement de 71% et de 43%.
- Performance annuelle (Total Return) de 6,4% en moyenne depuis l'introduction en Bourse en juin 2005.
- Hausse de l'action de 2,6%, avec une valeur passant de CHF 254.75 en début d'année à CHF 261.50 en fin d'année.
- Rendement global de l'action (y compris fluctuation de cours) à 6,6% en 2017.

Bénéfice et distribution par action

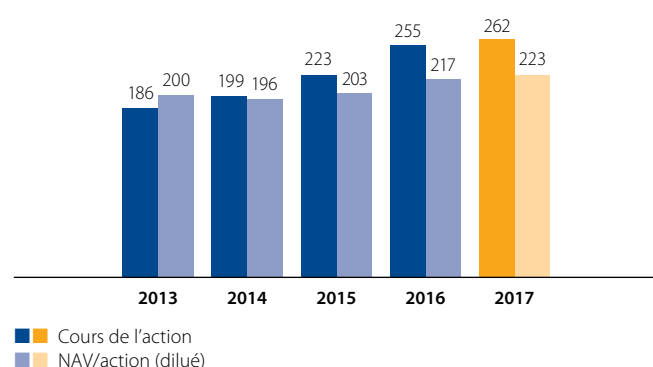
CHF



- Bénéfice par action hors réévaluations CHF 11.56 (exercice précédent CHF 15.99). Bénéfice par action réévaluations incluses CHF 14.74 (exercice précédent CHF 25.52).
- La distribution d'un dividende de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2017 (exercice précédent CHF 10.00) est prévue, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale.
- Le rendement de l'action, rapporté au dernier cours de l'année 2017, se monte à 3,8%.
- Rendement annuel moyen sur distribution à environ 4,4%, calculé sur la base du dernier cours des cinq dernières années.
- La politique de distribution reste favorable aux actionnaires et axée sur le long terme. Distribution attrayante par action sous forme d'un remboursement sur la valeur nominale ou d'un capital exonéré de l'impôt anticipé pour personnes privées, depuis l'introduction en Bourse en 2005.

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

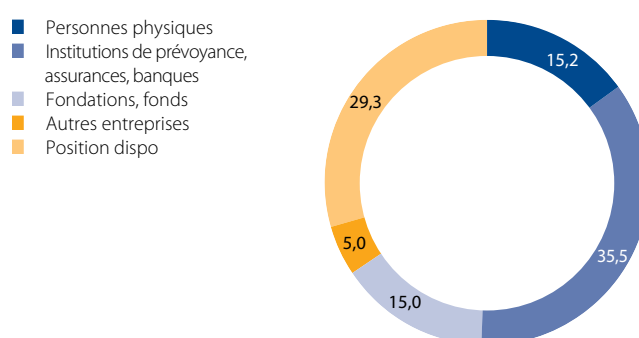
CHF



- Au 31 décembre 2017, la net asset value (NAV) par action se montait CHF 222.58 (exercice précédent: CHF 217.33). La NAV diluée par action s'élevait à CHF 222.58 (exercice précédent: CHF 217.33). Différence par rapport à l'année précédente 2,4%.
- A CHF 261.50 au 31.12.2017, le cours de l'action Mobimo Holding AG était supérieur de 17,5% à la NAV diluée de CHF 222.58.
- En moyenne, 7516 actions ont été négociées quotidiennement (exercice précédent: 10 035). Volume moyen des transactions quotidiennes CHF 2,0 million (exercice précédent: CHF 2,2 millions).
- Volume de transaction de CHF 497,3 millions au total en 2017 (exercice précédent CHF 581,2 millions).

Composition de l'actionnariat

%



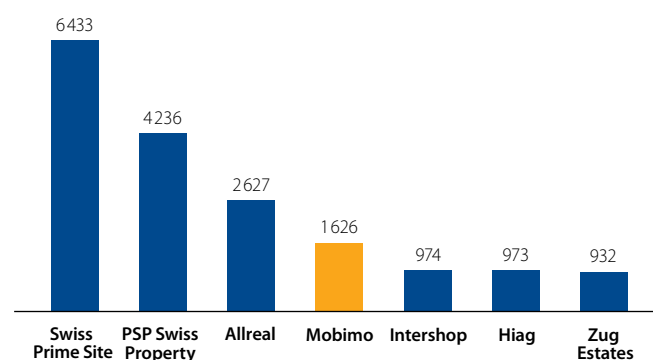
Au 31 décembre 2017, les actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

- BlackRock, Inc., 4,41%;
- Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,38%;
- Norges Bank (Banque centrale norvégienne), 3,14%;
- Credit Suisse Funds AG, 3,10%.

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2017 s'élevait à 100%.

Capitalisation boursière en comparaison sectorielle au 31.12.2017

CHF millions



- Mobimo figure au quatrième rang des sociétés immobilières cotées à la Bourse suisse en termes de volume du portefeuille et de capitalisation boursière au 31 décembre 2017.
- La capitalisation boursière a passé de CHF 490 millions à CHF 1 626 millions de décembre 2005 à décembre 2017.
- Accroissement de la capitalisation boursière de 2,6% au cours de l'année.
- La capitalisation boursière s'établissait à CHF 1 626 millions en fin d'année (exercice précédent: CHF 1 584 millions).

Mobimo en bref

Mobimo sur le marché des capitaux

Chiffres-clés de l'action Mobimo

	Unité	2013	2014	2015	2016	2017
Chiffres clés au 31.12.						
Capital-actions	CHF mio.	180,2	180,3	180,3	180,3	180,3
Nombre d'actions nominatives émises	Nombre	6 214 478	6 216 606	6 218 170	6 218 170	6 218 170
Dont actions propres	Nombre	2 148	1 623	1 247	2 044	501
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 212 330	6 214 983	6 216 923	6 216 126	6 217 669
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	13.14	10.00	16.72	25.52	14.74
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	10.09	9.69	12.65	15.99	11.56
NAV par action (dilué)	CHF	200.01	195.93	202.45	217.33	222.58
Distribution par action ¹	CHF	9.50	9.50	10.00	10.00	10.00
Rendement sur distribution	%	5,1	4,8	4,5	3,9	3,8
Taux de distribution	%	72,3	95,0	59,8	39,2	67,8
Cours boursier de l'action						
Cours boursier – Plus haut	CHF	221.10	200.70	229.40	254.75	279.25
Cours boursier – Plus bas	CHF	182.80	182.00	190.50	206.10	250.25
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	186.10	199.20	222.70	254.75	261.50
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	11 132	8 672	11 638	10 035	7 516
Capitalisation boursière en fin d'année	CHF mio.	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1

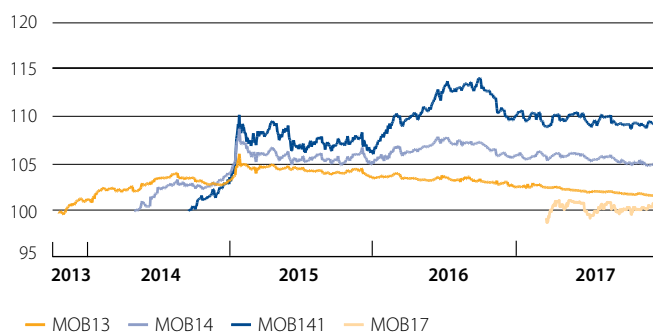
¹ Distribution théorique de CHF 10.00 pour l'exercice 2017, dont CHF 4.40 d'apports en capital et CHF 5.60 de réduction de la valeur nominale, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 27 mars 2018.

Données de référence des emprunts Mobimo

Date d'émission	29.10.2013	19.5.2014	16.9.2014	20.3.2017
Symbole	MOB13	MOB14	MOB141	MOB17
Numéro de valeur	22492349	24298406	25237980	35483611
Code ISIN	CH0224923497	CH0242984067	CH0252379802	CH0354836113
Volumes d'émission	CHF 165 millions	CHF 200 millions	CHF 150 millions	CHF 225 millions
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Reuters	785VD6	792ZMZ	797G6K	844KJX
Taux d'intérêt	1,500%	1,625%	1,875%	0,750%
Durée	5 ans	7 ans	10 ans	9 ans
Echéance	29.10.2018	19.5.2021	16.9.2024	20.3.2026
Cours au 31.12.2017	CHF 101.46	CHF 104.85	CHF 108.95	CHF 100.65
Rendement à l'échéance	-0,256%	0,188%	0,518%	0,669%

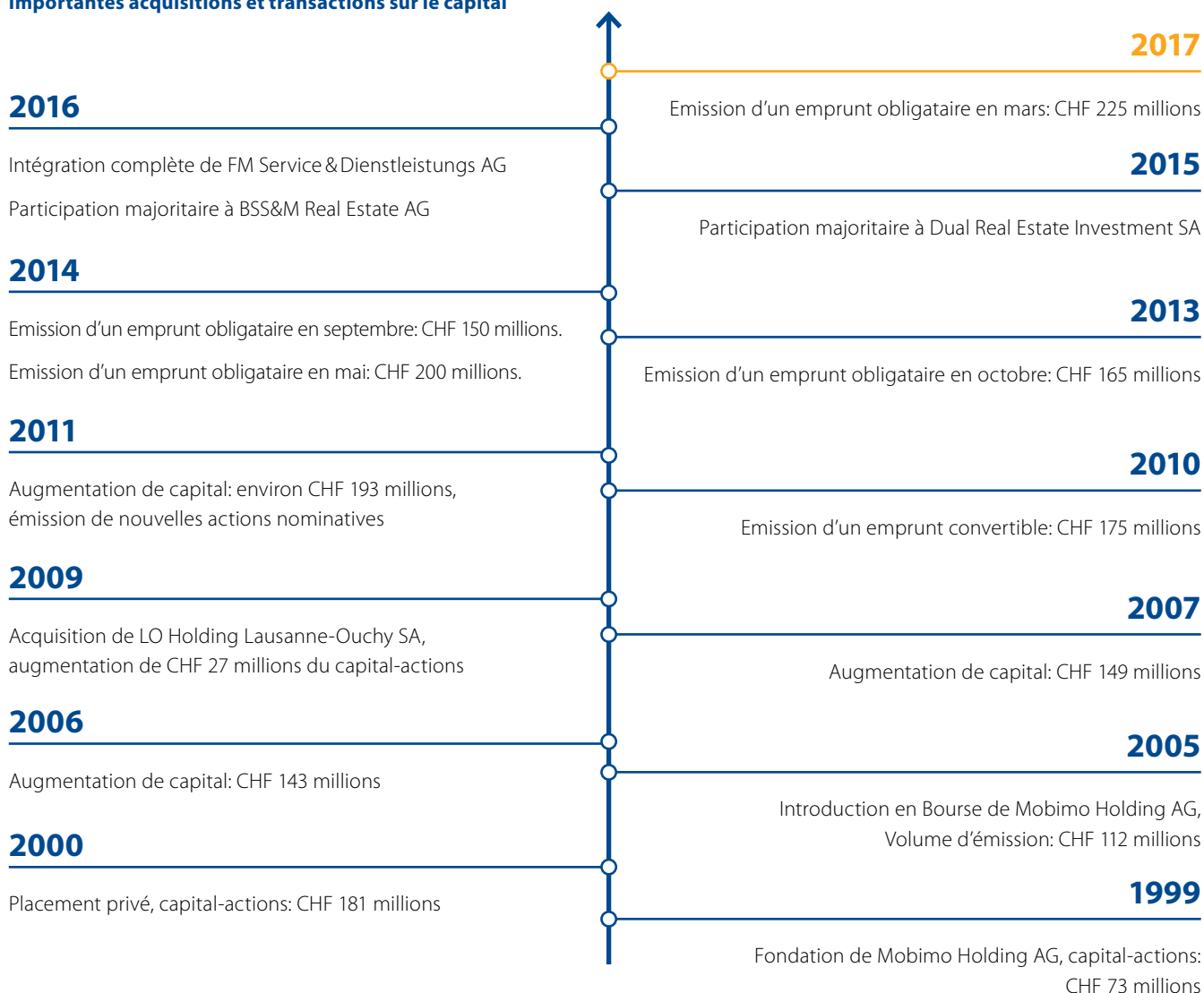
Cours des emprunts obligataires

CHF



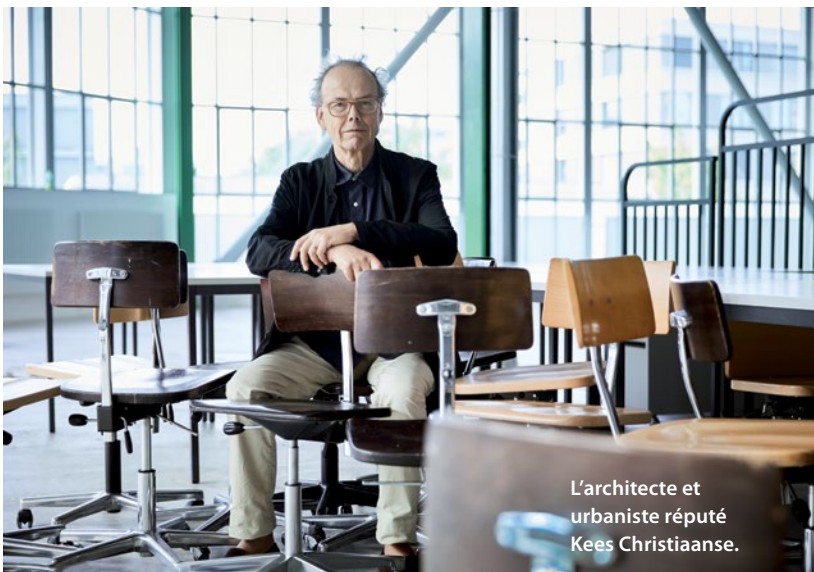
- Financement à long terme du portefeuille immobilier et diversification des instruments financiers par l'émission d'emprunts obligataires.
- Mise à profit du niveau attrayant des taux d'intérêt.
- Placement d'un emprunt de CHF 225 millions porteur d'un coupon de 0,75% et d'une durée de neuf ans en mars 2017.
- Négocie des quatre emprunts au SIX Swiss Exchange.
- Le volume total des obligations s'élève à CHF 740 millions.

Importantes acquisitions et transactions sur le capital



UNE QUESTION D'ÉQUILIBRE

Les grandes lignes urbanistiques du Quartier Aeschbach portent l'empreinte du bureau d'architectes renommé KCAP Architects & Planners de l'architecte néerlandais et professeur EPF Kees Christiaanse.



L'architecte et urbaniste réputé Kees Christiaanse.

Monsieur Christiaanse, votre projet a gagné le mandat d'étude. Le jury a notamment été convaincu par l'ouverture du projet sur l'extérieur. Qu'est-ce qui vous a motivé à le concevoir ainsi?

Pour faire partie intégrante d'une ville, un quartier doit être perméable. Une protection contre le bruit peut être obtenue par la disposition des bâtiments ainsi que leur construction. L'ouverture vers les structures existantes environnantes est par contre vitale pour un nouveau quartier.

Les bâtiments du Quartier Aeschbach ont été dessinés par trois différents bureaux d'architectes. Or le quartier présente malgré tout une unité architecturale. Comment cela s'explique-t-il?

Nous avons commencé par élaborer les grandes lignes urbanistiques du Quartier Aeschbach pour en définir ensuite des règles concernant, par

exemple, les matériaux, les gammes de teintes ou les socles des bâtiments. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre l'individualité architecturale et la cohérence urbanistique.

Les douze maisons de ville du Quartier Aeschbach sont un clin d'œil à votre pays d'origine, les Pays-Bas. Qu'appréciez-vous dans ce type de construction?

Les maisons mitoyennes dans l'environnement urbain ont une longue tradition aux Pays-Bas et en Angleterre. Elles offrent un rapport inégalé entre la qualité de l'habitat et le prix. Les habitants d'une maison de ville n'ont pas de voisins au-dessus ou en dessous et l'accès direct au rez-de-chaussée permet une grande flexibilité.

Vue sur les logements en propriété par étage. Davantage d'informations à la page 14.



PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES



LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ DANS LE QUARTIER AESCHBACH

Le Quartier Aeschbach accueille 92 logements en propriété. L'offre de logements est vaste: les habitants du nouveau quartier peuvent vivre dans un appartement élégant donnant directement sur le parc, dans une maison mitoyenne de style hollandais avec un jardin privatif, dans un vaste duplex ou dans un appartement urbain lumineux.

APPARTEMENTS SUR LE PARC

Volume de ventes	CHF 49 millions
Types de logement	Villas citadines et lofts de 1,5 à 4,5 pièces
Nombre de logements	63
Architecte	Schneider & Schneider

MINERGIE®



APPARTEMENTS DUPLEX

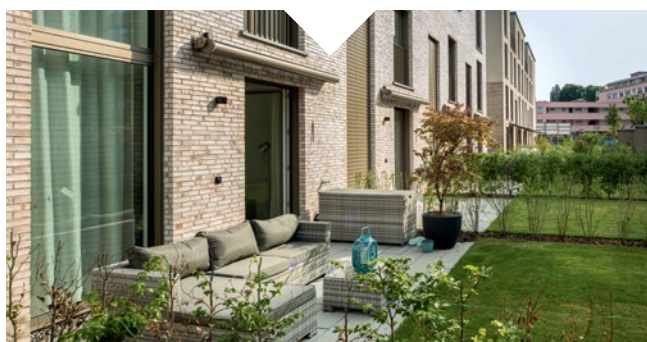
Volume de ventes	CHF 8 millions
Types de logement	Appartements en duplex de 4,5 ou 6,5 pièces
Nombre de logements	8
Architecte	KCAP

MINERGIE®

MAISONS DE VILLE

Volume de ventes	CHF 16 millions
Types de logement	Maisons mitoyennes de 5,5 ou 7,5 pièces avec jardin
Nombre de maisons	12
Architecte	KCAP

MINERGIE®



APPARTEMENTS URBAINS

Volume de ventes	CHF 7 millions
Types de logement	Appartements de 2,5 à 5,5 pièces
Nombre de logements	9
Architecte	KCAP

MINERGIE®



ÉTAPES CLÉS DE LA NAISSANCE DU QUARTIER



APERÇU DU PORTEFEUILLE

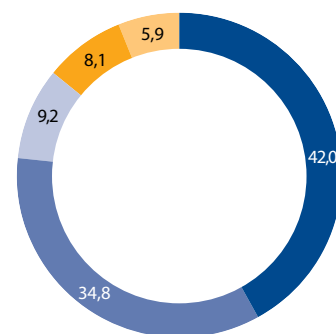
Le portefeuille de Mobimo est principalement axé sur les pôles économiques de Zurich et Lausanne/Genève. Des objets issus de projets propres ainsi que des optimisations ciblées des biens immobiliers augmentent la qualité du portefeuille en permanence.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comprenait 142 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 687 millions.

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)

Valeur globale du portefeuille

CHF millions
2016: 2 766

2 799

Immeubles

Nombre
2016: 148

142

Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

%
2016: 76

75

Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.

Valeur globale du portefeuille

Immeubles de placement

Immeubles de placement commerciaux¹

Immeubles de placement d'habitation

Immeubles en développement

Immeubles commerciaux (placement)

Immeubles d'habitation (placement)

Immeubles commerciaux (promotion)

Immeubles d'habitation (promotion)

	2017	%	2016	%
Valeur globale du portefeuille	2 799	100	2 766	100
Immeubles de placement	2 112	75	2 112	76
Immeubles de placement commerciaux ¹	1 381	49	1 388	50
Immeubles de placement d'habitation	731	26	724	26
Immeubles en développement	687	25	654	24
Immeubles commerciaux (placement)	268	10	209	8
Immeubles d'habitation (placement)	217	8	140	5
Immeubles commerciaux (promotion)	55	2	59	2
Immeubles d'habitation (promotion)	147	5	246	9

¹ Y c. immeubles à usage propre.

Immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles est constitué à 75% 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 (436 000 m²) s'élevait à CHF 109 millions au 31 décembre 2017. Les revenus sont donc stables et prévisibles.

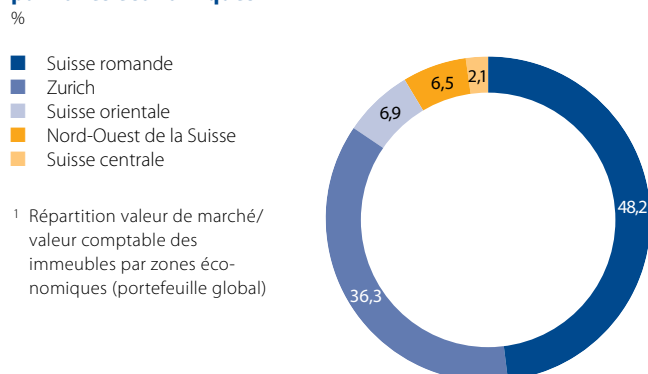
Informations détaillées sur les immeubles de placement

	31.12.2017
Zone économique Suisse romande	
Juste valeur, milliers de CHF	1 016 918
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	48 962
Taux de vacance	3,2%
Surface locative en m ²	175 897
Zone économique de Zurich	
Juste valeur, milliers de CHF	767 376
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	41 158
Taux de vacance	6,1%
Surface locative en m ²	158 014
Zone économique Suisse orientale	
Juste valeur, milliers de CHF	146 700
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	8 666
Taux de vacance	5,5%
Surface locative en m ²	43 266
Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse	
Juste valeur, milliers de CHF	136 380
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	7 076
Taux de vacance	9,0%
Surface locative en m ²	45 731
Zone économique de la Suisse centrale	
Juste valeur, milliers de CHF	44 220
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	2 723
Taux de vacance	14,3%
Surface locative en m ²	13 320

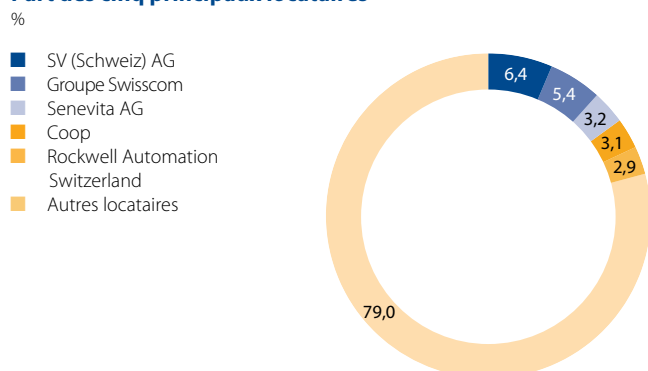
Exploitation propre et gestion de portefeuille

En gérant elle-même son portefeuille, Mobimo opère au plus près du marché et de ses locataires. Une grande attention est accordée au suivi des relations avec les locataires. Mobimo veille à un taux de location élevé, une optimisation des coûts et des stratégies de vente porteuses. L'équipe de Gestion de portefeuille contribue également, dans le cadre de la stratégie de portefeuille, à l'objectif de préservation, voire d'augmentation de la valeur des immeubles.

Répartition des immeubles de placement par zones économiques¹



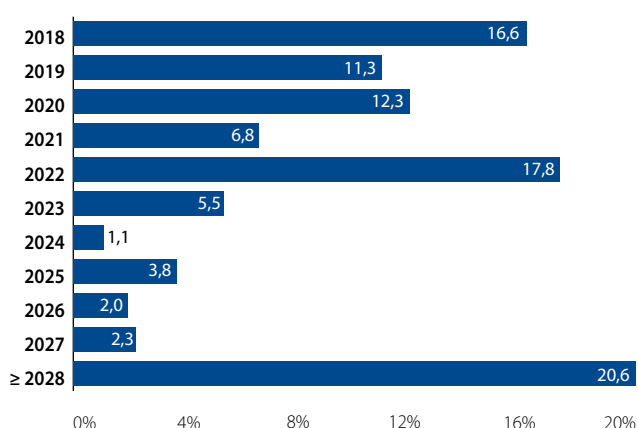
Part des cinq principaux locataires



Les cinq principaux locataires génèrent 21,0% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixe en cours affichent, pour la majeure partie, des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève 6,4 ans.

Durée des contrats de bail fixes en cours

jusqu'à la fin de l'année en question



Objets en développement

Le portefeuille de placement est alimenté continuellement par le développement propre d'immeubles commerciaux et d'habitation. Les objets nouvellement réalisés améliorent encore la qualité du portefeuille.

Mobimo planifie et réalise actuellement, par le biais de son développement propre, des objets immobiliers pour un volume d'investissement global d'environ CHF 990 millions, dont CHF 840 millions alloués aux immeubles de placement pour son propre portefeuille et CHF 150 millions aux objets de propriétés par étage pour la vente.

Développement pour tiers

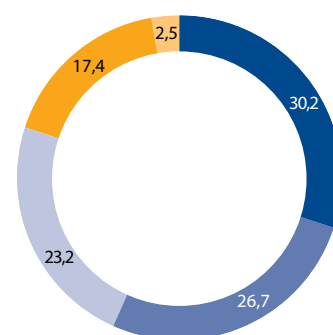
En plus du développement de son propre portefeuille et de la vente de propriétés par étage, les services de développement immobilier pour des tiers constituent un domaine d'activité supplémentaire de Mobimo. Les prestations incluent le développement de sites, de quartiers ainsi que de projets clés en 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. Le volume des objets de placement, en cours de construction ou de planification pour des tiers, s'élève à CHF 850 millions.

Répartition des immeubles en développement par zones économiques¹

%

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

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



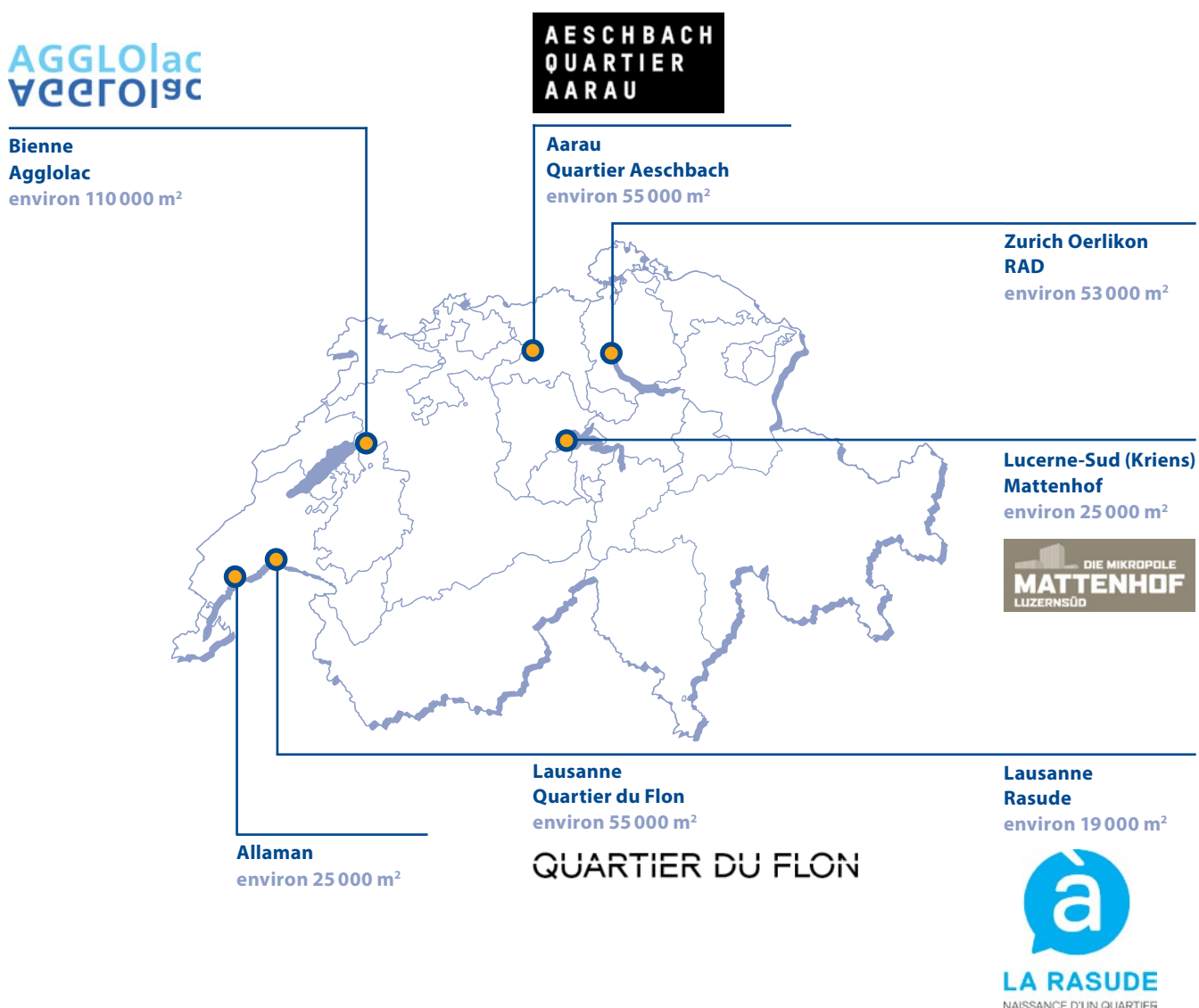
Informations sur les projets de développement¹

	31.12.2017
Zone économique Suisse romande	
Développement pour le portefeuille propre	34%
Développement pour la vente de propriétés par étage	0%
Volume d'investissement prévu	CHF 330 millions
Zone économique de Zurich	
Développement pour le portefeuille propre	22%
Développement pour la vente de propriétés par étage	1%
Volume d'investissement prévu	CHF 220 millions
Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse	
Développement pour le portefeuille propre	12%
Développement pour la vente de propriétés par étage	0%
Volume d'investissement prévu	CHF 120 millions
Zone économique de la Suisse centrale	
Développement pour le portefeuille propre	17%
Développement pour la vente de propriétés par étage	14%
Volume d'investissement prévu	CHF 320 millions

¹ Part du volume d'investissement global de CHF 990 millions (en construction et en cours de planification).

Sélection de développements de sites

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





C'est Feyza Ciritoglu qui se charge de trouver les nouveaux occupants du Quartier Aeschbach.

UN QUARTIER PREND VIE

Feyza Ciritoglu dirige la vente et la location des appartements dans le Quartier Aeschbach. Elle ne manque pas d'arguments en faveur de ce nouveau pan de la ville d'Aarau.

«Un nouveau bâtiment qui prend vie, c'est toujours un moment fort: une maison habitée dégage une tout autre aura qu'un bâtiment encore vide. Et ce qui vaut pour une maison, vaut aussi pour un quartier. L'arrivée des premiers propriétaires dans les appartements a donné vie au quartier: il y avait tout à coup des enfants, des vélos, des meubles de jardin, de la lumière aux fenêtres le soir... C'est alors que nous avons vraiment eu la certitude que le Quartier Aeschbach allait devenir un lieu où il fait bon vivre.

Nous allons revivre un tel moment, quand les locataires prendront possession des 167 appartements locatifs. Nous sommes en pleine phase de mise sur le marché et les réactions sont positives. C'est surtout le caractère du quartier qui plaît; ce que nous mettons en location va au-delà de simples appartements dans un nouveau bâtiment. C'est un véritable chez soi dans une zone piétonne, agrémentée d'un parc public. Davantage qu'un lieu d'habitation, c'est également un lieu de vie où l'on peut y travailler, jouer, faire ses achats, se restaurer. Le Quartier Aeschbach va accueillir une crèche, ce qui est un argument de poids dans la commercialisation des appartements.

Nous nous adressons à différents groupes cibles avec une gamme très séduisante d'appartements, allant du 1,5 pièce pour célibataires de tous âges au 8,5 pièces pour des collocations. Il y en a pour tous les goûts. Chaque appartement dispose en outre d'un espace extérieur: un balcon, une terrasse ou une char-mille. Pour l'heure, les appartements sont encore en construction et on pourra y emménager à l'automne 2018. L'ancienne friche industrielle se sera alors définitivement muée en une zone animée de la ville.»

Vue sur l'Oehlerpark au cœur du Quartier Aeschbach.



Projection

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 active du portefeuille. La société veille à un financement solide et à la durabilité de ses activités.

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

Mobimo repose sur une assise financière solide. Outre le financement assuré sur le long terme, le développement de la société repose sur une base solide constituée de compétences clés dans les départements Achat, Vente, Développement et Gestion de portefeuille.

La marque Mobimo est utilisée par la société pour sa communication avec les investisseurs, les médias, les analystes et les locataires. Au niveau du Groupe, des mesures de sponsoring et de marketing ciblées permettent de cultiver la marque. La communication et la commercialisation à l'échelle des projets s'appuient généralement sur une présentation spécifique et un nom propre, adaptés au type de projet, au site et au public cible. 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 est mise en œuvre avant tout par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre ainsi que l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais également par l'acquisition de sociétés.

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

Affectations équilibrées

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

Gestion active du portefeuille

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

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

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

Durabilité

Pour Mobimo, la durabilité signifie assurer une gestion efficace tout en veillant à garder un équilibre entre l'objectif bénéficiaire et l'objectif de pérennité (autrement dit préserver et accroître la valeur). Le soin apporté à l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail permet une qualité de vie élevée. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités, ce dont bénéficient les actionnaires et les usagers des immeubles.

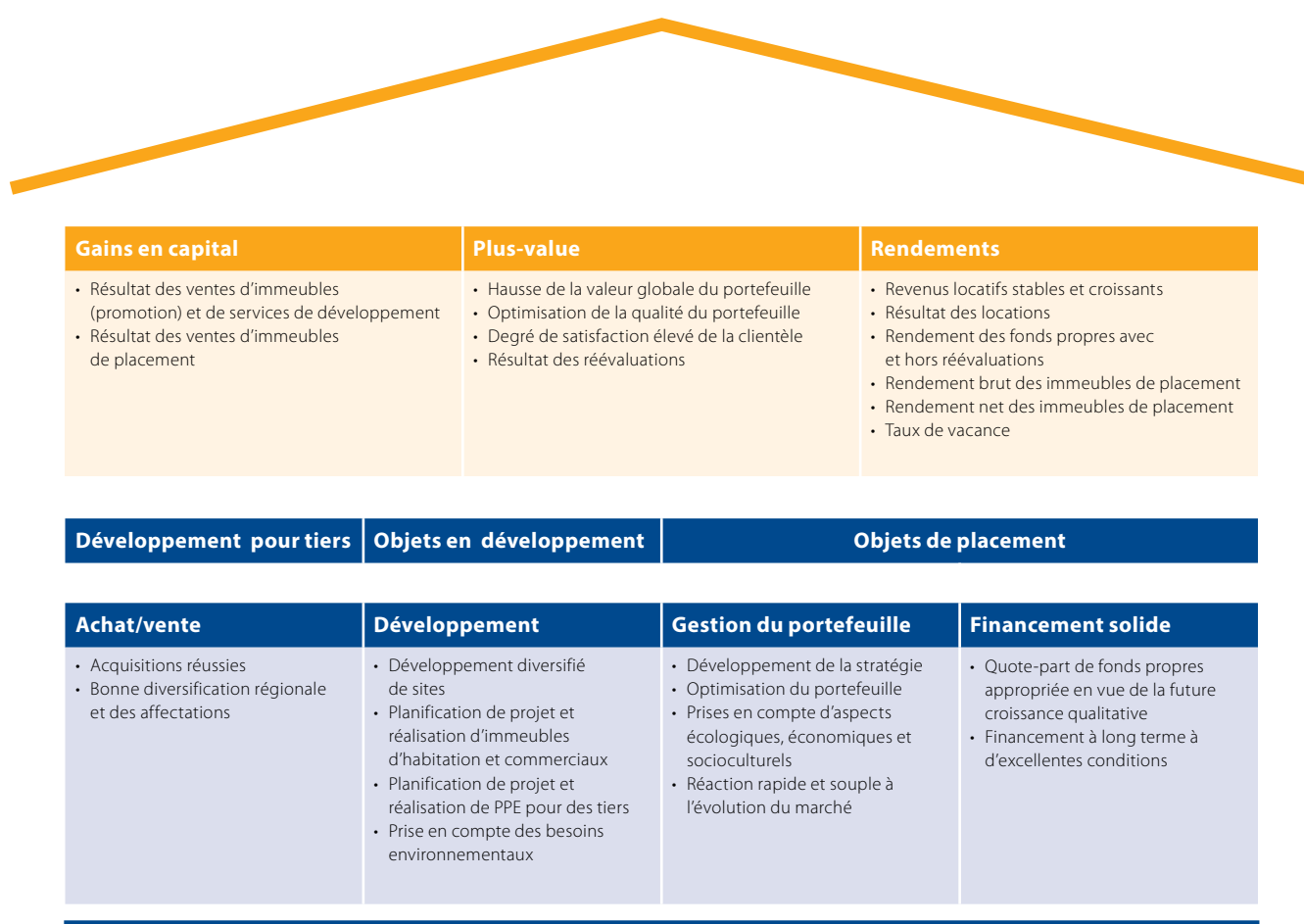
Financement solide

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

Après un résultat record en 2016, Mobimo enregistre à nouveau des chiffres solides en 2017. Parmi les facteurs qui ont contribué à ce résultat, citons notamment les recettes de loyers stables, la demande de services de développement, la vente de propriétés par étage ainsi que l'impact positif des réévaluations, principalement suite à la réalisation d'objets en développement pour le propre portefeuille de Mobimo.

Performance financière

- Avec un bénéfice de CHF 91,5 millions, Mobimo enregistre à nouveau un résultat solide, après le résultat record de l'exercice précédent (CHF 159,4 mio.).
- Les produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services, d'un montant de CHF 24,7 millions, ont été supérieurs au résultat de l'exercice précédent (CHF 23,9 mio.).
- Les revenus locatifs, à hauteur de CHF 111,0 millions, sont restés stables par rapport à l'année précédente (CHF 114,7 mio.).
- La vente de différents immeubles de placement a permis de dégager un produit supplémentaire de CHF 27,5 millions (contre CHF 34,9 mio. l'exercice précédent).

Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo s'élève à CHF 91,6 millions (contre CHF 158,7 mio. l'exercice précédent) et à CHF 71,9 millions, hors réévaluations (contre CHF 99,4 mio. l'exercice précédent). Avec un EBIT de CHF 142,3 millions (contre CHF 200,3 mio. l'exercice précédent), Mobimo réalise son troisième meilleur bénéfice d'exploitation de toute son histoire. La société a par ailleurs dégagé un résultat pratiquement identique à celui de l'exercice précédent avec un EBIT hors réévaluations de CHF 115,0 millions (contre CHF 119,6 mio. l'exercice précédent), ce qui reflète les excellentes prestations de tous les secteurs opérationnels. Le bénéfice correspond à un bénéfice par action de CHF 14.74 (contre CHF 25.52 l'exercice précédent) et à un bénéfice par action hors effets de réévaluation de CHF 11.56 (contre CHF 15.99 l'exercice précédent). Lors de la prochaine Assemblée générale, le Conseil d'administration proposera à nouveau de verser CHF 10.00 par action.

Activités de location et marché des transactions

Malgré plusieurs ventes, les activités de location ont généré un revenu stable de CHF 111,0 millions (contre CHF 114,7 mio. l'exercice

précédent). Le taux de vacance, toujours faible, s'élevait à 4,9% au 31 décembre 2017 (contre 4,8% l'exercice précédent). Ce résultat est notamment dû à une commercialisation dynamique, à une exploitation efficace orientée clientèle ainsi qu'à la gestion active du portefeuille. La croissance des revenus locatifs à périmètre constant s'est établie à -0,4% (contre 0,4% l'exercice précédent).

Durant l'exercice 2017, quatre immeubles de placement, générant un revenu locatif théorique de CHF 6,3 millions, ont été vendus dans le cadre de la stratégie d'optimisation ciblée du portefeuille:

- Kriens, Sternmatt 6 (vente partielle d'un immeuble de bureaux),
- Renens, Chemin de la Rueyre 116/118,
- Versoix, Chemin de l'Ancien Péage 2 – 4,
- Zurich, Stauffacherstrasse 41.

Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	2017	2016	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	94,1	96,2	-2,2
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	24,7	23,9	3,5
Résultat des réévaluations	CHF mio.	27,3	80,7	-66,2
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	27,5	34,9	-21,4
Bénéfice d'exploitation (EBIT) avec réévaluations	CHF mio.	142,3	200,3	-29,0
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	115,0	119,6	-3,8
Résultat financier	CHF mio.	-28,6	-28,5	0,3
Charges fiscales	CHF mio.	-24,4	-15,1	61,5
Bénéfice	CHF mio.	91,5	159,4	-42,6
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	91,6	158,7	-42,2
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	71,9	99,4	-27,7

Ces ventes ont permis de dégager un produit de CHF 128,0 millions (contre CHF 158,5 mio. l'exercice précédent) et d'enregistrer un résultat de CHF 27,5 millions (contre CHF 34,9 mio. l'exercice précédent). Mobimo investira les liquidités ainsi générées dans la réalisation de projets de son portefeuille.

Durant la même période, les immeubles de placement suivants, générant un revenu locatif théorique de CHF 4,9 millions, ont été achevés et transférés dans le portefeuille ou acquis:

- Kriens, Mattenhof 10 (parking),
- Lausanne, Place de la Gare 10, Rue du Petit-Chêne 38,
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5 (Les Garages),
- Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40.

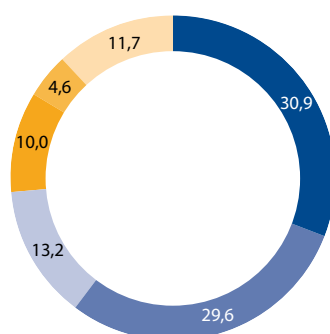
Actuellement, les immeubles de placement pour le portefeuille propre suivants sont en cours de construction pour un volume d'investissement global d'environ CHF 470 millions. La réalisation de ces projets génèrera une augmentation du potentiel de revenu locatif théorique de plus de CHF 25 millions.

Les charges directes liées à la location (15%) sont en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (16%), alors que le résultat des locations est demeuré stable, à CHF 94,1 millions (contre CHF 96,2 mio. l'exercice précédent). Sur la base des valeurs de marché au 31 décembre 2017, les objets de placement ont généré un rendement net de 4,0% durant l'exercice 2017 (contre 4,1% l'exercice précédent).

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.

La part des revenus locatifs imputable au logement s'élève à 30% au 31 décembre 2017 (contre 29% l'exercice précédent). Grâce à une diversification ciblée, Mobimo veille à conserver une répartition équilibrée des affectations de ses immeubles. Son portefeuille est composé pour un tiers de bureaux, pour un tiers de logements et pour un tiers de locaux à usage commercial autre.

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

La vente d'immeubles (promotion) et de services de développement a permis de dégager un produit de CHF 199,7 millions (contre CHF 151,8 mio. l'exercice précédent), générant un résultat de CHF 24,7 millions (contre CHF 23,9 mio. l'exercice précédent). Ce résultat comprend des correctifs de valeur d'un montant total de CHF 5,9 millions, provenant principalement de la dépréciation du projet de St. Moritz, Via Maistra. Au total, 82 logements en propriété par étage et deux terrains constructibles ont été transférés à leurs nouveaux propriétaires. La majorité des transferts en propriété par étage, à savoir 66 logements, concernent le projet Aarau, zone 4 (Torfeld Süd). Les deux parcelles transférées sont:

- Martigny, Rue du Léman 24,
- Zurich, Albulastrasse 42.

Réévaluations

Par souci de bonne gouvernance, Mobimo a décidé de mandater Jones Lang La Salle AG (JLL) comme évaluateur, après une collaboration fructueuse de plus de dix ans avec Wüest Partner AG, puis une phase transitoire avec les deux experts en immobilier. Depuis l'exercice 2017, JLL est seule en charge du portefeuille immobilier complet et a effectué, pour la première fois, toutes les réévaluations des immeubles de placement.

Les réévaluations des immeubles de placement achevés et encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 27,3 millions (contre CHF 80,7 mio. l'exercice précédent). La majeure partie de cette hausse est attribuable à la réévaluation des immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre, d'un montant de CHF 36,3 millions. Quant à l'évaluation des autres immeubles de placement, il en résulte une baisse de valeur de CHF 9,0 millions, soit une dévaluation de 0,4%.

Charges d'exploitation et frais de gestion

Mobimo a renforcé sa capacité de rendement en étoffant son offre de prestations pour les clients par la reprise de FM Service & Dienstleistungs AG et en élargissant la gamme de services du

Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	2017	2016	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3195,7	3031,7	5,4
Actifs non courants	CHF mio.	2642,8	2502,7	5,6
Actifs courants	CHF mio.	552,9	529,0	4,5
Capitaux	CHF mio.	1399,1	1366,3	2,4
Rendement des fonds propres avec réévaluations	%	7,0	13,1	-46,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	5,5	8,2	-32,9
Fonds étrangers	CHF mio.	1796,6	1665,4	7,9
• Fonds étrangers courants	CHF mio.	288,5	203,2	42,0
• Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1508,1	1462,2	3,1
Ratio de fonds propres	%	43,8	45,1	-2,9

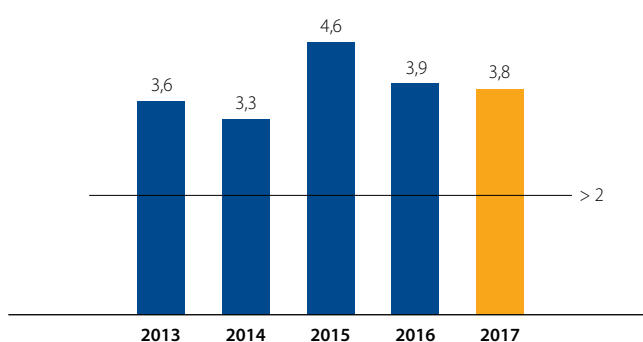
département Développement pour tiers par l'acquisition d'une participation majoritaire dans BSS&M Real Estate AG en 2016. Ce développement stratégique des prestations a entraîné une hausse de CHF 13,8 millions des charges d'exploitation et des frais de gestion (contre CHF 12,0 mio. l'exercice précédent). Le nombre moyen de postes à temps plein est passé de 126,2 en 2016 à 137,3 en 2017 suite à ces deux reprises et à certains renforcements opérationnels. Au 31 décembre 2017 (date de référence), Mobimo totalisait 141,4 emplois à plein temps (contre 135,7 l'exercice précédent).

Situation financière et patrimoniale

- A CHF 3 195,7 millions, le total du bilan est supérieur à celui de l'année précédente (CHF 3 031,7 mio.).
- La quote-part de fonds propres est stable, à 43,8% (contre 45,1% l'exercice précédent), garantissant la poursuite d'une croissance qualitative soutenue.

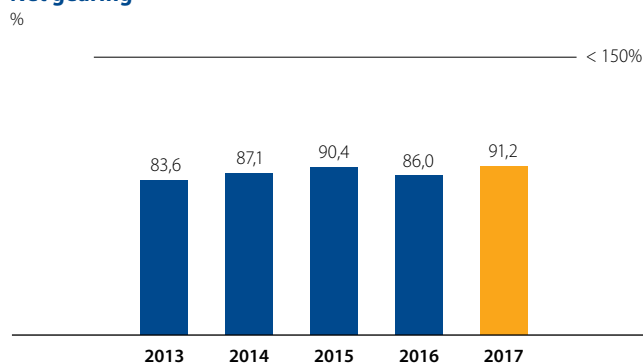
A la fin de l'exercice 2017, le total du bilan a gagné 5,4% (contre 2,7% l'exercice précédent), atteignant CHF 3 195,7 millions. Cette hausse s'explique principalement par la croissance du portefeuille immobilier à CHF 2 799,1 millions (contre CHF 2 765,6 mio. l'exercice précédent) et une liquidité à court terme plus élevée au jour de référence, à CHF 237,1 millions (contre CHF 173,9 mio. l'exercice précédent). Par rapport à l'exercice précédent, la part des actifs non courants a faiblement reculé, atteignant 82,7% (contre 82,6% l'exercice précédent).

Taux de couverture des intérêts



— Valeur cible

Net gearing



— Valeur limite

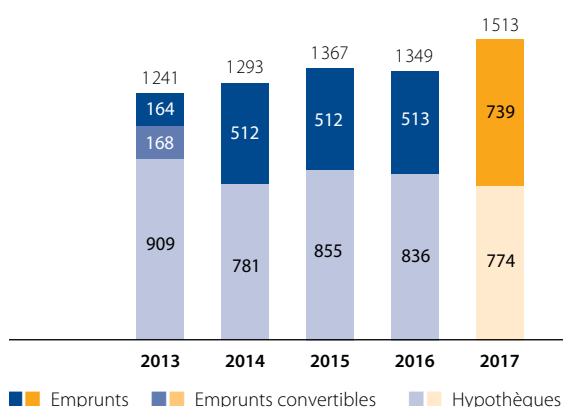
Avec un ratio de fonds propres de 43,8% au 31 décembre 2017 (contre 45,1% l'exercice précédent), Mobimo dispose d'une base de fonds propres très solide. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres ne doit pas descendre au-dessous de 40%. Le Loan-to-Value brut (LTV) s'élevait à 54,0% au 31 décembre 2017 (contre 48,8% l'exercice précédent) et le LTV net à 45,6% (contre 42,5% l'exercice précédent). A 3,8, 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. Pour sa structure de capital, Mobimo vise un taux d'endettement net à long terme de 150% au maximum. Au 31 décembre 2017, le taux d'endettement net (net gearing) s'élevait à 91,2% (contre 86,0% l'exercice précédent).

Dettes financières

A l'heure actuelle, les dettes financières se composent d'emprunts cotés et de crédits bancaires garantis par gages immobiliers. En 2017, la rémunération moyenne des dettes financières était de 2,17%, contre

Dettes financières

CHF en millions



2,38% l'exercice précédent. Au 31 décembre 2017, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen a nettement reculé pour s'établir à 2,06% (contre 2,32% 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 6,5 ans à la date de référence (contre 6,9 ans l'exercice précédent). Elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le financement à long terme et la solide base de capital de Mobimo constituent un excellent fondement pour poursuivre la croissance qualitative de la société et permettre des investissements dans les projets du portefeuille.

Investissements

La priorité des activités d'investissement de Mobimo porte sur la réalisation de projets. Au 31 décembre 2017, le portefeuille de Mobimo comportait des projets (y compris terrains constructibles) d'un volume d'investissement global d'environ CHF 840 millions. Le portefeuille se répartit entre:

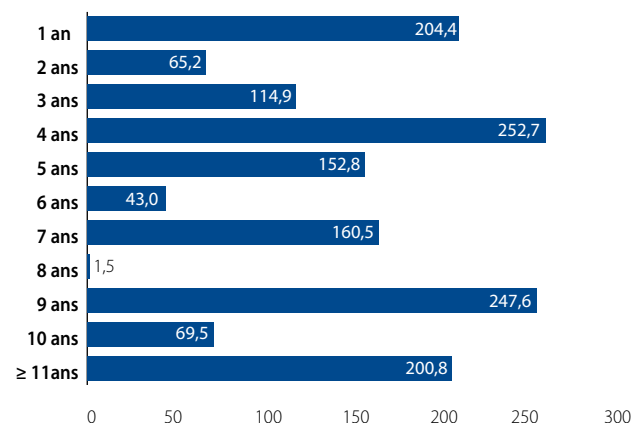
- Immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre: CHF 470 millions,
- Immeubles de placement en cours de planification pour le portefeuille propre: CHF 370 millions.

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

- Promotion: Propriété par étage, en construction: actuellement, aucun projet n'est en cours de construction;
- Promotion: Propriété par étage, en cours de planification: CHF 150 millions,

Durée résiduelle des dettes financières

CHF en millions



- Développement d'immeubles de rendement pour tiers, en construction et en cours de planification: CHF 850 millions.

Le développement de sites en cours nous offre, à moyen terme, un potentiel d'investissements supplémentaires de plus de CHF 1 milliard.

Focus 2018

Mobimo envisage l'année 2018 avec optimisme; l'exercice en cours et l'exercice 2019 seront marqués par l'achèvement d'importants grands projets. La société mettra donc l'accent sur la finalisation de ces projets et sur leur transfert dans le portefeuille. La croissance de la société ainsi que les ajouts récents et importants au portefeuille nécessitent une gestion stricte des coûts et une commercialisation efficace, tout en maintenant un taux de vacance bas. Comme à l'accoutumée, Mobimo saisira les opportunités dans le département Développement pour tiers après une évaluation minutieuse des risques, y compris en ce qui concerne la construction de propriétés par étage, qui sera poursuivie exclusivement et de manière sélective dans les secteurs et sur les sites connaissant une demande soutenue. L'augmentation constante des revenus locatifs par une optimisation ciblée et la satisfaction de la clientèle demeurent les principaux objectifs des activités de la société. L'action de Mobimo entend demeurer un titre qui offre un dividende attrayant.

Manuel Itten
CFO

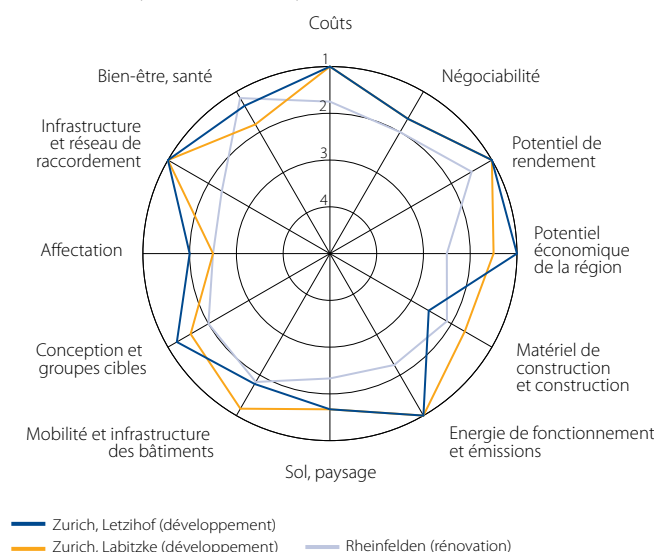
DÉVELOPPEMENT DURABLE ET CORPORATE RESPONSIBILITY

Mobimo maintient le cap en matière de développement durable et a encore obtenu d'excellents résultats dans les notations internationales de durabilité en 2017. La réalisation des objectifs environnementaux a été particulièrement réjouissante à cet égard.

Depuis plus de six ans, Mobimo intègre des objectifs durables dans sa stratégie, établit ses rapports conformément aux directives les plus actuelles 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 environnementales, sociales et économiques. La Commission immobilière du Conseil d'administration est l'organe suprême chargé du contrôle des objectifs et des résultats de durabilité, alors que la mise en œuvre opérationnelle est aux mains d'une équipe dédiée. Les chiffres d'énergie et d'émission sont certifiés par EY.

Notation interne de durabilité d'une sélection de projets

Echelle de 5 à 1 (1 = meilleur résultat)



- Permet de comparer la qualité des objets et des projets au sein du portefeuille.
- Permet de comparer des objets individuels avec la moyenne du portefeuille.
- Identifie les actions nécessaires au sein du portefeuille.
- Sert à concrétiser les exigences de durabilité élevées.

Projet sélectionné Letzihof à Zurich

Concept	Immeuble d'habitation élégant articulé autour de trois cours intérieures reliées par des coursives et comprenant 72 appartements lumineux de type loft avec loggia
Choix des matériaux	50% des sols en parquet de bambou, 50% des sols en ciment, façades extérieures avec grandes surfaces vitrées et façade métallique ventilée en tôle zinc-titane
Espaces verts	1350 m ² d'espaces verts à l'extérieur et végétalisation intensive de la toiture terrasse
Art dans l'architecture	Des panneaux coulissants sur lesquels sont imprimées des œuvres de l'artiste Annelies Štrba servent de protection visuelle aux habitants
Particularités architecturales	Exigences acoustiques élevées (SIA), grandes surfaces vitrées et très grande luminosité
Chaleur	Pompe à chaleur saumure/eau
Certificat	MINERGIE®

Economie

- Le principe de base de la stratégie consiste à trouver le bon équilibre entre la réalisation de bénéfices et l'objectif de pérennité.
- ➔ Davantage d'informations sur le cours de l'action, l'actionnariat et la distribution aux pages 8 à 10 et sur la marche des affaires aux pages 24 à 27.

Société

- La compétence-clé de la société est la réalisation d'espaces d'habitation, de travail et de vie de qualité élevée.
- Mobimo apporte une contribution essentielle à la société avec de grands projets.
- Ainsi, elle les planifie et les réalise avec le plus grand soin.

Clients

Immeubles commerciaux

%

Objets en développement ¹	90,7
Immeubles de placement ²	93,2

¹ Acheteurs. ² Locataires immeubles d'habitation.

- Sondages réguliers sur la satisfaction des clients.
- Les critères sont la qualité des immeubles, la qualité des services et le suivi de la clientèle.

Collaborateurs



Femmes
Effectifs: 78

50%



Hommes
Effectifs: 78

50%

- Effectifs de 156 personnes (141,4 emplois à plein temps): +6,1%.
- La fluctuation des effectifs est de 12,2%.
- 17,5% des collaborateurs (contre 24% en 2016) profitent de l'offre généreuse de formation et de perfectionnement.

Environnement

- La diminution de la consommation d'énergie et des émissions du portefeuille constitue le principal objectif de la stratégie environnementale.
- La consommation d'énergie pour l'électricité et le chauffage correspond à la consommation facturée par immeuble.
- Calcul des émissions de CO₂ sur la base du système de chauffage, type de sources d'énergie et consommation, y compris d'électricité.

Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille

	2011 (année de référence)	2016	2017 (état effectif)	Variation en % ¹	Variation en % ²
Surface de référence énergétique (m ²)	401 392	597 732	530 879	49	-11
Consommation d'énergie, électricité, chaleur (MWh)	85 947	89 887	80 389	5	-11
Intensité énergétique (kWh/m ²)	214	150	151	-30	1
Emissions (tCO ₂ eq)	13 931	14 390	12 413	3	-14
Intensité des émissions (kgCO ₂ eq/m ²)	35	24	23	-31	-4

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

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

² Entre 2016 et 2017 (état effectif).

Certifications

MINERGIE®

Objets en développement

Certificat
2016: 100%

100%

Immeubles de placement

Certificat
2016: 20%
Correspond à une amélioration de 5 points de pourcentage

25%



AGGLOLAC | NIDAU
2000-Watt-Areal

- Développement commun avec les villes de Nidau et Bienne.
- Premier site 2000 watts de la région de Bienne.
- Le certificat atteste que le projet de quartier urbain au bord du lac répond aux critères de la Société à 2000 watts en termes de gestion durable des ressources d'énergie.

Concept	Densification et réaménagement urbanistique de l'ancien site de l'Expo, ouverture des villes de Bienne et de Nidau vers le lac, modèle d'espace de vie durable Pour en savoir plus: www.agglolac.ch
Bien-fonds	env. 5,8 ha
Affectation	Affectation mixte
Norme énergétique	Conforme au projet SIA «Sur le sentier de l'efficacité énergétique»
Production de chaleur	Pompe à chaleur eau du lac 95%, chauffage gaz à condensation 5%
Electricité	Mix d'électricité moyen des consommateurs suisses 37%, propre production photovoltaïque 13%, énergie hydraulique 50%

Standards et notations

GRI

Standard GRI, niveau «Comprehensive»

Mobimo établit son rapport de durabilité conformément au standard GRI, niveau «Comprehensive» (exhaustif). Le rapport est publié sur le site www.mobimo.ch.



GRESB GREEN STAR

Avec 68 points en 2017 (contre 72 en 2016), le portefeuille Mobimo se positionne à nouveau dans le segment Green Star (meilleur quadrant). Mobimo arrive en deuxième position à l'échelle suisse et se classe cinquième à l'échelle européenne (en comparaison avec son groupe de pairs). Mobimo est à nouveau mieux notée que son groupe de pairs et que la moyenne de tous les participants au GRESB.



Carbon Disclosure Project (CDP), score B, statut Sector Leader

Comme en 2016, Mobimo s'est classée en troisième position du secteur Real Estate de la région Allemagne, Autriche, Suisse avec un score de B (échelle de A à F). Mobimo se place ainsi parmi les 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

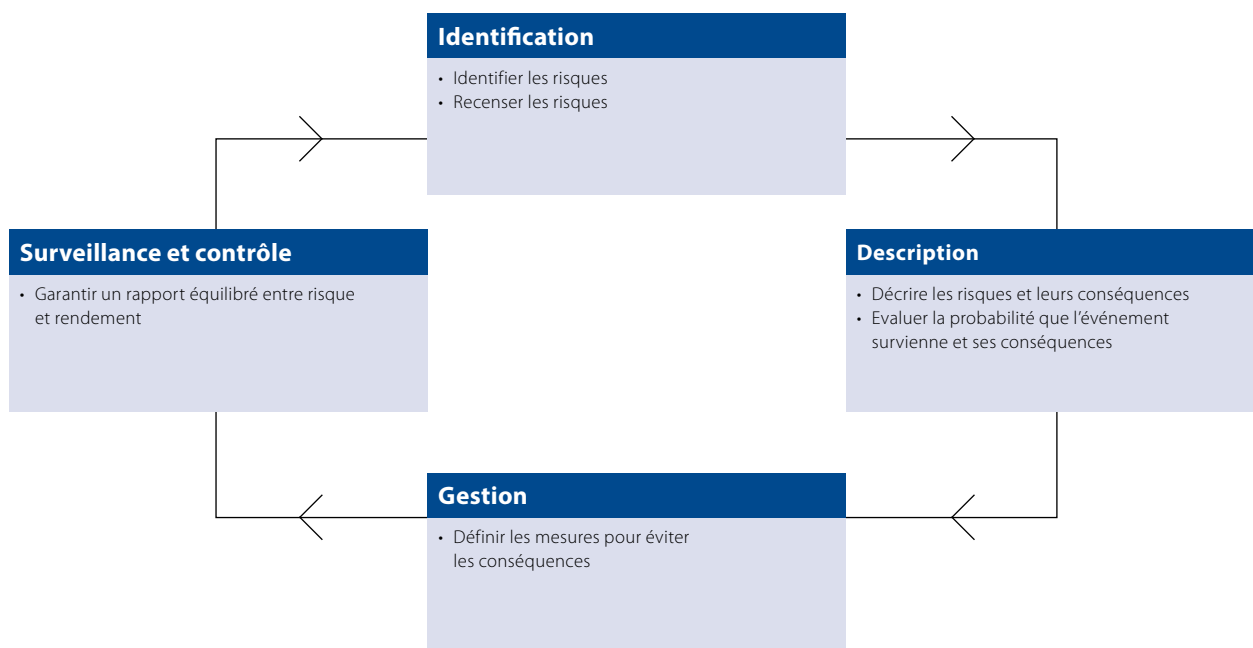
et d'assumer leurs tâches. La gestion des risques fait partie des processus du système de gestion intégré.

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.

Processus de gestion des risques de Mobimo



Organisation

Le contrôle interne et la gestion du risque sont assurés par le département Finances Suisse romande. 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 générale est responsable de la mise en œuvre de la gestion des risques et, plus particulièrement, de la garantie d'une gestion active et transparente dans les délais impartis. Compte tenu de la taille de la société, une révision interne formelle est superflue.

La Direction établit annuellement un inventaire des risques destiné au CAR, 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 fournit davantage d'informations relatives aux responsabilités et à l'organisation de la gestion des risques.

PRÉVOIR LA MOBILITÉ DE DEMAIN

Planifier la mobilité dans le cadre du développement d'un quartier est une opération complexe. Les spécialistes de la planification en mobilité tels que Guido Gisler en connaissent toutes les difficultés. Le défi dépasse de loin le nombre de places de stationnement à prévoir.

Dans le cadre d'un grand projet, les exigences en matière de planification de la mobilité et des infrastructures correspondantes sont nombreuses et complexes. Il s'agit de prendre en considération tous les flux de circulation – piétons, cyclistes, voitures, transports publics – et d'en évaluer le développement. Pour le Quartier Mattenhof, cette tâche a été confiée au cabinet de planification en mobilité TEAMverkehr.zug ag. Pour le chef de projet, Guido Gisler, le statu quo constitue toujours le point de départ des réflexions et calculs. «Le réseau routier autour du Quartier Mattenhof est déjà très chargé,» explique-t-il. «Nous devons donc simuler les conditions futures avec le complexe immobilier afin de permettre aux mandataires et aux architectes de concevoir toutes les connexions, des barrières aux sorties des parkings publics en passant par les places de stationnement pour vélos, de sorte à absorber le trafic supplémentaire.» Car il y aura inévitablement du trafic supplémentaire, même si le trafic motorisé sera réduit dans le Quartier Mattenhof. «Nous nous sommes intéressés de près à la question des places de stationnement et à la réduction de leur nombre», se souvient Guido Gisler. «Il n'y aura pas une place de parc par logement, ce qui se justifie pour un complexe immobilier aussi bien situé.» Pour le planificateur en mobilité, le nombre de places de stationnement doit toujours être proportionné et approprié. «Pour le Quartier Mattenhof, ce nombre est atteint avec l'agrandissement du parking public existant et la construction de deux garages souterrains de taille relativement modeste.»



Le planificateur en mobilité Guido Gisler s'est intéressé de près au Quartier Mattenhof.

Rehaussé et agrandi: le parking public actuel du Quartier Mattenhof.



RAPPORT FINANCIER



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

KCHF	2017	2016
Produits des locations d'immeubles	111 014	114 654
Produits des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	199 650	151 792
Autres produits	3 702	3 161
Chiffre d'affaires	314 366	269 607
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	64 159	114 652
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-36 878	-33 948
Résultat des réévaluations	27 281	80 704
Résultat des ventes d'immeubles de placement	27 470	34 945
Charges directes des locations d'immeubles	-16 875	-18 426
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	-174 956	-127 932
Charges d'exploitation directes	-191 831	-146 358
Prestations propres activées	6 887	5 416
Charges de personnel	-25 351	-27 302
Charges d'exploitation	-10 871	-8 989
Frais de gestion	-2 962	-2 990
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	144 988	205 034
Dépréciations	-1 685	-1 714
Amortissements	-1 006	-3 008
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	142 298	200 312
Résultat des participations dans les sociétés associées	2 192	2 715
Produits financiers	2 974	2 595
Charges financières	-31 536	-31 075
Résultat financier	-28 562	-28 479
Bénéfice avant impôts (EBT)	115 927	174 548
Charges fiscales	-24 436	-15 130
Bénéfice	91 492	159 418
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	91 650	158 656
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-158	762
EBITDA hors réévaluations	117 708	124 330
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	115 017	119 609
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations	88 646	93 844
Bénéfice par action, CHF	14.74	25.52
Bénéfice dilué par action, CHF	14.74	25.52

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

KCHF	2017	2016
Bénéfice	91 492	159 418
Éléments recyclables en résultat	3 440	-3 314
• Pertes sur instruments financiers de couverture	4 258	-4 409
• Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat	155	157
• Impôts	-973	939
Éléments non recyclables en résultat	29	-691
• Réévaluation prévoyance du personnel	36	-817
• Impôts	-7	126
Total d'autres éléments du résultat global	3 470	-4 005
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	3 470	-4 005
dont part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat global	94 961	155 413
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	95 119	154 651
dont part des participations ne donnant pas le contrôle	-158	762

BILAN CONSOLIDÉ

KCHF

Actif

Actifs courants

Liquidités	87 103	173 869
Créances résultant de livraisons et de prestations	73 749	13 479
Immobilisations financières	150 000	0
Créances d'impôts sur les bénéfices	13 089	8 773
Autres créances	24 546	25 605
Immeubles destinés à la vente	201 845	304 844
Comptes de régularisation des actifs	2 565	2 431
Total des actifs courants	552 897	529 002

Actifs non courants

Immeubles de placement		
• Immeubles commerciaux	1 367 490	1 373 488
• Immeubles d'habitation	730 650	724 076
• Immeubles en développement	118 960	121 104
• Immeubles de placement en construction	366 660	228 130
Immobilisations corporelles		
• Immeubles à usage propre	13 454	13 982
• Autres immobilisations corporelles	5 889	3 570
Immobilisations incorporelles	8 069	6 274
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	27 968	27 609
Immobilisations financières	1 849	1 966
Actifs d'impôts différés	1 811	2 488
Total des actifs non courants	2 642 799	2 502 686
Total de l'actif	3 195 695	3 031 688

KCHF

Passif

Fonds étrangers

Fonds étrangers courants

Dettes financières à court terme	204 421	92 597
Dettes résultant de livraisons et de prestations	29 604	31 384
Impôts courants	10 433	25 397
Instruments financiers dérivés	22	0
Autres dettes	5 055	10 133
Acomptes d'acheteurs	1 923	11 197
Comptes de régularisation des passifs	37 034	32 471

Total des fonds étrangers courants

288 492 **203 181**

Fonds étrangers non courants

Dettes financières à long terme	1 308 407	1 256 804
Engagements envers le personnel	6 053	7 163
Instruments financiers dérivés	32 758	39 834
Impôts différés	160 878	158 440

Total des fonds étrangers non courants

1 508 095 **1 462 241**

Total des fonds étrangers

1 796 588 **1 665 421**

Fonds propres

Capital-actions	180 327	180 327
Actions propres	-133	-446
Réserves provenant de primes	145 390	207 466
Bénéfices accumulés	1 058 352	963 589

Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG

1 383 935 **1 350 936**

Participations ne donnant pas le contrôle

15 172 **15 331**

Total des fonds propres

1 399 108 **1 366 267**

Total du passif

3 195 695 **3 031 688**

ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

KCHF	2017	2016
Bénéfice avant impôts	115 927	174 548
Réévaluations d'immeubles de placement, net	-27 281	-80 704
Palements fondés sur des actions	799	1 350
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	2 314	2 590
Amortissement sur immobilisations incorporelles	1 006	3 008
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-27 470	-34 945
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles	-20	-2
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	1	0
Résultat des participations dans les sociétés associées	-2 192	-2 715
Résultat financier	28 562	28 479
Variations		
• Créances résultant de livraisons et de prestations	-60 223	-7 053
• Immeubles destinés à la vente	103 630	52 252
• Autres créances et comptes de régularisation des actifs	1 106	-20 498
• Engagements envers le personnel	-1 074	506
• Dettes résultant de livraisons et de prestations	-3 727	3 161
• Acomptes d'acheteurs	-9 275	-1 820
• Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-4 649	1 656
Impôts versés	-38 842	-38 230
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)	78 593	81 582
Investissements en immobilisations financières	-150 000	-117
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises	0	-10 851
Investissements en immeubles de placement	-183 428	-85 795
Investissements en immobilisations corporelles	-3 475	-1 488
Investissements en immobilisations incorporelles	-2 802	-2 297
Ventes d'immobilisations financières	117	0
Ventes d'immobilisations corporelles	20	2
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	123 842	157 702
Ventes des participations dans les sociétés associées	100	0
Dividendes perçus	1 690	1 245
Intérêts perçus	41	183
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement	-213 895	58 584
Nouvelles dettes financières	278 591	0
Remboursement de dettes financières	-133 836	-89 894
Distribution de réserves issues d'apports en capital	-62 174	-62 153
Acquisitions des participations ne donnant pas le contrôle	0	-208
Achat d'actions propres	-745	-1 511
Intérêts versés	-33 300	-35 427
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	48 536	-189 193
Réduction des liquidités	-86 766	-49 028
Liquidités en début de période	173 869	222 897
Liquidités en fin de période	87 103	173 869

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	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
Etat 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
Paiements 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 issues d'acquisitions								8 928	8 928
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					-17	-17	-17	-433	-450
Etat au 31.12.2016/ au 1.1.2017	180 327	-446	207 466	-24 500	988 090	963 589	1 350 936	15 331	1 366 267
Bénéfice 2017					91 650	91 650	91 650	-158	91 492
Couvertures du cash-flow:									
• Changement de juste valeur				4 258		4 258	4 258		4 258
• Transfert au compte de résultat				155		155	155		155
• Impôts				-973		-973	-973		-973
Avantages postérieurs à l'emploi:									
• Variation					36	36	36		36
• Impôts					-7	-7	-7		-7
Autres éléments du résultat global	0	0	0	3 440	29	3 470	3 470	0	3 470
Résultat global	0	0	0	3 440	91 679	95 119	95 119	-158	94 961
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-62 174				-62 174		-62 174
Paiements fondés sur des actions:									
• CA et direction		1 057	98		-357	-357	799		799
Achat d'actions propres		-745					-745		-745
Etat au 31.12.2017	180 327	-133	145 390	-21 060	1 079 412	1 058 352	1 383 935	15 172	1 399 108

Passionnée d'art
contemporain suisse:
Agnieszka Pieta.



BIENVENUE AU CLUB D'ART CONTEMPORAIN

En ouvrant son Club d'Art Contemporain dans les Garages, la galeriste Agnieszka Pieta enrichit l'offre artistique très diversifiée du Quartier du Flon. Le Club a aussi pour devise: tout le monde est bienvenu.

Lorsque la température extérieure le permet, Agnieszka Pieta ouvre grand la porte de son Club d'Art Contemporain. «Je veux éliminer toute source d'hésitation. Tout le monde doit se sentir bienvenu et pouvoir contempler de l'art contemporain,» explique-t-elle. «C'est aussi pour cela que j'ai évité le terme de galerie. Un club est plus accueillant.» Agnieszka Pieta, locataire des Garages (ouverts en septembre 2017 dans le Quartier du Flon et composé de surfaces modulables), expose les œuvres d'artistes contemporains vivant en Suisse. Elle organise également des ateliers, des débats et des projections de film. Ce qui lui importe, c'est l'interaction. Avec ces événements, elle encourage l'échange entre les neuf artistes qu'elle expose actuellement et le public. Au sous-sol du club, l'empreinte d'une petite main témoigne du fait qu'il y a aussi des offres pour les enfants. Depuis plus de dix ans qu'elle habite en Suisse, Agnieszka Pieta a été attirée par le Quartier du Flon: «L'art a toujours occupé une place particulière dans le Quartier du Flon. Il suffit de penser à la Galerie Alice Pauli, installée ici depuis des années.» Au cours des deux dernières années, elle a contribué à créer l'ambiance du Quartier du Flon avec des expositions temporaires. Il était donc évident pour elle d'installer son Club d'Art dans les nouveaux Garages. Pour l'instant, tout est encore neuf et les locataires doivent trouver leurs repères. Mais pour Agnieszka Pieta, les Garages seront bientôt indissociables du Quartier du Flon.

Nouvel enrichissement du Quartier du Flon: Les Garages. 



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	2017	2016
Bénéfice conformément aux normes IFRS	KCHF		91 650	158 656
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	KCHF		-27 281	-80 704
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	KCHF		-27 470	-34 945
(iii) Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement ajustés	KCHF		371	2 257
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes	KCHF		7 610	9 638
(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		-2 599	-3 387
(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		7 067	-1 474
(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		696	1 338
Bénéfice EPRA	KCHF		50 044	51 378
Nombre moyen d'actions en circulation			6 217 383	6 215 739
Bénéfice EPRA par action	CHF		8.05	8.27

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	31.12.2017	31.12.2016
NAV d'après les comptes consolidés	KCHF	1 383 935	1 350 936
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	1 383 935	1 350 936
Inclu			
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	non dét.	non dét.
(i.b) Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	non dét.	non dét.
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre et entreprises associées)	KCHF	24 175	26 207
(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	9 608	26 172
Exclu			
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	32 780	39 834
(v.a) Impôts différés	KCHF	163 386	161 572
(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	2 336	2 344
NAV EPRA	KCHF	1 616 220	1 607 065
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 217 669	6 216 126
NAV EPRA par action	CHF	259.94	258.53
C Triple Net Asset Value (NNNAV)	Unité	31.12.2017	31.12.2016
NAV EPRA	KCHF	1 616 220	1 607 065
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	-32 780	-39 834
(ii) Juste valeur des engagements financiers	KCHF	-84 479	-105 182
(iii) Impôts différés	KCHF	-159 398	-156 089
NNNAV EPRA	KCHF	1 339 562	1 305 960
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 217 669	6 216 126
NNNAV EPRA par action	CHF	215.44	210.09

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	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles de placement – Propriété	KCHF	2 583 760	2 446 798
Immeubles de placement – Coentreprises ou fonds	KCHF	41 666	43 115
Immeubles destinés à la vente	KCHF	201 845	304 844
après déduction des développements	KCHF	–445 445	–518 574
Valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 381 826	2 276 183
Déduction pour coûts d'achat estimés	KCHF	0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 381 826	2 276 183
Revenus locatifs effectifs annualisés	KCHF	118 258	119 968
Charges directes des immeubles de placement	KCHF	–17 023	–17 324
Revenus locatifs nets annualisés	KCHF	101 236	102 644
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	KCHF	0	0
Revenus locatifs nets «additionnés»	KCHF	101 236	102 644
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	%	4,3	4,5
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	%	4,3	4,5

E Taux de vacance EPRA	Unité	31.12.2017	31.12.2016
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	KCHF	5 252	5 363
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	KCHF	107 341	111 077
Taux de vacance EPRA	%	4,9	4,8

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	2017	2016
Coûts EPRA			
Ligne de frais administratifs/opérationnels pour compte de résultat aux normes IFRS			
Charges directes des locations d'immeubles	KCHF	13 940	15 603
Charges de personnel	KCHF	7 779	7 574
Charges d'exploitation et frais de gestion	KCHF	1 996	1 768
Coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	KCHF	23 716	24 945
Frais de vacance directs	KCHF	2 371	1 915
Coûts EPRA (à l'exclusion des frais de vacance directs)	KCHF	21 345	23 030
Revenu locatif EPRA			
Revenu locatif brut moins coûts rente de droit de superficie	KCHF	100 527	103 507
Revenu locatif brut	KCHF	100 527	103 507
Ratio coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	%	23,6	24,1
Ratio coûts EPRA (excluant les frais de vacance directs)	%	21,2	22,2

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	2013	2014	2015	2016	2017	Variation en %
Situation des résultats							
Résultat des locations	CHF mio.	78,9	87,6	94,1	96,2	94,1	-2,2
Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement	CHF mio.	31,6	24,9	5,5	23,9	24,7	3,5
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	7,1	4,9	63,8	34,9	27,5	-21,4
EBIT avec réévaluations	CHF mio.	119,4	97,6	170,4	200,3	142,3	-29,0
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	94,1	93,8	135,7	119,6	115,0	-3,8
Charges fiscales	CHF mio.	-16,7	-4,8	-34,1	-15,1	-24,4	61,5
Bénéfice	CHF mio.	81,6	63,2	105,0	159,4	91,5	-42,6
Bénéfice avec réévaluations ¹	CHF mio.	81,6	62,2	103,9	158,7	91,6	-42,2
Bénéfice hors réévaluations ¹	CHF mio.	62,6	60,2	78,6	99,4	71,9	-27,7
Situation financière							
Actifs non courants	CHF mio.	2 156,7	2 301,3	2 467,7	2 502,7	2 642,8	5,6
Actifs courants	CHF mio.	551,7	466,4	485,2	529,0	552,9	4,5
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 241,1	1 222,5	1 264,7	1 366,3	1 399,1	2,4
Ratio de fonds propres	%	45,8	44,2	42,8	45,1	43,8	-2,9
Fonds étrangers	CHF mio.	1 467,4	1 545,2	1 688,2	1 665,4	1 796,6	7,9
• Courants	CHF mio.	373,7	114,2	138,3	203,2	288,5	42,0
• Non courants	CHF mio.	1 093,7	1 431,1	1 549,9	1 462,2	1 508,1	3,1
Indicateurs de l'action							
Bénéfice par action	CHF	13.14	10.00	16.72	25.52	14.74	-42,2
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	10.09	9.69	12.65	15.99	11.56	-27,7
NAV par action (dilué)	CHF	200.01	195.93	202.45	217.33	222.58	2,4
Rendement sur distribution	%	5,1	4,8	4,5	3,9	3,8	-2,6
Taux de distribution	%	72,3	95,0	59,8	39,2	67,8	73,0
Dernier cours de l'année	CHF	186.10	199.20	222.70	254.75	261.50	2,6
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	11 132	8 672	11 638	10 035	7 516	-25,1
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 156,5	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1	2,7
Cours boursier – Plus haut	CHF	221.10	200.70	229.40	254.75	279.25	9,6
Cours boursier – Plus bas	CHF	182.80	182.00	190.50	206.10	250.25	21,4
Chiffres clés au portefeuille							
Portefeuille global	CHF mio.	2 371,9	2 469,7	2 654,6	2 765,6	2 799,1	1,2
• Immeubles de placement	CHF mio.	1 577,7	1 907,4	2 132,4	2 111,5	2 111,6	0,0
• Immeubles en développement	CHF mio.	794,2	562,3	522,2	654,1	687,5	5,1
Rendement brut immeubles de placement	%	5,7	5,6	5,4	5,3	5,1	-3,8
Rendement net immeubles de placement	%	4,6	4,5	4,3	4,1	4,0	-2,4
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,9	5,4	4,7	4,8	4,9	2,1

¹ Attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG.

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.

Loan to Value (LTV) brut

Total des dettes financières par rapport à la valeur totale du portefeuille.

Loan to Value (LTV) net

Total des dettes financières, hors liquidités et immobilisations financières à court terme; par rapport à la valeur totale du portefeuille.

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.

Non meaningful figure (nmf)

Information non significative.

PPE

Propriété 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 socioculturels 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 à la marche des affaires. Le rapport sur les comptes annuels est disponible en anglais et en français, la version française étant une version succincte. Le rapport semestriel ainsi que le rapport sur la durabilité publié chaque année sont disponibles en allemand et en anglais. La version allemande fait toujours foi.

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

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

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

Photos:
Christof Möri, www.bildermachermoeri.ch
Dominique Meienberg, www.dominiquemeienberg.ch
Markus Bertschi, www.markusbertschi.com
Mike Kessler, www.profoto.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 53232-1801-1014



Mobimo Holding AG

Rütligasse 1

CH-6000 Lucerne 7

Tél. +41 41 249 49 80

Fax +41 41 249 49 89

www.mobimo.ch