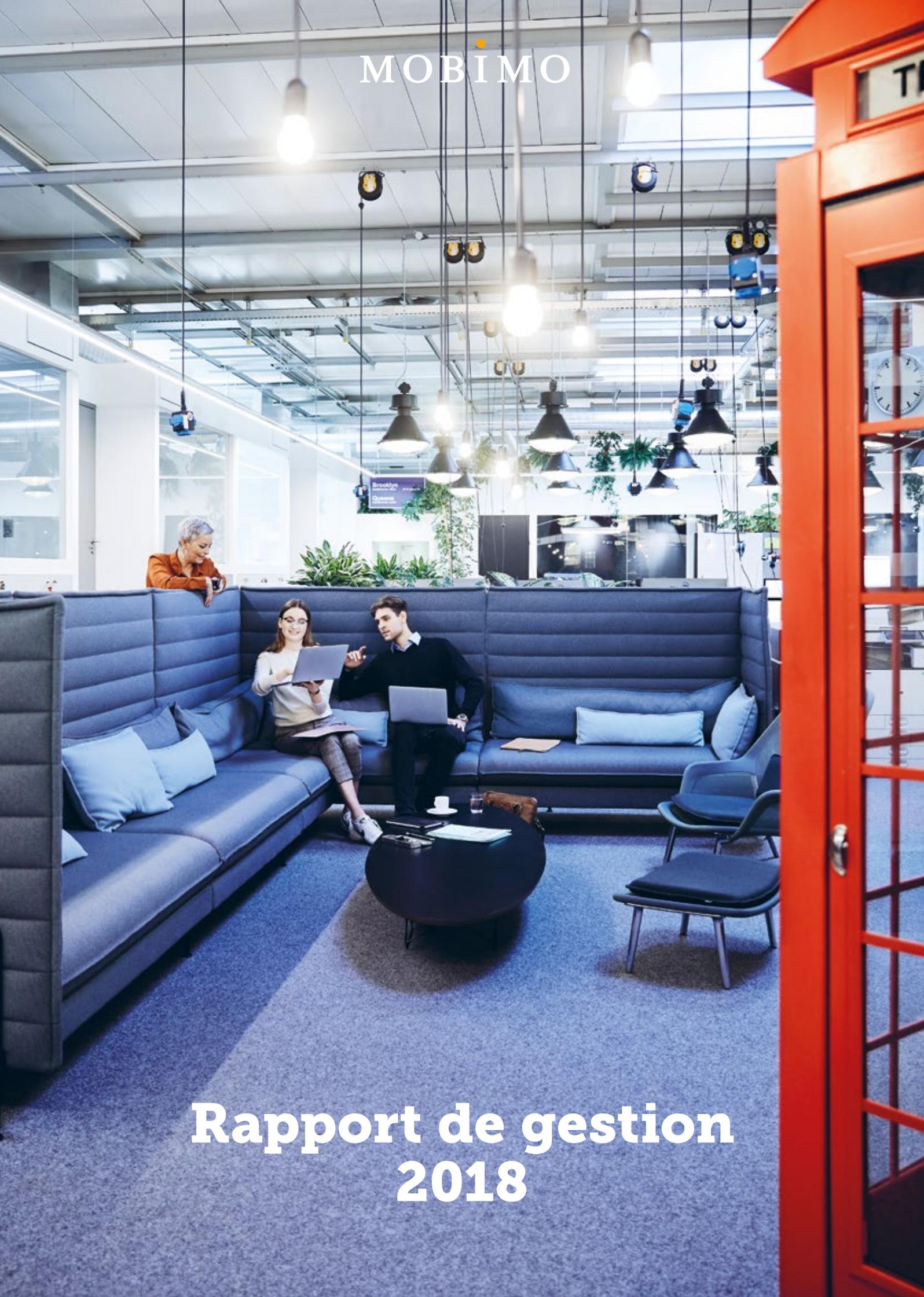


MOBIMO



**Rapport de gestion  
2018**

# Principaux chiffres clés 2018

Mobimo réalise un bon résultat annuel 2018 grâce à des revenus locatifs stables, un résultat de réévaluations, pour plus de la moitié opérationnel, et de fructueuses ventes d'immeubles de placement. Le taux de vacance au sein du portefeuille s'élève à 2,9%.

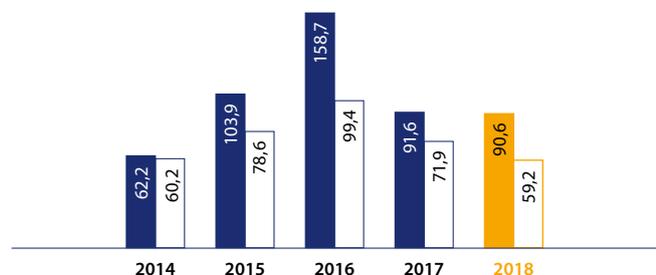
## Bénéfice

CHF mio.  
2017: 91,5

# 90,3

## Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

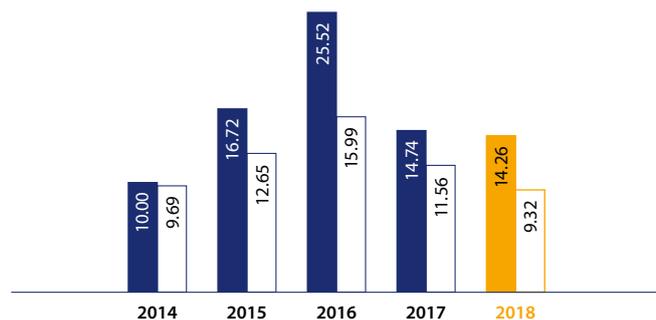
CHF mio.



■ Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH  
□ Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations

## Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

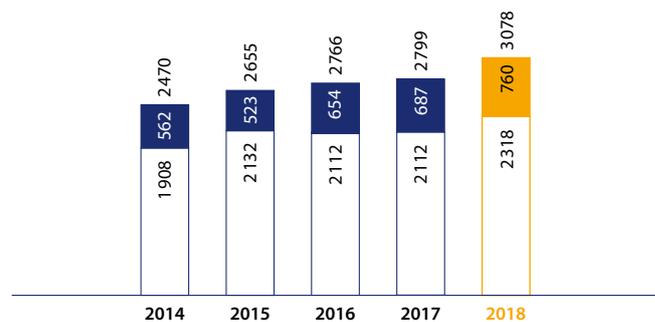
CHF



■ Bénéfice par action avec réévaluations  
□ Bénéfice par action hors réévaluations

## Valeur globale du portefeuille

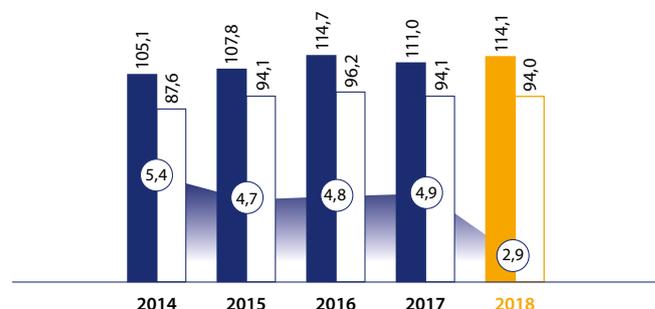
CHF mio.



■ Immeubles en développement  
□ Immeubles de placement

## Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

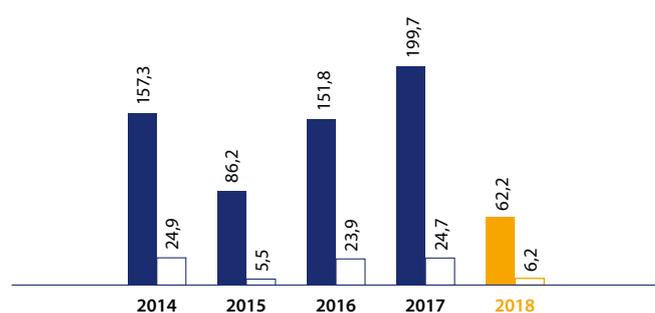
CHF mio./%



■ Revenus locatifs  
□ Résultat des locations  
○ Taux de vacance

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

CHF mio.



■ Produit  
□ Résultat

<b>Bénéfice</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Résultat des locations	CHF mio.	94,0	94,1	-0,2
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	6,2	24,7	-74,9
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	29,0	27,5	5,7
Résultat des réévaluations	CHF mio.	42,0	27,3	53,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	133,6	142,3	-6,1
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	91,7	115,0	-20,3
Bénéfice	CHF mio.	90,3	91,5	-1,3
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	90,6	91,6	-1,1
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	59,2	71,9	-17,6

<b>Bilan</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Bilan	CHF mio.	3 365,2	3 195,7	5,3
Fonds propres	CHF mio.	1 513,5	1 399,1	8,2
Ratio de fonds propres	%	45,0	43,8	2,7
Rendement des fonds propres	%	6,6	7,0	-5,7
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,3	5,5	-21,8
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 540,7	1 512,8	1,8
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	2,01	2,17	-7,4
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	6,1	6,5	-6,2
Net gearing	%	91,7	91,2	0,5

<b>Portfeuille</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Portfeuille global	CHF mio.	3 078	2 799	10,0
Immeubles de placement <sup>1</sup>	CHF mio.	2 318	2 112	9,8
Immeubles en développement	CHF mio.	760	687	10,5
Rendement brut immeubles de placement	%	4,6	5,1	-9,8
Rendement net immeubles de placement	%	3,7	4,0	-7,5
Taux de vacance des immeubles de placement	%	2,9	4,9	-40,8
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,9	4,1	-4,9
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,4	3,6	-5,6

<b>EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Bénéfice EPRA	CHF mio.	49,4	50,0	-1,2
NAV par action EPRA	CHF	267,70	259,94	3,0
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,6	-0,4	nmf
Taux de vacance EPRA	%	2,9	4,9	-40,8

<b>Effectifs</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Ø Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	149,0	137,3	8,5
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	157,3	141,4	11,2

<b>Action</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Variation en %</b>
Actions en circulation <sup>2</sup>	Nombre	6 596 614	6 217 669	6,1
Valeur nominale de l'action	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV par action (dilué)	CHF	228,48	222,58	2,7
Bénéfice par action	CHF	14,26	14,74	-3,3
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9,32	11,56	-19,4
Distribution par action <sup>3</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	234,00	261,50	-10,5

<sup>1</sup> Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport financier allemand ou anglais).

<sup>2</sup> Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 4 933 = nombre d'actions en circulation 6 596 614.

<sup>3</sup> Distribution d'apports en capital de CHF 10,00 par action pour l'exercice 2018, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 2 avril 2019.

Au 31 décembre 2018, environ CHF 84,8 millions sont disponibles pour la distribution d'apports en capital, dont CHF 84,6 millions ont été créés lors de l'augmentation de capital pour l'acquisition d'Immobilien-Gesellschaft Fadmat AG durant l'exercice 2018.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 40 du rapport de gestion (aperçu sur cinq ans).

# Sommaire

---

<b>Mobimo en bref</b>	<b>3</b>
Notre profil	3
Lettre aux Actionnaires	4
Structure de Direction	6
Stratégie et modèle économique	8
Mobimo sur le marché des capitaux	10

---

<b>Portefeuille d'immeubles</b>	<b>14</b>
Aperçu du portefeuille	15
Sélection de développements de sites	18
Fadmatt	19

---

<b>Repenser l'usage avec créativité</b>	
Quatre exemples tirés du portefeuille de Mobimo	

---

<b>Rapport de gestion du Groupe</b>	<b>20</b>
Développement commercial du Groupe	21
Rapport sur les risques	25
Développement durable et Corporate Responsibility	26

---

<b>Rapport financier</b>	<b>29</b>
Extrait des comptes consolidés	30
Chiffres relatifs à la performance EPRA	36

---

<b>Aperçu sur cinq ans</b>	<b>40</b>
<b>Glossaire</b>	<b>41</b>

# 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 3,0 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.

# « Mobimo réalise un bon résultat annuel grâce à une base de revenus saine. »

**Bénéfice attribuable  
aux actionnaires,  
y compris réévaluations**

CHF millions  
2017: 91,6

**90,6**

**Bénéfice par action**

CHF  
2017: 14.74

**14.26**

**Revenu locatif**

CHF millions  
2017: 111,0

**114,1**



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

## Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Mobimo réalise un résultat annuel 2018 réjouissant. Grâce à l'intégration fructueuse du portefeuille d'Immobilien-gesellschaft Fadmat AG et à l'achèvement de grands projets de construction tels que le site Labitzke à Zurich ou le Quartier Aeschbach à Aarau, le portefeuille de la société, avec presque CHF 3,1 milliards, dépasse pour la première fois une valeur de CHF 3,0 milliards. Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG s'élève à CHF 90,6 millions, y compris les réévaluations, provenant pour plus de la moitié des activités opérationnelles (contre CHF 91,6 mio. l'exercice précédent), et à CHF 59,2 millions hors réévaluations (contre CHF 71,9 mio.). Le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale 2018 le versement de CHF 10.00 par action.

### Nouvelles optimisations du portefeuille grâce aux conditions favorables du marché des transactions

La demande d'immeubles de placement reste forte sur le marché des transactions. Conformément à son modèle économique, Mobimo a ainsi pu poursuivre l'exploitation ciblée d'opportunités permettant une optimisation du portefeuille en 2018. La société a vendu 15 objets, générant un résultat de CHF 29,0 millions (contre CHF 27,5 mio. l'exercice précédent).

### Taux de vacance bas

Les ajouts importants au portefeuille compensent les ventes réalisées. Les revenus locatifs de CHF 114,1 millions dépassent ceux de l'exercice précédent (CHF 111,0 mio.). Le portefeuille de placement continue à gagner en qualité. Grâce à une excellente commercialisation, le taux de vacance est bas à 2,9% (contre 4,9% l'exercice précédent). Les charges directes liées à la location (18%) sont en hausse par rapport à l'exercice précédent (15%). Cette évolution temporaire est imputable à la préparation de développements de biens immobiliers.

### Résultat des développements et des ventes d'immeubles en baisse

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) s'est établi à CHF 6,2 millions; un montant nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (CHF 24,7 mio.). Ce résultat reflète principalement la volatilité des résultats des activités de développement pour tiers ainsi qu'une baisse de la création de propriétés par étage. La contribution au résultat du développement et des ventes d'immeubles augmentera à nouveau ces prochaines années grâce au volume important de projets.

### Pléthore de projets et diversification

Le portefeuille de projets aura également un impact positif sur l'assise de revenus locatifs. Mobimo compte ainsi, après l'achèvement de divers projets de construction tels que le développement du site Mattenhof à Kriens ou de l'Hôtel Moxy dans le Quartier du Flon, sur une augmentation du revenu locatif théorique pour la fin 2019 de près de 10% par rapport à fin 2018. A moyen et long termes aussi, le portefeuille sera complété par

des immeubles développés en interne. Citons à cet égard de grands développements urbains tels que Rasude à Lausanne ou la transformation d'un grand immeuble bien situé en ville de Zurich. Durant l'exercice sous revue, Mobimo a diversifié son portefeuille avec la signature d'un contrat de vente conditionnel, portant sur des terrains que la société destine à une affectation porteuse d'avenir: la logistique urbaine.

### Nouveau CEO et changements au Conseil d'administration

Le passage de témoin annoncé à la tête de Mobimo Holding AG se prépare: à compter d'avril 2019, le nouveau CEO de la société sera Daniel Ducrey. Architecte HES, Daniel Ducrey peut se prévaloir d'une longue expérience de direction et d'un historique de performance convaincant dans le secteur immobilier.

Comme annoncé, le président du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG, Georges Theiler, ne se présentera pas à la réélection au Conseil d'administration. L'actuel vice-président, Peter Schaub, est proposé pour lui succéder. Peter Barandun se retire du Conseil d'administration après quatre ans afin de poursuivre d'autres priorités professionnelles, raison pour laquelle Wilhelm Hansen, également membre du Conseil d'administration, s'est proposé pour un nouveau mandat, contrairement à son intention initiale. Le Conseil d'administration remercie les membres sortants pour leur travail et Wilhelm Hansen pour sa disponibilité à assumer une nouvelle fois des responsabilités en faveur de la société. Bernadette Koch, réviseure et associée d'Ernst et Young SA jusqu'à la mi-2018, et le CEO sortant, Christoph Caviezel, se présentent à l'élection au Conseil d'administration en qualité de nouveaux membres. Le Conseil d'administration est convaincu que ces changements assureront un équilibre sain entre continuité et renouvellement.

### Perspectives

Mobimo reste active sur un marché attractif à long terme. Les perspectives économiques sont positives et les taux d'intérêt restent bas. Pour tous les acteurs du marché, qu'ils soient locataires d'appartements ou de bureaux, acheteurs de logement en propriété ou investisseurs institutionnels, deux facteurs sont déterminants: l'emplacement et le prix. Le Conseil d'administration et la Direction générale sont convaincus que Mobimo continuera d'exercer ses activités sur une base saine grâce à son portefeuille de grande qualité, des projets prometteurs et son expérience de longue date.

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



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



**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 2018, le Conseil d'administration de Mobimo était composé des personnes suivantes:



**Georges Theiler, Président (jusqu'en avril 2019)**

Ingénieur d'exploitation diplômé EPF, entrepreneur  
Nationalité: CH, né en 1949  
Membre du Conseil d'administration depuis 2000, il est Président du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis septembre 2013. Il est membre de la Commission immobilière.



**Peter Schaub, Vice-président**

Avocat  
Nationalité: CH, né en 1960  
Peter Schaub est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008. Il préside le Comité d'audit et risques et siège également à la Commission de nomination et rémunération.



**Peter Barandun (jusqu'en avril 2019)**

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.



**Daniel Crausaz**

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



**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.



**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.



**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.

Conseil d'administration		
Président: Georges Theiler/Vice-président: Peter Schaub Peter Barandun, Daniel Crausaz, 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 Crausaz 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 2018, elle se composait des membres suivants:



### Christoph Caviezel, CEO

Docteur en droit, avocat  
Nationalité: CH, né en 1957  
Christoph Caviezel a rejoint la Direction générale de Mobimo en octobre 2008 en tant que CEO. Il dirige de manière directe les départements Corporate Center et Ventes d'immeubles.



### Thomas Stauber, responsable Immobilier, deputy CEO (jusqu'à l'été 2019)

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 d'abord occupé la fonction de responsable du département Développement pour tiers. Depuis juillet 2014, il dirige le département Immobilier en tant que membre de la Direction générale.



### Manuel Itten, CFO

Economiste d'entreprise HES  
Nationalité: CH, né en 1965  
Manuel Itten travaille pour Mobimo depuis décembre 2004. Il a été en charge du Controlling jusqu'en février 2009 et a rejoint la Direction générale en tant que CFO depuis mars 2009.



### Vinzenz Manser, responsable Réalisation de projets

Architecte ETS, Master of Advanced Studies en Real Estate Management HWZ  
Nationalité: CH, né en 1967  
Vinzenz Manser travaille pour Mobimo depuis mars 2002. Il est entré dans la société en tant que chef de projet. Depuis 2008, il dirige le département Réalisation de projets. Depuis janvier 2018, Vinzenz Manser est membre de la Direction générale.



### 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 Directeur de la Suisse romande depuis mars 2013. Marc Pointet est membre de la Direction générale depuis avril 2015.



### Marco Tondel, responsable Acquisitions et Développement

Architecte diplômé EPF, Executive MBA ZHAW  
Nationalité: CH, né en 1974  
Marco Tondel travaille pour Mobimo depuis janvier 2012. Il a débuté en tant que chef de projet Développement pour tiers et dirige le département Développement pour tiers depuis 2014. Depuis janvier 2018, Marco Tondel est membre de la Direction générale en tant que responsable du département Acquisition et développement.

---

## A partir d'avril 2019



### Daniel Ducrey, CEO

Architecte HES  
Nationalité: CH, né en 1964  
Daniel Ducrey prendra la succession de Christoph Caviezel en tant que CEO après la prochaine Assemblée générale.

Le rapport complet de Corporate Governance de l'exercice 2018 ainsi que toutes les informations utiles sur les sociétés et les participations du Groupe sont publiés dans la version exhaustive allemande ou anglaise du rapport annuel.

# 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.

## 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

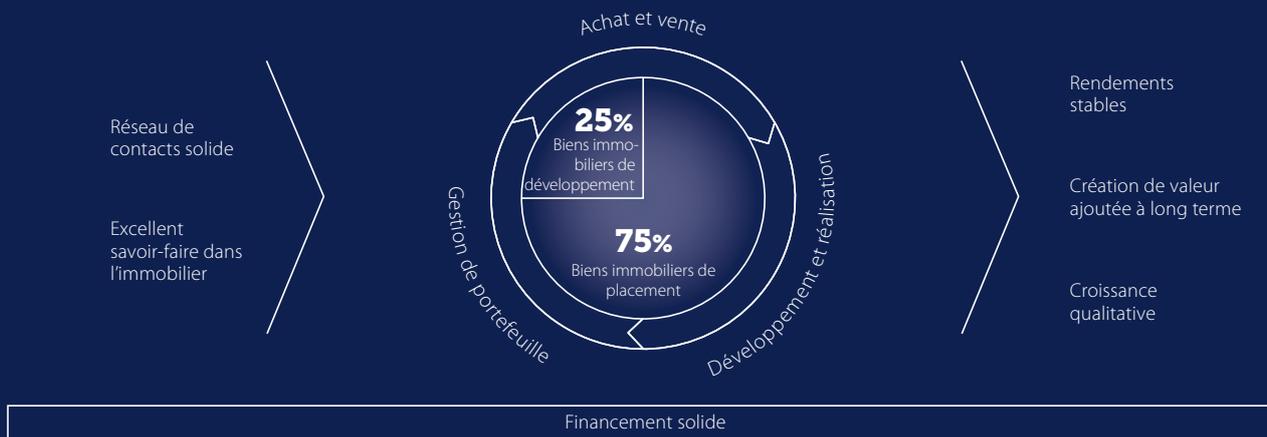
Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

### Placement rentable

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

## Modèle économique

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



### Achat et vente

Mobimo cherche à poursuivre le développement progressif de son portefeuille immobilier. Ce développement découlera essentiellement de la construction de biens immobiliers de placement pour son propre portefeuille ainsi que de l'acquisition de biens individuels ou de portefeuilles. Des rachats d'entreprises peuvent aussi y contribuer.

### Développement et réalisation

L'activité de développement immobilier se concentre sur :

- › le développement et la construction de biens immobiliers de placement pour notre propre portefeuille,
- › le développement de sites,
- › le développement continu et l'optimisation de notre propre parc immobilier,
- › le développement pour le compte de tiers,
- › le développement, la construction et la vente de logements en propriété.

### Gestion de portefeuille

Le portefeuille immobilier est continuellement optimisé. L'entretien des relations avec les locataires, le taux élevé de location, la gestion judicieuse des coûts et les stratégies de commercialisation efficaces permettent de maintenir, voire d'augmenter la valeur.

### Financement solide

Mobimo est en mesure d'absorber des capitaux de tiers à court et à long terme. Les capitaux propres doivent correspondre à au moins 40% du total du bilan.

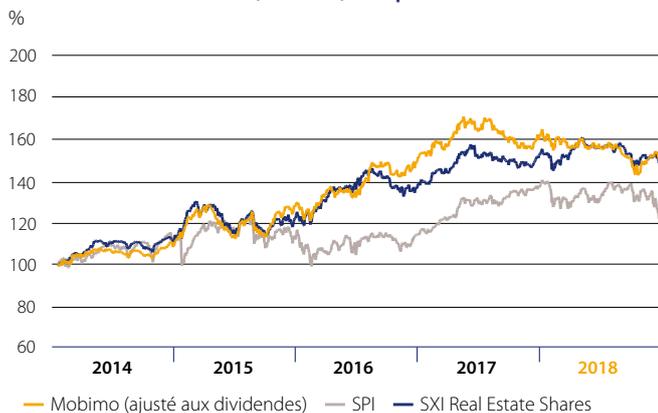
# Mobimo sur le marché des capitaux

Les principales activités de Mobimo sur le marché des capitaux en 2018 ont été l'offre d'achat d'Immobilien-gesellschaft Fad-matt AG, l'émission de 383 377 nouvelles actions nominatives qui en a découlé et le placement d'un emprunt de CHF 155 millions.

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

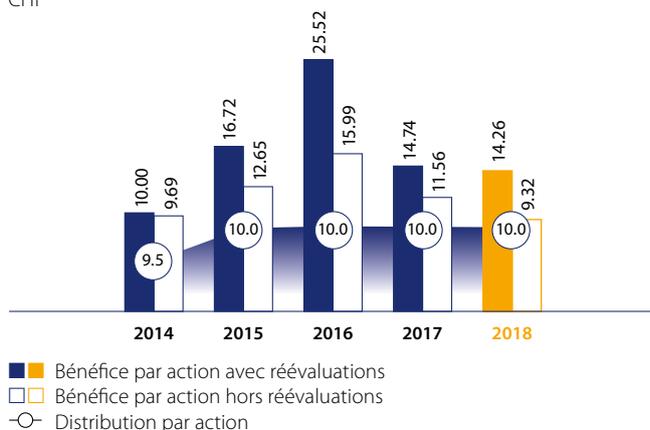
## Performance de l'action (indexée) comparée aux SPI et SXI



- › Ajusté de la distribution du dividende, le cours de l'action a gagné quelque 52% sur cinq ans. Sur la même période, le Swiss Performance Index (SPI) et le SXI Real Estate Shares Index ont progressé respectivement de 25% et de 50%.
- › Performance annuelle (Total Return) de 5,5% en moyenne depuis l'introduction en Bourse en juin 2005.
- › Baisse du cours de l'action de 10,5%, la valeur passant de CHF 261.50 en début d'année à CHF 234.00 en fin d'année.
- › Rendement global de l'action (y compris fluctuation de cours) à -6,7% en 2018.

## Bénéfice et distribution par action

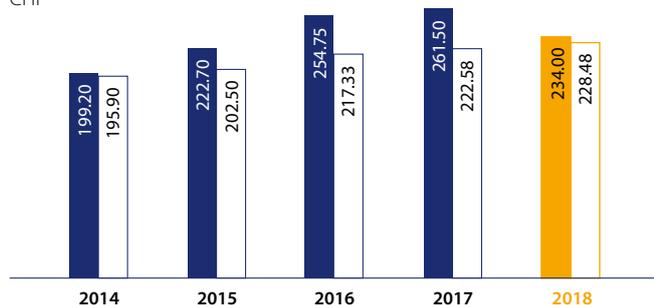
CHF



- › Bénéfice par action hors réévaluations CHF 9.32 (exercice précédent CHF 11.56). Bénéfice par action réévaluations incluses CHF 14.26 (exercice précédent CHF 14.74).
- › Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2018 (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 2018, se monte à 4,3%.
- › Rendement annuel moyen sur distribution à environ 4,3%, calculé sur la base du dernier cours des cinq dernières années.
- › Politique de distribution favorable aux actionnaires, axée sur le long terme. Distribution attrayante par action sous forme d'un remboursement sur la valeur nominale ou d'un capital exonéré de l'impôt anticipé pour personnes privées, depuis l'introduction en Bourse en 2005.

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

CHF



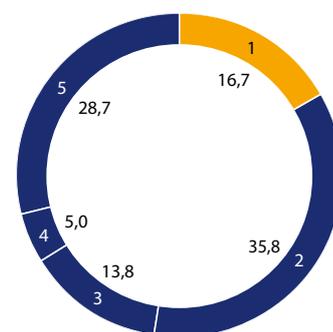
■ Cours de l'action  
□ NAV/action (dilué)

- › Au 31 décembre 2018, la net asset value (NAV) par action se montait à CHF 228.48 (exercice précédent: CHF 222.58). La NAV diluée par action s'élevait à CHF 228.48 (exercice précédent: CHF 222.58). Différence par rapport à l'année précédente 2,7%.
- › A CHF 234.00 au 31 décembre 2018, le cours de l'action Mobimo Holding AG était supérieur de 2,4% à la NAV diluée de CHF 228.48.
- › En moyenne, 7 439 actions ont été négociées quotidiennement (exercice précédent: 7 516). Volume moyen des transactions quotidiennes CHF 1,8 million (exercice précédent: CHF 2,0 millions).
- › Volume de transaction de CHF 451,0 millions au total en 2018 (exercice précédent CHF 497,3 millions).

### Composition de l'actionariat

%

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



Au 31 décembre 2018, les actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

- › BlackRock, Inc., 4,99%,
- › Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,18%,
- › Credit Suisse Funds AG, 3,10%,
- › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,08%,
- › Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Selon la définition de la SIX Swiss Exchange, le flottant au 31 décembre 2018 s'élevait à 100%.

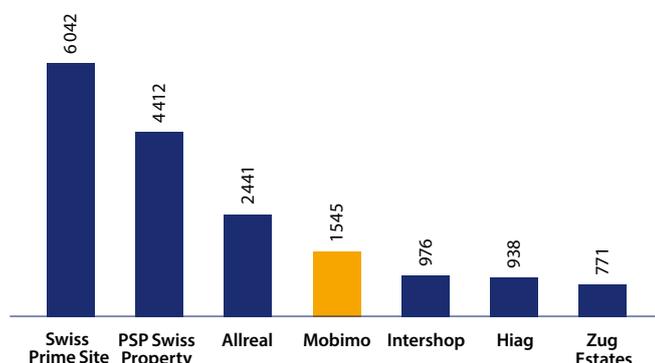
### Chiffres-clés de l'action Mobimo

	Unité	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Chiffres clés au 31.12.</b>						
Capital-actions	CHF mio.	180,3	180,3	180,3	180,3	154,5
Nombre d'actions nominatives émises	Nombre	6 216 606	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 601 547
Dont actions propres	Nombre	1 623	1 247	2 044	501	4 933
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 214 983	6 216 923	6 216 126	6 217 669	6 596 614
Valeur nominale de l'action nominative	CHF	29,00	29,00	29,00	29,00	23,40
<b>Chiffres clés au 31.12.</b>						
Bénéfice par action	CHF	10,00	16,72	25,52	14,74	14,26
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9,69	12,65	15,99	11,56	9,32
NAV par action (dilué)	CHF	195,93	202,45	217,33	222,58	228,48
Distribution par action <sup>1</sup>	CHF	9,50	10,00	10,00	10,00	10,00
Rendement sur distribution	%	4,8	4,5	3,9	3,8	4,3
Taux de distribution	%	95,0	59,8	39,2	67,8	70,1
<b>Cours boursier de l'action</b>						
Cours boursier – Plus haut	CHF	200,70	229,40	254,75	279,25	268,00
Cours boursier – Plus bas	CHF	182,00	190,50	206,10	250,25	217,00
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	199,20	222,70	254,75	261,50	234,00
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	8 672	11 638	10 035	7 516	7 439
Capitalisation boursière au 31.12.	CHF mio.	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8

<sup>1</sup> Distribution d'apports en capital de CHF 10.00 par action pour l'exercice 2018, conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 2 avril 2019. Au 31 décembre 2018, environ CHF 84,8 millions sont disponibles pour la distribution d'apports en capital, dont CHF 84,6 millions ont été créés lors de l'augmentation de capital pour l'acquisition d'Immobilien-gesellschaft Fadmat AG durant l'exercice 2018.

### Capitalisation boursière en comparaison sectorielle au 31.12.2018

CHF millions



- › Quatrième rang des sociétés immobilières cotées à la Bourse suisse en termes de volume du portefeuille et de capitalisation boursière au 31 décembre 2018.
- › La capitalisation boursière est passée de CHF 490 millions à CHF 1 545 millions entre décembre 2005 et décembre 2018.
- › La capitalisation boursière a reculé de 5% au cours de l'année.
- › La capitalisation boursière s'établissait à CHF 1 545 millions en fin d'année (exercice précédent: CHF 1 626 millions).

### Cours des emprunts obligataires

CHF

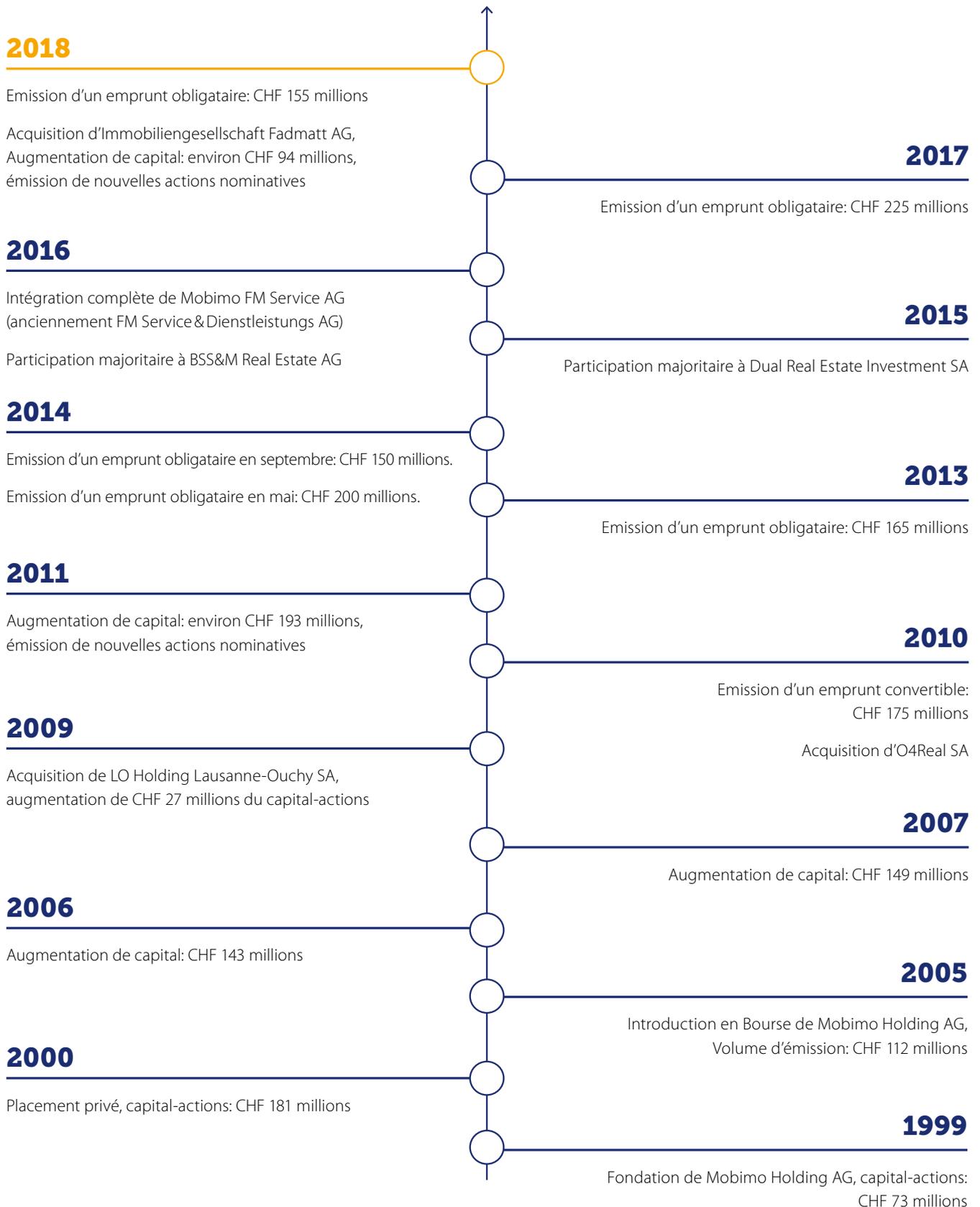


- › Financement à long terme du portefeuille immobilier et diversification des instruments financiers par l'émission d'emprunts obligataires.
- › Mise à profit du niveau attrayant des taux d'intérêt.
- › Emission d'un emprunt obligataire de CHF 155 millions avec un coupon de 0,875% et d'une durée de cinq ans en octobre 2018. Remboursement de l'emprunt obligataire existant de CHF 165 millions, à échéance au 29 octobre 2018, avec un coupon de 1,5%.
- › Négocier des quatre emprunts à la SIX Swiss Exchange.
- › Le volume total des obligations s'élève à CHF 730 millions.

### Données de référence des emprunts Mobimo

Date d'émission	19.5.2014	16.9.2014	20.3.2017	2.10.2018
Symbole	MOB14	MOB141	MOB17	MOB18
Numéro de valeur	24298406	25237980	35483611	39863345
Code ISIN	CH0242984067	CH0252379802	CH0354836113	CH0398633450
Volumes d'émission	CHF 200 millions	CHF 150 millions	CHF 225 millions	CHF 155 millions
Bloomberg	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW	MOBN SW
Taux d'intérêt	1,625%	1,875%	0,750%	0,875%
Durée	7 ans	10 ans	9 ans	5 ans
Echéance	19.5.2021	16.9.2024	20.3.2026	2.10.2023
Cours au 31.12.2018	CHF 103.20	CHF 106.55	CHF 97.80	CHF 100.80
Rendement à l'échéance	0,277%	0,701%	1,068%	0,703%

## Importantes acquisitions et transactions sur le marché des capitaux



# PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

**15** Aperçu du portefeuille

**18** Sélection de  
développements de sites

**19** Fadmatt

# Aperçu du portefeuille

Le portefeuille d'immeubles de Mobimo atteint une valeur de CHF 3,1 milliards pour l'année sous revue. Fin 2018, les sept immeubles d'Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG ont été intégrés au portefeuille. Le portefeuille Fadmatt et les ajouts issus de propres développements se traduisent par une hausse des revenus locatifs en dépit des ventes ciblées effectuées.

Au 31 décembre 2018, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comprenait 137 immeubles. Il était constitué d'objets de placement pour une valeur de CHF 2 318 millions et d'objets en développement pour une valeur de CHF 760 millions.

## Valeur globale du portefeuille

CHF millions  
2017: 2 799

**3 078**

## Immeubles

Nombre  
2017: 142

**137**

## Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

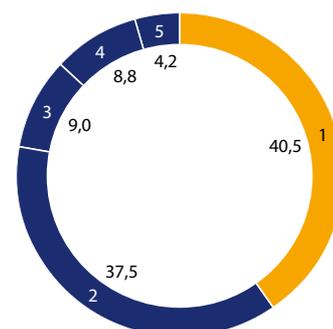
%  
2017: 75

**75**

## Répartition du portefeuille d'immeubles par zones économiques

%

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



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

## Chiffres clés du portefeuille

CHF mio.	2018	%	2017	%
<b>Valeur globale du portefeuille</b>	<b>3 078</b>	<b>100</b>	<b>2 799</b>	<b>100</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>2 318</b>	<b>75</b>	<b>2 112</b>	<b>75</b>
Immeubles de placement commerciaux <sup>1</sup>	1 221	40	1 381	49
Immeubles de placement d'habitation	1 097	35	731	26
<b>Immeubles en développement</b>	<b>760</b>	<b>25</b>	<b>687</b>	<b>25</b>
Immeubles commerciaux (placement)	433	14	268	10
Immeubles d'habitation (placement)	132	4	217	8
Immeubles commerciaux (promotion)	58	2	55	2
Immeubles d'habitation (promotion)	137	5	147	5

<sup>1</sup> Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport financier allemand ou anglais).

## 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 (environ 423 000 m<sup>2</sup>, hors objets de développement et hors immeubles détenus en actif circulant) s'élevait à CHF 107 millions au 31 décembre 2018. Les revenus sont donc stables et prévisibles.

### Informations détaillées sur les immeubles de placement

31.12.2018

#### Zone économique Suisse romande

Juste valeur, milliers de CHF	969 313
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	44 119
Taux de vacance	3,3%
Surface locative en m <sup>2</sup>	159 490

#### Zone économique de Zurich

Juste valeur, milliers de CHF	1 062 869
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	46 859
Taux de vacance	2,5%
Surface locative en m <sup>2</sup>	172 188

#### Zone économique Suisse orientale

Juste valeur, milliers de CHF	116 230
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	7 280
Taux de vacance	2,8%
Surface locative en m <sup>2</sup>	34 439

#### Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse

Juste valeur, milliers de CHF	137 160
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	7 143
Taux de vacance	2,6%
Surface locative en m <sup>2</sup>	46 004

#### Zone économique de la Suisse centrale

Juste valeur, milliers de CHF	32 560
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	1 922
Taux de vacance	4,1%
Surface locative en m <sup>2</sup>	11 245

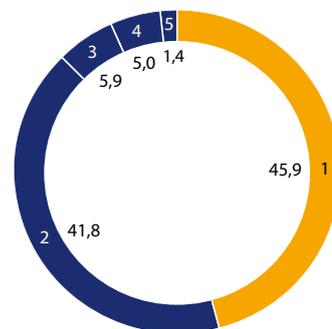
#### Total

Juste valeur, milliers de CHF	2 318 132
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	107 323
Taux de vacance	2,9%
Surface locative en m <sup>2</sup>	423 366

### Répartition des immeubles de placement par zones économiques<sup>1</sup>

%

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



<sup>1</sup> Répartition valeur de marché/valeur comptable des immeubles par zones économiques (immeubles de placement).

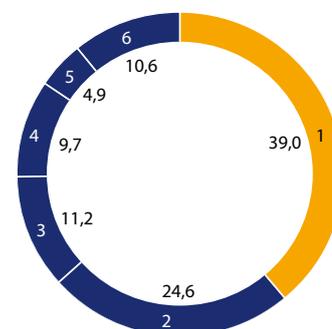
### Exploitation propre et gestion de portefeuille

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 ainsi qu'à 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.

### Revenu locatif par affectation<sup>1</sup>

%

- 1 Habitation
- 2 Bureaux
- 3 Commerce de détail
- 4 Hôtel/gastronomie
- 5 Commerces
- 6 Autres affectations<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation (immeubles de placement).

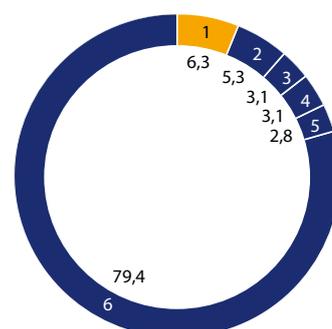
<sup>2</sup> Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires.

Les cinq principaux locataires génèrent 20,6% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixe en cours affichent, pour la majeure partie, des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève 7,0 ans.

### Part des cinq principaux locataires

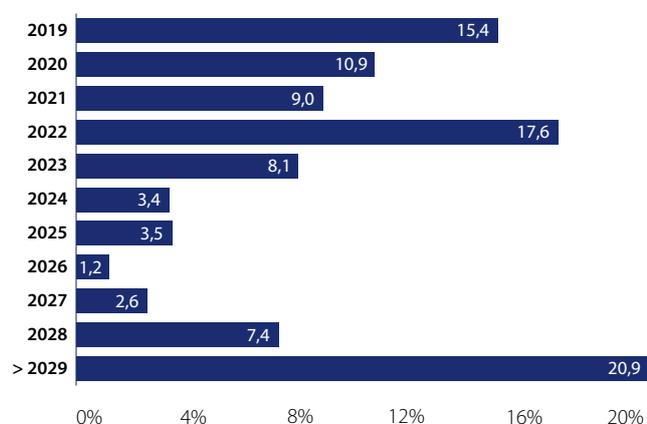
%

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



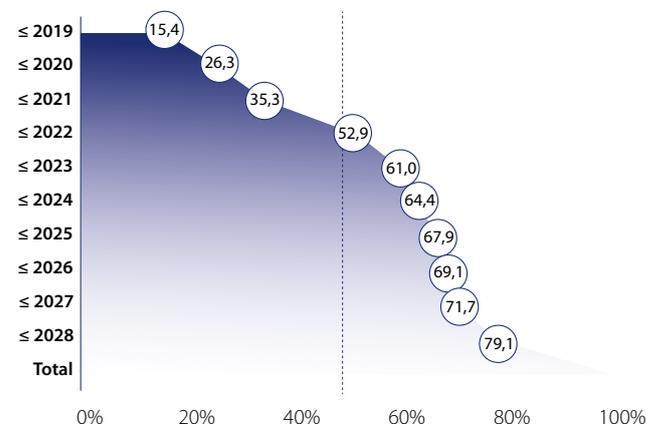
### Durée des contrats de bail fixes en cours

Jusqu'à la fin de l'année en question



### Durée des contrats de bail fixes en cours

Jusqu'à la fin de l'année en question (cumulé)



### 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 1 050 millions, dont CHF 880 millions alloués aux immeubles de placement pour son propre portefeuille et CHF 170 millions aux objets de propriétés par étage pour la vente.

#### Développement pour tiers

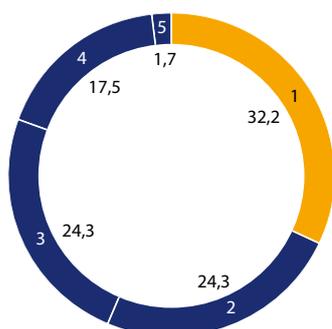
En plus du développement de son propre portefeuille et de la vente de propriétés par étage, les services de développement immobilier pour des tiers constituent un domaine d'activité supplémentaire de Mobimo. Les prestations incluent le développement de sites, de quartiers ainsi que de projets clés en 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 870 millions.

### Répartition des immeubles en développement par zones économiques<sup>1</sup>

%

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

<sup>1</sup> Répartition valeur de marché/ valeur comptable des immeubles par zones économiques (immeubles en développement).



### Informations sur les projets de développement<sup>1</sup>

31.12.2018

#### Zone économique Suisse romande

Développement pour le portefeuille propre	35%
Développement pour la vente de propriétés par étage	0%
Volume d'investissement prévu	CHF 370 mio.

#### Zone économique de Zurich

Développement pour le portefeuille propre	16%
Développement pour la vente de propriétés par étage	3%
Volume d'investissement prévu	CHF 200 mio.

#### 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 125 mio.

#### Zone économique de la Suisse centrale

Développement pour le portefeuille propre	21%
Développement pour la vente de propriétés par étage	13%
Volume d'investissement prévu	CHF 355 mio.

#### Total

Développement pour le portefeuille propre	84%
Développement pour la vente de propriétés par étage	16%
Volume d'investissement prévu	CHF 1 050 mio.

<sup>1</sup> Part du volume d'investissement global de CHF 1 050 millions (en construction et en cours de planification).

# Sélection de développements de sites

Forté d'une expérience de plusieurs années dans le développement de sites, Mobimo est propriétaire du Quartier du Flon à Lausanne, connu bien au-delà du Canton de Vaud, et qui chaque jour attire en moyenne plus de 20 000 visiteurs. Suite au réaménagement récent du Quartier Aeschbach à Aarau, une zone industrielle s'est muée en un quartier urbain à usage mixte, comptant plus de 1 000 emplois. La transformation du Mattenhof à Kriens est également bien avancée.

Un centre urbain proposant des appartements de location, des bureaux, des commerces, des restaurants ainsi qu'un hôtel y verra le jour. Sur tous les sites qu'elle développe, Mobimo attache une grande importance à la qualité architecturale et urbanistique, tout en tenant compte des critères de développement durable qui s'imposent. Elle est également attentive à proposer une offre adaptée au site en question ainsi qu'à une accessibilité aisée par les transports publics.

## Quartier Aeschbach

Aarau  
Superficie de terrain:  
environ 55 000 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 170 millions  
Achèvement: 2019



## RAD

Zurich Oerlikon  
Superficie de terrain: environ 53 000 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 500 millions  
Achèvement: non déterminé

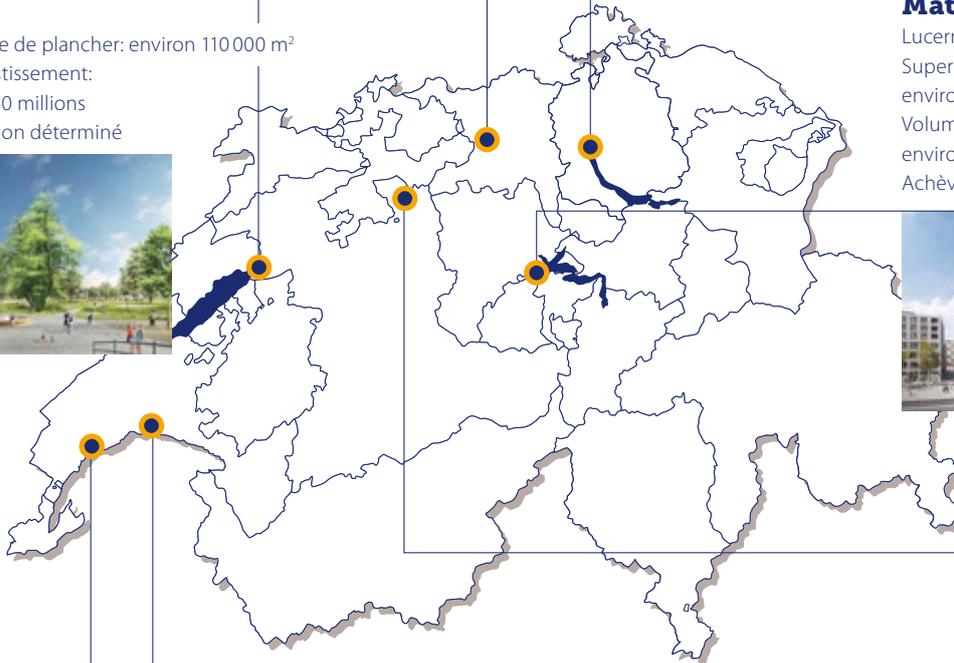
## Agglolac

Bienne  
Superficie brute de plancher: environ 110 000 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 350 millions  
Achèvement: non déterminé



## Mattenhof

Lucerne-Sud (Kriens)  
Superficie de terrain:  
environ 15 800 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 170 millions  
Achèvement: 2019



## Quartier du Flon

Lausanne  
Superficie de terrain: environ 55 000 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 90 millions  
Achèvement: 2025



## Allaman

Superficie de terrain:  
environ 23 000 m<sup>2</sup>

## Rasude

Lausanne  
Superficie de terrain: environ 19 000 m<sup>2</sup>  
(Mobimo environ 12 000 m<sup>2</sup>)  
Volume d'investissement: environ CHF 270 millions  
Achèvement: 2027

## Quartier Geiser

Langenthal  
Superficie de terrain:  
environ 13 100 m<sup>2</sup>  
Volume d'investissement:  
environ CHF 140 millions  
Achèvement: non déterminé

# Fadmatt

Le portefeuille immobilier d'Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG, nouvellement acquise, se répartit sur sept sites de qualité, dans les cantons de Zurich et de Schaffhouse.

## Schaffhouse

48 appartements  
Surface locative: 3 313 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 0,6 millions



## Winterthour

40 maisons jumelées  
4 maisons individuelles  
Surface locative: 6 015 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 1,0 millions



## Winterthour

53 appartements  
Surface locative: 5 501 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 1,5 millions



## Oberengstringen

25 appartements  
Surface locative: 2 069 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 0,5 millions



## Urdorf

176 appartements  
15 maisons contiguës  
Surface locative: 13 839 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 3,9 millions



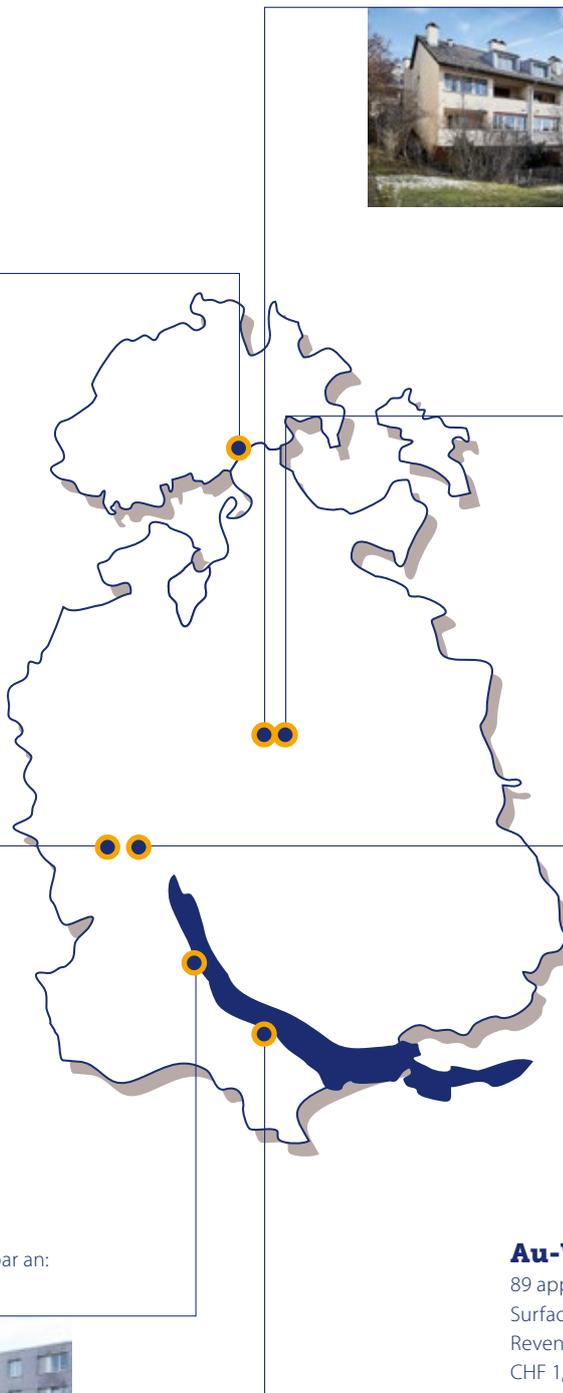
## Thalwil

53 appartements  
Surface locative: 3 470 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 1,0 millions



## Au-Wädenswil

89 appartements  
Surface locative: 6 615 m<sup>2</sup>  
Revenu locatif théorique par an:  
CHF 1,9 millions







# Repenser l'usage avec créativité

Quatre exemples tirés du portefeuille de Mobimo



## Editorial

La numérisation, qui fait partie des profonds changements de notre société actuelle, a également une influence sur l'utilisation de nos immeubles. Les exemples ne manquent pas: aujourd'hui, grâce à la liberté et à la flexibilité qu'offrent Internet, les espaces de travail partagés (coworking spaces) connaissent un engouement croissant. De même, à l'heure du shopping en ligne, les grands centres commerciaux sont confrontés à des taux de vacance élevés, ce qui exige de nouvelles approches pour réaffecter de vastes surfaces. En tant que société du secteur immobilier, nous sommes régulièrement appelés à anticiper les tendances

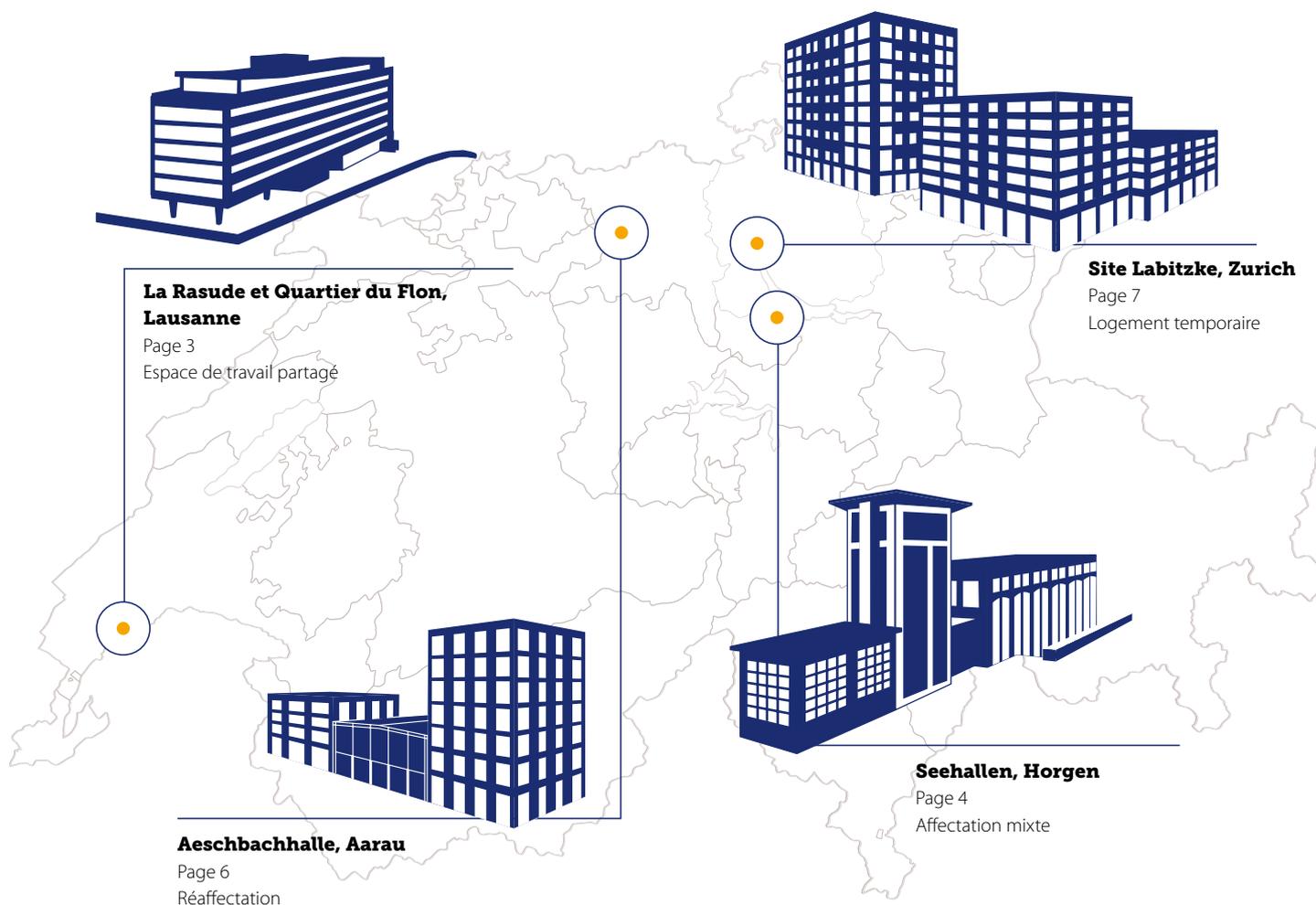
sociétales. Ainsi, nous examinons chaque projet à l'aune du possible changement de la demande de nos surfaces et de l'approche envisageable pour y faire face. Au fil des pages suivantes, nous présentons quatre immeubles qui se distinguent par une approche novatrice de leur affectation.

Avec mes cordiales salutations

*Caviezel*

Christoph Caviezel  
CEO

## Sommaire



Coworking

# Lieu de travail sédentaire versus nomade

En quelques années, les espaces de coworking sont devenus une catégorie à part entière du marché des surfaces de bureaux.

Encore inconnu en Suisse il y a quelques années, le coworking s'est fait une place au soleil chez nous également. Mais de quoi parle-t-on? Tout simplement de la location temporaire d'un poste de travail et de l'utilisation d'infrastructures communes telles que la cafétéria, l'imprimante, une salle de conférence ou la connexion Internet. L'association Coworking Switzerland recense actuellement plus d'une centaine de ces espaces de travail partagés dans notre pays. Cette tendance trouve son essor dans la numérisation galopante qui affranchit de nombreuses professions d'un lieu d'activité sédentaire. D'autre part, la popularité grandissante de ce type de bureau est nourrie par la multiplication des microentreprises et des startups qui, avec le

coworking, réalisent d'importantes économies de frais généraux, d'ordinaire liés à la location de surfaces de bureaux. Les indépendants tirent parti de l'infrastructure proposée et des échanges avec les autres utilisateurs. Le recours occasionnel aux espaces de travail partagés peut être attrayant même pour une grande entreprise. Cette dernière peut, en raison de capacités internes calculées au plus juste, avoir temporairement besoin de postes de travail supplémentaires.

## Coworking à Lausanne

Les espaces de travail partagés demeurent un produit de niche sur le marché des surfaces de bureaux. Sur un plan compétitif, il peut cependant être intéressant pour un propriétaire immobilier de louer des surfaces de bureaux conventionnelles à un prestataire spécialisé dans le coworking. A Lausanne, Mobimo collabore dans ce domaine avec la société Gotham. Gotham exploite, dans le Quartier du Flon ainsi qu'à proximité de la gare, dans le bâtiment Horizon, deux espaces de coworking très fréquentés, contemporains et inspirants, qui accueillent quotidiennement plus de 300 utilisateurs nomades.

[www.gothamco.com](http://www.gothamco.com)



Affectation mixte

# La mixité, voilà la clé du succès

Au terme d'une transformation tout en douceur, les Seehallen de Horgen accueillent des locataires d'horizons différents.



**E**n descendant du train à la gare de la petite localité sur la rive gauche du lac de Zurich, on ne peut manquer les Seehallen Horgen. Cet immeuble imposant, long de 210 mètres, qui abritait autrefois une fabrique, se dresse à quelques pas du lac. L'extérieur du bâtiment n'a pas changé depuis des décennies. Mais une fois la porte franchie, on constate avec surprise que l'intérieur a fait l'objet d'une rénovation douce. L'atmosphère particulière de l'ancienne fabrique, avec ses hauts plafonds et ses grandes fenêtres, a été préservée. On remarque d'ailleurs que bon nombre de témoins du passé industriel ont été conservés: rails de treillage au plafond, murs non crépis, lignes de signalisation au sol. Le changement le plus visible, après transformation, est l'utilisation du bâtiment, qui se résume en

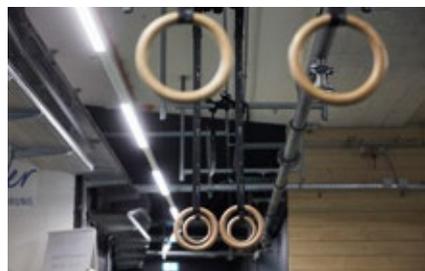
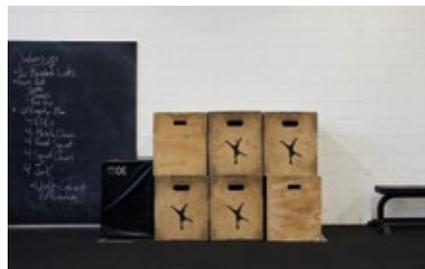
deux mots: multifonctionnelle et mixte. Concrètement, cela saute aux yeux dès l'entrée des Seehallen Horgen, désormais accessibles au public.

## Nouveau site de Philips Suisse

Au rez-de-chaussée, un torréfacteur avec un café attenant côtoie un magasin de chaussures, la salle d'exposition côtoie une boutique de vêtement en cachemire et un salon de beauté. Parmi les locataires des autres étages de l'immeuble, on trouve l'agence générale de La Mobilière de Horgen, deux centres de fitness, une garderie d'enfants et le groupe technologique Philips (lire l'interview).

[www.seehallen.ch](http://www.seehallen.ch)

[www.philips.ch](http://www.philips.ch)





## Trois questions

posées à **Diana Risola, Head HR chez Philips Suisse**



**Madame Risola, Philips et 130 collaborateurs ont emménagé en novembre 2018 dans les Seehallen Horgen. Vous avez profité de ce déménagement pour apporter quelques changements à la façon de travailler chez Philips. Quelle a été la nouveauté à ce sujet?**

En quittant le quartier zurichois de Manegg pour emménager dans les Seehallen à Horgen, nous avons pris congé de nos meubles de bureau et bureaux individuels. Notre nouvel

environnement de travail moderne mise sur l'open space et le partage de bureaux. Nos collaborateurs ne disposent plus de postes de travail attitrés, mais choisissent l'environnement de travail qui convient le mieux à leur tâche du moment. Si votre activité requiert toute votre attention ou si votre entretien est confidentiel, vous serez au calme dans ce que l'on nomme le Focus Room. Si vous êtes entre deux rendez-vous et devez encore rapidement répondre à un e-mail, vous pouvez vous installer avec votre ordinateur au Touchdown. Même notre CEO n'a plus de poste de travail attitré.

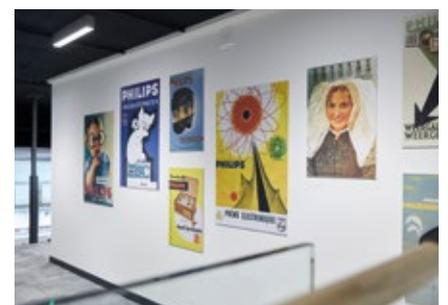
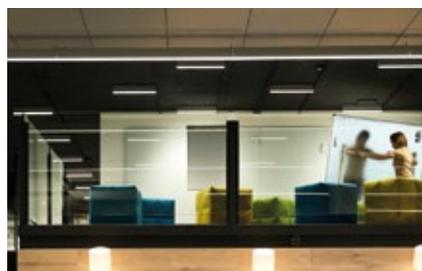
**Qu'est-ce qui motive cette conception moderne du travail de bureau?**

Nos collaborateurs doivent pouvoir travailler dans des espaces où ils se sentent bien. Cela renforce la motivation et la créativité au travail et rejait positivement sur la santé. Notre

nouvel environnement professionnel est très spacieux et accueillant. L'ouverture de l'espace facilite les échanges. Le sentiment d'appartenance augmente et c'est un aspect auquel notre entreprise tient beaucoup.

**Comment vos collaborateurs perçoivent-ils les nouvelles surfaces de bureaux?**

Nous venons d'emménager il y a quelques mois seulement, mais les retours sont très positifs. Nous avons associé très tôt les collaborateurs à la planification et avons intégré à la réalisation leur vision d'un environnement de travail agréable. De plus, nous avons pratiqué une communication transparente et régulière durant la phase de planification. Cela a beaucoup contribué à l'acceptation. Le changement de site est le fruit d'un travail d'équipe, auquel chacun a apporté sa pierre.





Konzepthalle 6, Thoun.

Réaffectation

# Les spécialistes de lieux chargés d'histoire

Avenir prometteur pour deux halles sorties du passé.



Konzepthalle 6, Thoun.

Les ateliers de fabrication classés monuments historiques n'ont plus de secrets pour Ueli et Marc Biesenkamp, à qui la ville de Thoun doit de disposer aujourd'hui d'un cadre réputé pour organiser des manifestations. Mais parler d'un cadre est un peu réducteur. La halle de conception 6 dans le Quartier Selve, ancien site de production de l'entreprise Metallwerke Selve AG, est bien plus que cela. C'est un restaurant, un espace de coworking, une salle de concert, un forum culturel et, surtout, un lieu de rencontre très prisé de la population locale.

[www.konzepthalle6.ch](http://www.konzepthalle6.ch)

## Nouveaux exploitants de la Aeschbachhalle

Père et fils quittent l'Oberland bernois pour rallier le Plateau, où un défi à leur mesure les attend, à savoir la vénérable Aeschbachhalle. Les conditions-cadres à Aarau sont similaires à celles de la mise au concours en 2009, par la ville de Thoun, portant sur l'affectation de la Halle 6, qu'Ueli Biesenkamp et sa société daskonzept ag avaient remportée. Sur un ancien site industriel, qui a connu une phase d'utilisation intermédiaire, le Quartier Aeschbach à usage mixte, articulé autour d'une halle industrielle, a vu le jour au terme d'un processus de plusieurs années. C'est la halle sur laquelle les Biesenkamp et leur équipe vont exercer leur talent. Quels sont leurs projets? «A l'instar de la Konzepthalle 6 à Thoun, la Aeschbachhalle doit devenir un centre de rencontres contemporain abritant une offre gastronomique, un espace de travail partagé et suffisamment de surfaces pour accueillir différentes manifestations», explique Ueli Biesenkamp.

[www.aeschbachhalle6.ch](http://www.aeschbachhalle6.ch)



Aeschbachhalle, Aarau.



Aeschbachhalle, Aarau.

Logement temporaire

# Un nid douillet loin du domicile

Les travailleurs étrangers privilégient les appartements meublés aux chambres d'hôtel.

L'hôtel n'est pas toujours le premier choix des personnes effectuant un séjour professionnel ou privé prolongé en Suisse. Elles se tourneront plus volontiers vers un logement équipé d'une cuisine, voire de plusieurs chambres, pour davantage de confort et d'intimité. Si le séjour est d'emblée limité à quelques mois, il est inutile d'envisager une location classique, ne serait-ce qu'en raison de la situation tendue du marché locatif dans les villes helvétiques. Dans pareille situation, des prestataires comme l'entreprise lucernoise Nest tombent à point nommé. Nest propose en effet des appartements agréables, entièrement amé-

nagés et assortis de services complémentaires. Le portefeuille de la société comprend plus de 380 logements répartis dans les grands centres économiques tels que Zurich, Zoug, Bâle ou Lucerne. A Zurich, Nest loue un immeuble entier sur le site Labitzke. Les locataires temporaires des 28 appartements sont, pour la plupart, des employés qualifiés étrangers travaillant pour des banques, des assurances, des sociétés informatiques ou des bureaux de conseil.

## Un bon emplacement s'impose

Le complexe immobilier construit récemment sur le site Labitzke offre tout ce que Nest re-

cherche: une bonne desserte par les transports publics, une situation intra-urbaine, des commerces et restaurants accessibles à pied. Tous les appartements de deux et trois pièces disposent d'un balcon, d'espaces de rangement généreux et d'un aménagement fonctionnel de grande qualité. Le nettoyage de l'appartement est assuré toutes les deux semaines. Nest attache beaucoup d'importance à une atmosphère accueillante et renouvelle régulièrement l'ensemble du mobilier.

[www.mynest.ch](http://www.mynest.ch)







# RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

**21** Développement commercial  
du Groupe

**25** Rapport sur les risques

**26** Développement durable et  
Corporate Responsibility

# Développement commercial du Groupe

**Au cours de l'exercice 2018, Mobimo a dégagé un résultat comparable à celui de l'exercice précédent. Ce bon résultat est principalement le fait de la nouvelle croissance du portefeuille, attribuable aux progrès dans les propres développements ainsi qu'à l'acquisition fructueuse d'immeubles d'habitation. La gestion active du portefeuille a généré un résultat de CHF 29,0 millions, issu des ventes d'immeubles de placement. A la fin de l'année, le taux de vacance s'est établi à un niveau exceptionnellement bas de 2,9%.**

## Performance financière

- › Avec un bénéfice de CHF 90,3 millions, Mobimo enregistre un résultat comparable à celui de l'exercice précédent (CHF 91,5 mio.).
- › Les revenus locatifs, à hauteur de CHF 114,1 millions, se sont établis à un niveau supérieur à l'année précédente (CHF 111,0 mio.). Au 31 décembre 2018, le taux de vacance était à un niveau bas de 2,9% (contre 4,9% l'exercice précédent).
- › A CHF 42,0 millions, le résultat des réévaluations est nettement supérieur à l'exercice précédent (CHF 27,3 mio.). La majeure partie de cette hausse est à nouveau attribuable à la réalisation des immeubles de placement pour le portefeuille propre.
- › La gestion active du portefeuille a permis de tirer profit des conditions favorables sur le marché des transactions et de vendre certains immeubles de placement. Ces ventes ont généré un résultat de CHF 29,0 millions (contre CHF 27,5 mio. l'exercice précédent).

Au titre de l'exercice 2018, Mobimo a dégagé un bénéfice attribuable aux actionnaires de CHF 90,6 millions (contre CHF 91,6 mio. l'exercice précédent). Hors réévaluations, il s'élève à CHF 59,2 millions (contre CHF 71,9 mio. l'exercice précédent). Ce résultat inclut un effet non récurrent dans les charges de personnel d'un montant de CHF 2,3 millions suite à l'évaluation des nouveaux plans de prévoyance selon l'IAS 19. L'EBIT s'élève à CHF 133,6 millions (contre CHF 142,3 mio. l'exercice précédent). Hors réévaluations, il était de CHF 91,7 millions (contre CHF 115,0 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice correspond à un bénéfice par action de CHF 14.26 (contre CHF 14.74 l'exercice précédent) et à un bénéfice par action, hors effets de réévaluation, de CHF 9.32 (contre CHF 11.56 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

Les activités de location ont généré un solide revenu de CHF 114,1 millions, supérieur à celui de l'exercice précédent (CHF 111,0 mio.). A 2,9% (contre 4,9% l'exercice précédent), le taux de vacance était bas au 31 décembre 2018. Ce résultat réjouissant est notamment dû à une commercialisation dynamique, à une exploitation efficace orientée clientèle ainsi qu'à la gestion active du portefeuille. Durant l'exercice sous revue, la croissance des revenus locatifs à périmètre constant s'est établie à 0,6% (contre -0,4% l'exercice précédent).

Les charges directes liées à la location (18%) sont en hausse par rapport à l'exercice précédent (15%), ce qui s'explique essentiellement par les dépenses plus élevées pour la première mise en location des développements issus du portefeuille propre. Le résultat des locations s'élève à CHF 94,0 millions (contre CHF 94,1 mio. l'exercice précédent). Sur la base des valeurs de marché au 31 décembre 2018, les objets de placement ont généré un rendement net de 3,7% durant l'exercice 2018 (contre 4,0% l'exercice précédent).

Durant l'exercice 2018, dix immeubles d'habitation de petite taille (générant un revenu locatif théorique global de CHF 4,6 mio.) et

## Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	2018	2017	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	94,0	94,1	-0,2
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	6,2	24,7	-74,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	42,0	27,3	53,8
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	29,0	27,5	5,7
Bénéfice d'exploitation (EBIT) avec réévaluations	CHF mio.	133,6	142,3	-6,1
Résultat financier	CHF mio.	-27,0	-28,6	-5,4
Charges fiscales	CHF mio.	-19,4	-24,4	-20,6
Bénéfice	CHF mio.	90,3	91,5	-1,3
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	90,6	91,6	-1,1
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	59,2	71,9	-17,6

cinq immeubles commerciaux (générant un revenu locatif théorique global de CHF 4,7 mio.) ont été vendus dans le cadre de la gestion active et de la stratégie d'optimisation du portefeuille. Les objets vendus en 2017 généraient un revenu locatif théorique de CHF 6,3 millions. Ces ventes ont permis de dégager un produit de CHF 200,0 millions (contre CHF 128,0 mio. l'exercice précédent) et d'enregistrer un résultat de CHF 29,0 millions (contre CHF 27,5 mio. l'exercice précédent). Mobimo investira les liquidités ainsi générées dans la réalisation de projets de son portefeuille.

Durant l'exercice sous revue, les immeubles de placement suivants ont été achevés et transférés dans le portefeuille ou acquis:

- › Au, Alte Landstrasse 93 – 99,
- › Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5,
- › Schaffhouse, Hochstrasse 59, 69 – 75,
- › Thalwil, Freiestrasse 23 – 37,
- › Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63, Uitikonstrasse 22, 24,
- › Winterthour, Stockenerstrasse 54 – 84,  
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109,
- › Winterthour, Wartstrasse 158 – 162, Blumenaustrasse 20, 22,
- › Zurich, Hohlstrasse 481 – 485b.

Le revenu locatif théorique des objets ajoutés au portefeuille s'élève à CHF 15,4 millions (contre CHF 4,9 mio. l'exercice précédent). L'assise des revenus locatifs se trouve ainsi encore renforcée. Suite à ces nouvelles entrées dans le portefeuille, la part des revenus locatifs imputable au logement a augmenté à 39% au 31 décembre 2018 (contre 30% l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de projets comprenait d'autres immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre d'un volume d'investissement global d'environ CHF 410 millions. Le potentiel de revenu locatif théorique de ces projets dépasse les CHF 23,0 millions.

### Réévaluations

Les réévaluations des immeubles de placement achevés et encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 42,0 millions (contre CHF 27,3 mio. l'exercice précédent). CHF 23,2 millions (exercice précédent CHF 36,3 millions) sont imputables à la performance opérationnelle, c'est-à-dire à l'évolution de la réalisation des immeubles de placement en construction pour le propre portefeuille de la société. Les autres immeubles de placement ont enregistré une réévaluation à la hausse de CHF 18,8 millions (contre une réévaluation à la baisse de CHF -9,0 mio. l'exercice précédent). Ces réévaluations à la hausse, dues aux conditions du marché, s'expliquent en particulier pour les immeubles d'habitation par des taux d'escompte plus bas. Dans ses évaluations, l'expert immobilier indépendant a appliqué un taux d'actualisation moyen (nominal) de 3,9% (contre 4,1% l'exercice précédent). Le taux de capitalisation moyen (réel) était de 3,4% (contre 3,6% l'exercice précédent).

### Résultat des développements et des ventes d'immeubles

La vente d'immeubles (promotion) et de services de développement a permis de dégager un produit de CHF 62,2 millions (contre CHF 199,7 mio. l'exercice précédent), générant un résultat de CHF 6,2 millions (contre CHF 24,7 mio. l'exercice précédent). Ce résultat comprend une charge de CHF 2,3 millions due à la baisse des valorisations des promotions Cham, Brunnmatt et St. Moritz, Via Maistra.

Au total, 18 logements en propriété par étage et un immeuble abritant une crèche ont été transférés à leurs nouveaux propriétaires. La majorité des transferts en propriété par étage, à savoir 12 logements, concernent le projet Aarau, zone 4 (Torfeld Süd).

Au 31 décembre 2018, le portefeuille de projets comprenait des projets de propriété par étage d'un volume d'investissement global d'environ CHF 170 millions ainsi que le développement d'immeubles de placement pour des tiers, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 870 millions.

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

Le nombre moyen de postes à temps plein est passé de 137,3 en 2017 à 149,0 en 2018. Cette augmentation s'explique par le nouveau développement de l'offre de prestations de l'unité de facility management de Mobimo FM Service AG dans l'agglomération zurichoise et désormais également à Lausanne. Au 31 décembre 2018 (date de référence), Mobimo totalisait 157,3 emplois à plein temps (contre 141,4 l'exercice précédent).

Dans le cadre d'une gestion durable du personnel, le Conseil d'administration a décidé en 2018 d'adapter les plans de prévoyance de Mobimo Management SA pour offrir aux collaborateurs davantage de flexibilité dans la planification de la prévoyance. Les charges de personnel ont augmenté à CHF 30,4 millions (contre CHF 25,4 mio. l'exercice précédent). Celles-ci incluent pour l'exercice 2018 un effet non récurrent d'un montant de CHF 2,3 millions suite à l'évaluation des nouveaux plans de prévoyance selon l'IAS 19. Pour l'exercice précédent, elles incluaient un effet non récurrent d'un montant de CHF -1,7 million issu de l'évaluation des engagements de prévoyance du fait de la décision du Conseil de fondation de baisser les taux de conversion.

Par rapport à l'exercice précédent, les charges d'exploitation et les frais de gestion sont restés quasiment stables à CHF 14,2 millions (contre CHF 13,8 mio. l'exercice précédent).

### Situation financière et patrimoniale

- › A CHF 3 365,2 millions au 31 décembre 2018, le total du bilan est supérieur à celui de l'année précédente (CHF 3 195,7 mio.).
- › La quote-part de fonds propres est stable, à 45,0% (contre 43,8% l'exercice précédent), garantissant la poursuite d'une croissance qualitative soutenue.

A la fin de l'exercice 2018, le total du bilan a gagné 5,3% (contre 5,4% l'exercice précédent), atteignant CHF 3 365,2 millions. Cette hausse s'explique principalement par la croissance de 10% du portefeuille immobilier à CHF 3 077,9 millions (contre CHF 2 799,1 mio. l'exercice précédent). Cette croissance est en particulier attribuable aux investissements dans la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre ainsi qu'à l'acquisition du portefeuille d'immeubles d'habitation d'Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG. Ainsi, la part des actifs non courants a aussi augmenté pour atteindre 87,1% à la fin de l'année (contre 82,7% l'exercice précédent).

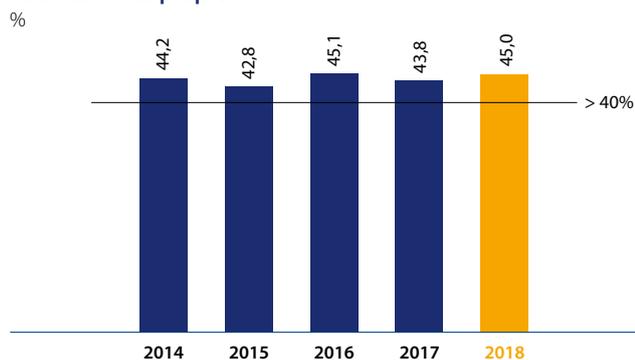
Avec un ratio de fonds propres de 45,0% au 31 décembre 2018 (contre 43,8% l'exercice précédent), Mobimo dispose d'une base de fonds propres solide. Dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de Fadmatt, 383 377 nouvelles actions ont été émises du capital autorisé, augmentant le nombre d'actions en circulation de 6,2% à 6 601 547. La base de fonds propres a ainsi encore été renforcée. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres doit être de 40% au minimum.

Le Loan-to-Value brut (LTV) s'élevait à 50,0% au 31 décembre 2018 (contre 54% l'exercice précédent) et le LTV net à 45,1% (contre 45,6% l'exercice précédent). A 3,2, le taux de couverture des intérêts est nettement au-dessus de la valeur cible minimale de 2,0. Mobimo est donc parfaitement en mesure de faire face aux engagements financiers découlant de ses activités opérationnelles. Pour sa structure de capital, Mobimo vise un taux d'endettement net à long terme de 150% au maximum. Au 31 décembre 2018, le taux d'endettement net (Net Gearing) s'élevait à 91,7% (contre 91,2% 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. L'emprunt d'un montant de CHF 165 millions, porteur d'un coupon de 1,5%, arrivé à échéance en octobre 2018 a été refinancé à d'excellentes conditions par l'émission d'un nouvel emprunt d'un montant de CHF 155 millions, porteur d'un coupon de 0,875% et d'une durée de cinq ans. A 2,01% en 2018, la rémunération moyenne des dettes financières était nettement inférieure à l'exercice précédent (2,17%).

### Ratio de fonds propres

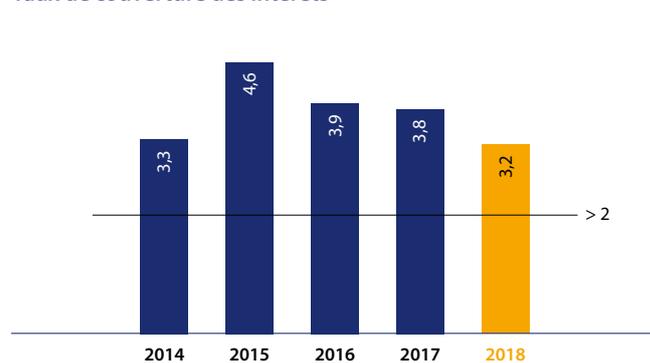


— Valeur cible minimale

### Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	2018	2017	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 365,2	3 195,7	5,3
Actifs non courants	CHF mio.	2 931,4	2 642,8	10,9
Actifs courants	CHF mio.	433,7	552,9	-21,6
Capitaux	CHF mio.	1 513,5	1 399,1	8,2
Rendement des fonds propres avec réévaluations	%	6,6	7,0	-5,7
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,3	5,5	-21,8
Fonds étrangers	CHF mio.	1 851,7	1 796,6	3,1
Fonds étrangers courants	CHF mio.	165,9	288,5	-42,5
Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 685,7	1 508,1	11,8
Ratio de fonds propres	%	45,0	43,8	2,7

### Taux de couverture des intérêts



— Valeur cible minimale

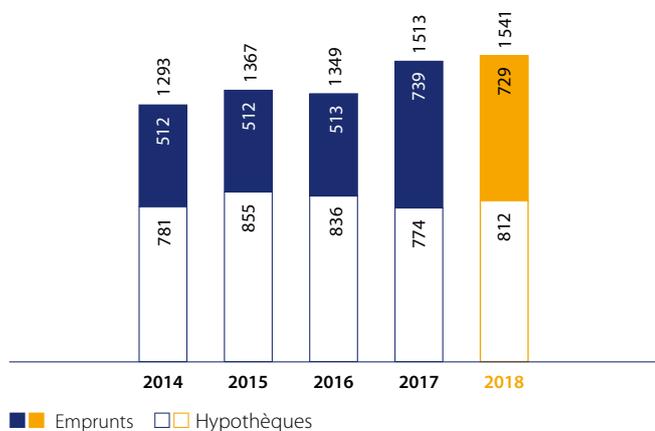
### Taux d'endettement net (net gearing)



— Valeur limite

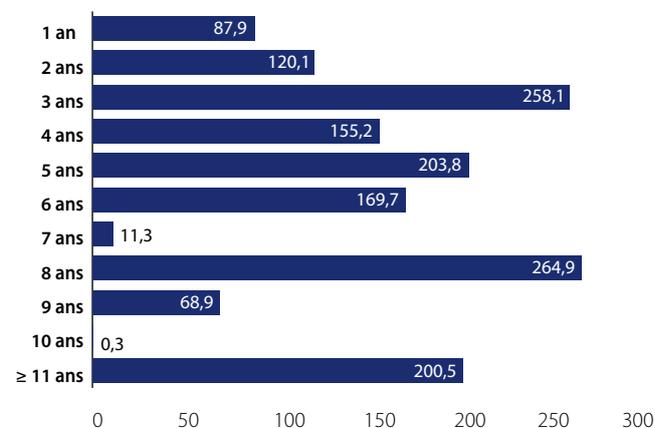
## Dettes financières

CHF millions



## Durée résiduelle des dettes financières

CHF millions



Au 31 décembre 2018, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen a encore nettement reculé pour s'établir à 1,90% (contre 2,06% l'exercice précédent). Mobimo continuera d'exploiter l'environnement toujours extrêmement attractif des taux d'intérêt pour s'assurer de taux bas. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 6,1 ans à la date de référence (contre 6,5 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 2018, le portefeuille de Mobimo comportait des projets (y compris terrains constructibles) d'un volume d'investissement global d'environ CHF 880 millions. Le portefeuille se répartit entre:

- › Immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre: CHF 410 millions,
- › Immeubles de placement en cours de planification pour le portefeuille propre: CHF 470 millions.

Les projets du département Développement pour tiers et les projets de propriété par étage, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 1 040 millions, se répartissent entre:

- › Promotions: Propriété par étage, en construction: actuellement, aucun projet en cours de construction;
- › Promotions: Propriété par étage, en cours de planification: CHF 170 millions,
- › Développement d'immeubles de rendement pour tiers, en construction et en cours de planification: CHF 870 millions.

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

## Focus 2019

A l'instar de l'exercice 2018, l'exercice 2019 sera marqué par l'achèvement de grands projets importants. Mobimo met l'accent sur la finalisation de ces projets et sur leur transfert dans le portefeuille. Pour la période de transition 2019, Mobimo s'attend encore à une légère augmentation des dépenses, compte tenu des coûts de première mise en location, ainsi qu'à une légère baisse du taux de location, selon l'état de location de l'objet lors de son transfert dans le portefeuille. Les nouveaux ajouts renforceront encore l'assise des revenus locatifs déjà solide. L'importance des ajouts récents au portefeuille ainsi que la croissance de la société nécessitent cependant aussi une commercialisation efficace et une gestion stricte des coûts.

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. 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 de manière sélective dans les secteurs et sur les sites connaissant une demande soutenue. L'action de Mobimo entend demeurer un titre qui offre un dividende attractif.

Manuel Itten

CFO

# Rapport sur les risques

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

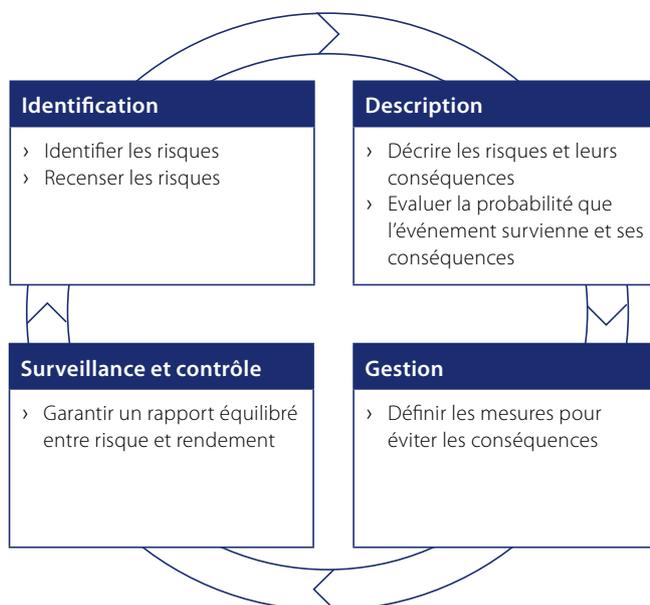
Les principaux risques découlent de la stratégie d'entreprise. On entend par risque tout événement qui peut avoir une influence défavorable sur la réalisation des objectifs et les affaires courantes.

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.

### Processus de gestion des risques de Mobimo



Des commentaires sur les risques auxquels Mobimo est exposée sont fournis dans les notes explicatives de l'annexe aux comptes consolidés.

## 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.

# Développement durable et Corporate Responsibility

Depuis de nombreuses années, Mobimo intègre des objectifs de développement durable dans sa stratégie d'entreprise et de projet, dans les stratégies des objets ainsi que dans sa Corporate Governance. Avec sa stratégie de développement durable progressiste, Mobimo obtient régulièrement des résultats réjouissants dans le cadre de normes et de notations reconnues et remplit ainsi son rôle en tant que leader de l'immobilier en Suisse.

Les normes et notations internationales reconnues garantissent une évaluation objective des performances quantitatives et qualitatives en matière de développement durable et permettent la comparaison avec des indices de référence. La Global Reporting Initiative (GRI), le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le Carbon Disclosure Project (CDP) et l'European Public Real Estate (EPRA) occupent une position particulièrement importante dans la stratégie de développement durable de Mobimo. En 2018, la société a une nouvelle fois obtenu des résultats réjouissants dans les notations établies.

## Standards et notations

### GRI

#### Niveau «Comprehensive» de la norme GRI

Mobimo établit son rapport de durabilité conformément au niveau «Comprehensive» (exhaustif) de la norme GRI. Le rapport est publié sur le site [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).



#### GRESB GREEN STAR

En 2018, le portefeuille Mobimo se positionne à nouveau dans le segment Green Star (meilleur Quadrant) avec 72 points, contre 68 points en 2017. Mobimo obtient de meilleurs résultats que la moyenne des participants au GRESB.



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

Comme en 2017, Mobimo s'est classée en excellente position dans le secteur Real Estate de la région Allemagne, Autriche, Suisse, avec un score de B (échelle de A à F). Mobimo se place ainsi parmi les meilleures sociétés du secteur.



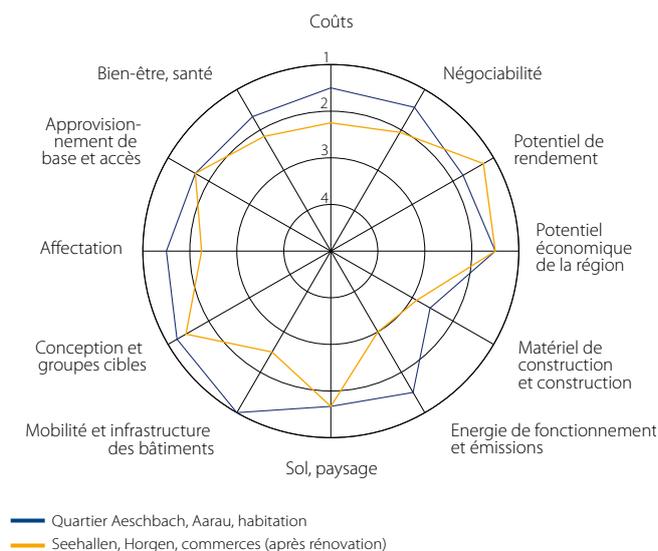
#### sBPR Gold Award de l'EPRA et Most Improved Award

Mobimo a été récompensée par la plus haute distinction, le sBPR Gold Award de l'EPRA, pour son rapport Best Practice Recommendations, soumis pour la première fois en 2018. Le rapport de développement durable a, en outre, reçu le prix Most Improved Award.



## Notation interne de durabilité pour une sélection de projets

Echelle de 5 à 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: Quartier Aeschbach à Aarau

Concept	Un nouveau quartier mixte, comptant environ un millier d'emplois, est créé sur l'une des plus grandes friches industrielles du canton d'Argovie.
Offre	Logements, emplois, restaurants, commerces, artisanat, services ainsi qu'un parc public de 5 000 m <sup>2</sup> avec places de jeux et allées
Développement du quartier	Processus initial participatif avec la ville d'Aarau et toutes les parties prenantes concernées
Matériaux	Matériaux de construction durables selon les spécifications KBOB/IPB. Façade combinant briques et plâtre
Habitation	92 logements en propriété et 167 appartements de location de différentes dimensions et s'adressant à des groupes cibles variés
Travail	Environ un millier d'emplois dans différents secteurs sur un total de 4 600 m <sup>2</sup>
Mobilité	Quartier sans voiture, à 10 minutes à pied de la gare d'Aarau, arrêts de bus dans le quartier, offre Mobility, parking souterrain avec places de stationnement, voitures électriques, places de stationnement pour vélos dans tout le quartier, bornes de recharge pour vélos électriques
Art dans l'architecture	Fontaine «Calix» de Kris Martin
Durabilité	Certificat Or pour quartiers urbains de la Société allemande pour une construction durable (DGNB)

## MINERGIE®

### Objets en développement

Certifié  
2017: 100%

100%

### Immeubles de placement

Certifié  
2017: 25%

23%

Réduction de 2 points de base, suite à quelques cessions du portefeuille.

La stratégie de développement durable de la société intègre les dimensions environnementales, sociales et économiques. La Commission immobilière du Conseil d'administration est l'organe suprême chargé du contrôle, alors que la mise en œuvre opérationnelle est entre les mains d'une équipe dédiée. Le contrôle des données concernant l'énergie et les émissions sont certifiés par Ernst & Young.

### 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 10 à 12 et sur la marche des affaires aux pages 21 à 24.

### Société

- La compétence-clé de la société est la réalisation d'espaces d'habitation, de travail et de vie de grande qualité.
- 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



Numérisation progressive de la société à tous les niveaux. Exemple de mise en œuvre pour le Quartier Aeschbach: un service à la clientèle entièrement numérique, composé d'un portail locataires, d'un service desk et d'un système d'information sur le quartier permet à tout moment d'interagir avec Mobimo. Il permet également d'accéder aux documents contractuels et aux informations sur le quartier, les bâtiments, les logements ainsi que l'équipement et offre une plateforme de mise en réseau interne pour le quartier.



Concept de mobilité propre unique en Suisse à ce jour. Exemple de mise en œuvre pour le Quartier Aeschbach: parking Mobility réservé aux locataires et abonnement Mobility annuel individuel gratuit valable dans toute la Suisse (le locataire ne paie que le coût des trajets), deux stations de recharge pour véhicules électriques dans le parking souterrain et, sur demande, station de recharge sur sa propre place de parking souterrain.

### Collaborateurs

- Congé de maternité attrayant. Maternité jusqu'à la quatrième année de service: 112 jours d'indemnité de maternité à plein salaire. Maternité à partir de la cinquième année de service: 180 jours d'indemnité de maternité à plein salaire.

## Environnement

- La diminution de la consommation d'énergie et des émissions des objets 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 CO<sub>2</sub> sur la base du système de chauffage, du type de source d'énergie, de la consommation, y compris l'électricité.
- A partir de 2018, calcul de la surface de référence énergétique selon la nouvelle norme SIA 380 (auparavant norme SIA 416/1) (conséquence: réduction théorique).
- En 2018, adaptation des facteurs d'émission. Ceux-ci sont augmentés pour le gaz (Scope 1) ainsi que pour l'électricité (Scope 2). Ils sont réduits pour le chauffage à distance et les pompes à chaleur (Scope 1).
- Les changements des sources d'énergie utilisées a permis de réduire encore davantage l'intensité des émissions.

### ☑ Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille

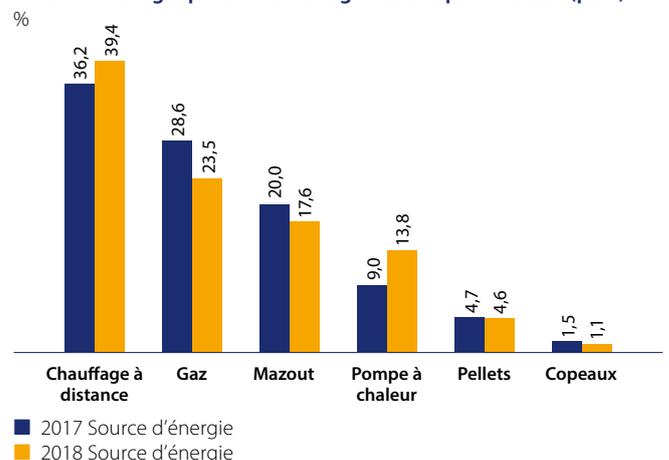
	2011 (année de référence)	2016	Variation en % <sup>1</sup>	2017	2018 (état actuel)	Variation en % <sup>2</sup>
Surface de référence énergétique (m <sup>2</sup> )	401 392	597 732	49	530 879	494 079	-7
Consommation d'énergie électrique, chaleur (MWh)	85 947	89 887	5	80 389	67 845	-16
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	214	150	-30	151	137	-9
Emissions (tCO <sub>2</sub> eq)	13 931	14 390	3	12 413	10 962	-12
Intensité des émissions (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	35	24	-31	23	22	-4

☑ Vérification: Independent Assurance Report (sur le site [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)).

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

<sup>2</sup> Entre 2017 et 2018 (état actuel).

### Source d'énergie pour le chauffage dans le portefeuille (part)



- Depuis 2011, réduction continue de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> grâce aux adaptations effectuées dans le portefeuille.



# RAPPORT FINANCIER

**30** Extrait des comptes consolidés

**36** Chiffres relatifs à la  
performance EPRA

# Compte de résultat consolidé

KCHF	2018	2017
Produits des locations d'immeubles	114 124	111 014
Produits des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	62 162	199 650
Autres produits	4 208	3 702
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>180 494</b>	<b>314 366</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	61 737	64 159
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-19 772	-36 878
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>41 965</b>	<b>27 281</b>
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	<b>29 026</b>	<b>27 470</b>
Charges directes des locations d'immeubles	-20 153	-16 875
Charges directes des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	-55 956	-174 956
<b>Charges d'exploitation directes</b>	<b>-76 109</b>	<b>-191 831</b>
Prestations propres activées	6 640	6 887
Charges de personnel	-30 366	-25 351
Charges d'exploitation	-10 814	-10 871
Frais de gestion	-3 430	-2 962
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>	<b>137 405</b>	<b>144 988</b>
Dépréciations	-1 738	-1 685
Amortissements	-2 038	-1 006
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>133 629</b>	<b>142 298</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées	3 069	2 192
Produits financiers	2 162	2 974
Charges financières	-29 168	-31 536
<b>Résultat financier</b>	<b>-27 007</b>	<b>-28 562</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>	<b>109 692</b>	<b>115 927</b>
Charges fiscales	-19 400	-24 436
<b>Bénéfice</b>	<b>90 291</b>	<b>91 492</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	90 623	91 650
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-332	-158
EBITDA hors réévaluations	95 440	117 708
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	91 664	115 017
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations	67 727	88 646
Bénéfice par action, CHF	14.26	14.74
Bénéfice dilué par action, CHF	14.26	14.74

# Etat du résultat global consolidé

KCHF	2018	2017
<b>Bénéfice</b>	<b>90 291</b>	<b>91 492</b>
<b>Eléments recyclables en résultat</b>	<b>1 599</b>	<b>3 440</b>
Gains sur instruments financiers de couverture	3 504	4 258
Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat	152	155
Impôts	-2 057	-973
<b>Eléments non recyclables en résultat</b>	<b>274</b>	<b>29</b>
Réévaluation prévoyance du personnel	338	36
Impôts	-64	-7
<b>Total d'autres éléments du résultat global</b>	<b>1 873</b>	<b>3 470</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 873	3 470
dont part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>92 164</b>	<b>94 961</b>
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	92 496	95 119
dont part des participations ne donnant pas le contrôle	-332	-158

# Bilan consolidé

KCHF	31.12.2018	31.12.2017
<b>Actif</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Liquidités	153 556	87 103
Créances résultant de livraisons et de prestations	34 842	73 749
Immobilisations financières	0	150 000
Créances d'impôts sur les bénéfices	13 025	13 089
Autres créances	15 339	24 546
Actif sur contrat	17 450	0
Immeubles destinés à la vente	194 861	201 845
Comptes de régularisation des actifs	4 663	2 565
<b>Total des actifs courants</b>	<b>433 737</b>	<b>552 897</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immeubles de placement		
> Immeubles commerciaux	1 208 030	1 367 490
> Immeubles d'habitation	1 097 140	730 650
> Immeubles en développement	144 140	118 960
> Immeubles de placement en construction	420 760	366 660
Immobilisations corporelles		
> Immeubles à usage propre	13 738	13 454
> Autres immobilisations corporelles	6 227	5 889
Immobilisations incorporelles	7 749	8 069
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	29 287	27 968
Immobilisations financières	2 701	1 849
Actifs d'impôts différés	1 664	1 811
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>2 931 437</b>	<b>2 642 799</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 365 174</b>	<b>3 195 695</b>

KCHF	31.12.2018	31.12.2017
<b>Passif</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Fonds étrangers courants</b>		
Dettes financières à court terme	87 848	204 421
Dettes résultant de livraisons et de prestations	17 531	29 604
Impôts courants	9 678	10 433
Instruments financiers dérivés	162	22
Autres dettes	4 376	5 055
Passif sur contrat	5 126	0
Acomptes d'acheteurs	505	1 923
Comptes de régularisation des passifs	40 716	37 034
<b>Total des fonds étrangers courants</b>	<b>165 943</b>	<b>288 492</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>		
Dettes financières à long terme	1 452 840	1 308 407
Engagements envers le personnel	8 477	6 053
Instruments financiers dérivés	27 192	32 758
Impôts différés	197 213	160 878
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>	<b>1 685 722</b>	<b>1 508 095</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>1 851 664</b>	<b>1 796 588</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	154 476	180 327
Actions propres	-1 216	-133
Réserves provenant de primes	202 611	145 390
Bénéfices accumulés	1 151 315	1 058 352
<b>Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG</b>	<b>1 507 185</b>	<b>1 383 935</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>6 324</b>	<b>15 172</b>
<b>Total des fonds propres</b>	<b>1 513 509</b>	<b>1 399 108</b>
<b>Total du passif</b>	<b>3 365 174</b>	<b>3 195 695</b>

# Etat des flux de trésorerie

KCHF	2018	2017
Bénéfice avant impôts	109 692	115 927
Réévaluations d'immeubles de placement, net	-41 965	-27 281
Paiements fondés sur des actions	450	799
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	2 449	2 314
Amortissement sur immobilisations incorporelles	2 038	1 006
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-29 026	-27 470
Gain sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations corporelles	0	-20
Perte sur ventes/décomptabilisation d'immobilisations incorporelles	0	1
Résultat des participations dans les sociétés associées	-3 069	-2 192
Résultat financier	27 007	28 562
Variations		
> Créances résultant de livraisons et de prestations	23 975	-60 223
> Actif sur contrat	22 388	0
> Immeubles destinés à la vente	3 569	103 630
> Autres créances et comptes de régularisation des actifs	10 292	1 106
> Engagements envers le personnel	2 762	-1 074
> Dettes résultant de livraisons et de prestations	-1 841	-3 727
> Passif sur contrat	565	0
> Acomptes d'acheteurs	610	-9 275
> Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 349	-4 649
Impôts versés	-26 880	-38 842
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>	<b>104 364</b>	<b>78 593</b>
Investissements en immobilisations financières	-400	-150 000
Investissements en immeubles de placement	-216 028	-183 428
Investissements en immobilisations corporelles	-2 360	-3 475
Investissements en immobilisations incorporelles	-1 717	-2 802
Ventes d'immobilisations financières	150 000	117
Ventes d'immobilisations corporelles	0	20
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	176 743	123 842
Ventes des participations dans les sociétés associées	200	100
Dividendes perçus	1 893	1 690
Intérêts perçus	25	41
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>	<b>108 354</b>	<b>-213 895</b>
Nouvelles dettes financières	173 274	278 591
Remboursement de dettes financières	-212 615	-133 836
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	-19	0
Remboursement sur la valeur nominale	-34 812	0
Distribution de réserves issues d'apports en capital	-27 352	-62 174
Acquisitions des participations ne donnant pas le contrôle	-8 200	0
Achat d'actions propres	-1 856	-745
Intérêts versés	-34 685	-33 300
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>-146 265</b>	<b>48 536</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>66 453</b>	<b>-86 766</b>
Liquidités en début de période	87 103	173 869
<b>Liquidités en fin de période</b>	<b>153 556</b>	<b>87 103</b>

# Etat des mouvements des fonds propres consolidés

KCHF	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Participa- tions ne donnant pas le contrôle	Total des fonds propres
<b>Etat au 1.1.2017</b>	<b>180 327</b>	<b>-446</b>	<b>207 466</b>	<b>-24 500</b>	<b>988 090</b>	<b>963 589</b>	<b>1 350 936</b>	<b>15 331</b>	<b>1 366 267</b>
Bénéfice					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
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 440</b>	<b>29</b>	<b>3 470</b>	<b>3 470</b>	<b>0</b>	<b>3 470</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 440</b>	<b>91 679</b>	<b>95 119</b>	<b>95 119</b>	<b>-158</b>	<b>94 961</b>
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
<b>Etat au 31.12.2017</b>	<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 060</b>	<b>1 079 412</b>	<b>1 058 352</b>	<b>1 383 935</b>	<b>15 172</b>	<b>1 399 108</b>
Incidence des modification des principes d'établis- sment des comptes					1 067	1 067	1 067	0	1 067
<b>Etat au 1.1.2018</b>	<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 060</b>	<b>1 080 478</b>	<b>1 059 418</b>	<b>1 385 002</b>	<b>15 172</b>	<b>1 400 174</b>
Bénéfice					90 623	90 623	90 623	-332	90 291
Couvertures du cash-flow:									
> Changement de juste valeur				3 504		3 504	3 504		3 504
> Transfert au compte de résultat				152		152	152		152
> Impôts				-2 057		-2 057	-2 057		-2 057
Avantages postérieurs à l'emploi:									
> Variation					338	338	338		338
> Impôts					-64	-64	-64		-64
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 599</b>	<b>274</b>	<b>1 873</b>	<b>1 873</b>	<b>0</b>	<b>1 873</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 599</b>	<b>90 897</b>	<b>92 496</b>	<b>92 496</b>	<b>-332</b>	<b>92 164</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-34 822	10					-34 812		-34 812
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-27 352				-27 352		-27 352
Paiements fondés sur des actions:									
> Augmentation de capital	8 971		84 570				93 541		93 541
> CA et Direction		764	3		-316	-316	450		450
Achat d'actions propres		-1 856					-1 856		-1 856
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					-284	-284	-284	-8 516	-8 800
<b>Etat au 31.12.2018</b>	<b>154 476</b>	<b>-1 216</b>	<b>202 611</b>	<b>-19 461</b>	<b>1 170 776</b>	<b>1 151 315</b>	<b>1 507 185</b>	<b>6 324</b>	<b>1 513 509</b>

# Chiffres relatifs à la performance EPRA

Le Groupe Mobimo publie ses chiffres de performance et de coûts conformément aux 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.

<b>A Bénéfice EPRA et Bénéfice EPRA par action</b>		<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Bénéfice conformément aux normes IFRS</b>		<b>KCHF</b>	<b>90 623</b>	<b>91 650</b>
(i)	Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	KCHF	-41 965	-27 281
(ii)	Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	KCHF	-29 026	-27 470
(iii)	Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement ajustés	KCHF	21 867	371
(iv)	Impôt sur les bénéfices issus des ventes	KCHF	1 753	7 610
(v)	Ecart d'acquisition négatif/Correctif de valeur de l'écart d'acquisition	KCHF	non dét.	non dét.
(vi)	Evolution de la juste valeur des instruments financiers	KCHF	-3 257	-2 599
(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	9 435	7 067
(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	0	696
<b>Bénéfice EPRA</b>		<b>KCHF</b>	<b>49 430</b>	<b>50 044</b>
Nombre moyen d'actions en circulation			6 353 960	6 217 383
<b>Bénéfice EPRA par action</b>		<b>CHF</b>	<b>7.78</b>	<b>8.05</b>

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](http://www.epra.com) fait foi.

<b>B Valeur d'inventaire nette EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>NAV d'après les comptes consolidés</b>	<b>KCHF</b>	<b>1 507 185</b>	<b>1 383 935</b>
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	KCHF	0	0
<b>NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres</b>	<b>KCHF</b>	<b>1 507 185</b>	<b>1 383 935</b>
<b>Inclu</b>			
(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	24 597	24 175
(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	4 547	9 608
<b>Exclu</b>			
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	27 353	32 780
(v.a) Impôts différés	KCHF	199 772	163 386
(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	2 438	2 336
<b>NAV EPRA</b>	<b>KCHF</b>	<b>1 765 892</b>	<b>1 616 220</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 596 614	6 217 669
<b>NAV EPRA par action</b>	<b>CHF</b>	<b>267.70</b>	<b>259.94</b>
<b>C Triple Net Asset Value (NNNAV)</b>			
<b>NAV EPRA</b>	<b>KCHF</b>	<b>1 765 892</b>	<b>1 616 220</b>
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	-27 353	-32 780
(ii) Juste valeur des engagements financiers	KCHF	-61 902	-84 479
(iii) Impôts différés	KCHF	-201 365	-159 398
<b>NNNAV EPRA</b>	<b>KCHF</b>	<b>1 475 271</b>	<b>1 339 562</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 596 614	6 217 669
<b>NNNAV EPRA par action</b>	<b>CHF</b>	<b>223.64</b>	<b>215.44</b>

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](http://www.epra.com) fait foi.

## Rapport financier

Chiffres relatifs à la performance EPRA

<b>D Rendements nets EPRA des revenus locatifs</b>	<b>Unité</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Immeubles de placement – Propriété	KCHF	2 870 070	2 583 760
Immeubles de placement – Coentreprises ou fonds	KCHF	42 896	41 666
Immeubles destinés à la vente	KCHF	194 861	201 845
Après déduction des développements	KCHF	-348 037	-445 445
<b>Valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>KCHF</b>	<b>2 759 790</b>	<b>2 381 826</b>
Déduction pour coûts d'achat estimés	KCHF	0	0
<b>Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>KCHF</b>	<b>2 759 790</b>	<b>2 381 826</b>
Revenus locatifs effectifs annualisés	KCHF	125 404	118 258
Charges directes des immeubles de placement	KCHF	-20 336	-17 023
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>KCHF</b>	<b>105 067</b>	<b>101 236</b>
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	KCHF	0	0
<b>Revenus locatifs nets «additionnés»</b>	<b>KCHF</b>	<b>105 067</b>	<b>101 236</b>
<b>Rendements nets EPRA des revenus locatifs</b>	<b>%</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>
<b>Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs</b>	<b>%</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>
<b>E Taux de vacance EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	KCHF	3 069	5 252
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	KCHF	106 078	107 341
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>%</b>	<b>2,9</b>	<b>4,9</b>

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](http://www.epra.com) fait foi.

<b>F Ratios de coûts EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Coûts EPRA</b>			
Ligne de frais administratifs/opérationnels pour compte de résultat aux normes IFRS			
Charges directes des locations d'immeubles	KCHF	15 484	13 940
Charges de personnel	KCHF	8 599	7 779
Charges d'exploitation et frais de gestion	KCHF	2 369	1 996
<b>Coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)</b>	<b>KCHF</b>	<b>26 452</b>	<b>23 716</b>
Frais de vacance directs	KCHF	3 749	2 371
<b>Coûts EPRA (à l'exclusion des frais de vacance directs)</b>	<b>KCHF</b>	<b>22 703</b>	<b>21 345</b>
<b>Revenu locatif EPRA</b>			
Revenu locatif brut moins coûts rente de droit de superficie	KCHF	98 292	100 527
<b>Revenu locatif brut</b>	<b>KCHF</b>	<b>98 292</b>	<b>100 527</b>
<b>Ratio coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)</b>	<b>%</b>	<b>26,9</b>	<b>23,6</b>
<b>Ratio coûts EPRA (excluant les frais de vacance directs)</b>	<b>%</b>	<b>23,1</b>	<b>21,2</b>

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](http://www.epra.com) fait foi.

# Aperçu sur cinq ans

	Unité	2014	2015	2016	2017	2018	Variation en %
<b>Situation des résultats</b>							
Résultat des locations	CHF mio.	87,6	94,1	96,2	94,1	94,0	-0,2
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	24,9	5,5	23,9	24,7	6,2	-74,9
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	4,9	63,8	34,9	27,5	29,0	5,7
EBIT avec réévaluations	CHF mio.	97,6	170,4	200,3	142,3	133,6	-6,1
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	93,8	135,7	119,6	115,0	91,7	-20,3
Charges fiscales	CHF mio.	-4,8	-34,1	-15,1	-24,4	-19,4	-20,6
Bénéfice	CHF mio.	63,2	105,0	159,4	91,5	90,3	-1,3
Bénéfice avec réévaluations <sup>1</sup>	CHF mio.	62,2	103,9	158,7	91,6	90,6	-1,1
Bénéfice hors réévaluations <sup>1</sup>	CHF mio.	60,2	78,6	99,4	71,9	59,2	-17,6
<b>Situation financière</b>							
Actifs non courants	CHF mio.	2 301,3	2 467,7	2 502,7	2 642,8	2 931,4	10,9
Actifs courants	CHF mio.	466,4	485,2	529,0	552,9	433,7	-21,6
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 222,5	1 264,7	1 366,3	1 399,1	1 513,5	8,2
Ratio de fonds propres	%	44,2	42,8	45,1	43,8	45,0	2,7
Fonds étrangers	CHF mio.	1 545,2	1 688,2	1 665,4	1 796,6	1 851,6	3,1
> Courants	CHF mio.	114,2	138,3	203,2	288,5	165,9	-42,5
> Non courants	CHF mio.	1 431,1	1 549,9	1 462,2	1 508,1	1 685,7	11,8
<b>Indicateurs de l'action</b>							
Bénéfice par action	CHF	10.00	16.72	25.52	14.74	14.26	-3,3
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9.69	12.65	15.99	11.56	9.32	-19,4
NAV par action (dilué)	CHF	195.93	202.45	217.33	222.58	228.48	2,7
Rendement sur distribution	%	4,8	4,5	3,9	3,8	4,3	13,2
Taux de distribution	%	95,0	59,8	39,2	67,8	70,1	3,4
Dernier cours de l'année	CHF	199.20	222.70	254.75	261.50	234.00	-10,5
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	8 672	11 638	10 035	7 516	7 439	-1,0
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 238,3	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	-5,0
Cours boursier – Plus haut	CHF	200.70	229.40	254.75	279.25	268.00	-4,0
Cours boursier – Plus bas	CHF	182.00	190.50	206.10	250.25	217.00	-13,3
<b>Chiffres clés au portefeuille</b>							
Portefeuille global	CHF mio.	2 469,7	2 654,6	2 765,6	2 799,1	3 077,9	10,0
> Immeubles de placement <sup>2</sup>	CHF mio.	1 907,4	2 132,4	2 111,5	2 111,6	2 318,1	9,8
> Immeubles en développement	CHF mio.	562,3	522,2	654,1	687,5	759,8	10,5
Rendement brut immeubles de placement	%	5,6	5,4	5,3	5,1	4,6	-9,8
Rendement net immeubles de placement	%	4,5	4,3	4,1	4,0	3,7	-7,5
Taux de vacance des immeubles de placement	%	5,4	4,7	4,8	4,9	2,9	-40,8

<sup>1</sup> Attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG.

<sup>2</sup> Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport financier allemand ou anglais).

# 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.

## **IPB**

Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren (Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés).

## **KBOB**

Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics.

## **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

### **Swiss Performance Index (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](http://www.mobimo.ch).

### Impressum

Responsabilité globale:  
Mobimo Holding AG

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

Photos:  
Markus Bertschi ([www.markusbertschi.com](http://www.markusbertschi.com))  
Yves Brechbühl  
René Dürr ([www.reneduerr.ch](http://www.reneduerr.ch))  
Dominique Meienberg ([www.dominiquemeienberg.ch](http://www.dominiquemeienberg.ch))  
Tabea Reusser ([www.tabea-aimée.ch](http://www.tabea-aimée.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

### Mobimo Management SA

Rue des Cordiers 5  
CH-1207 Genève  
Tél. +41 21 341 13 60

### Contact pour les investisseurs

Dr. Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tél. +41 44 397 11 97  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Registre des actions

Tél. +41 44 809 58 58  
[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)



# MOBIMO

**Mobimo Holding AG**

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