



**Rapport de gestion
2019**

Principaux chiffres clés 2019

L'exercice 2019 a été satisfaisant pour Mobimo. La société a enregistré une nette hausse de revenus sur le front des activités de location. Comme annoncé en automne, les activités de développement et de ventes d'immeubles n'ont abouti qu'à une faible contribution au résultat. Le résultat des réévaluations a été une nouvelle fois positif.

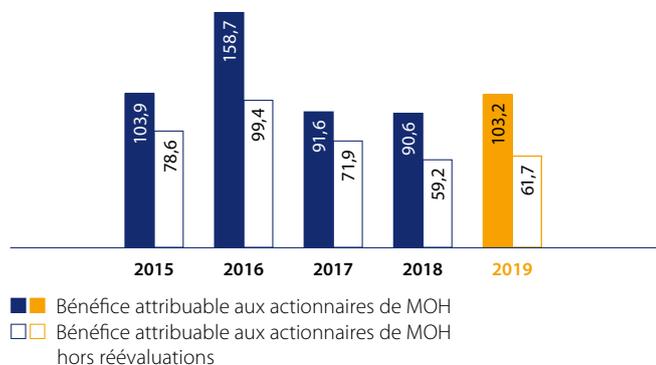
Bénéfice

CHF mio.
2018: 90,3

103,1

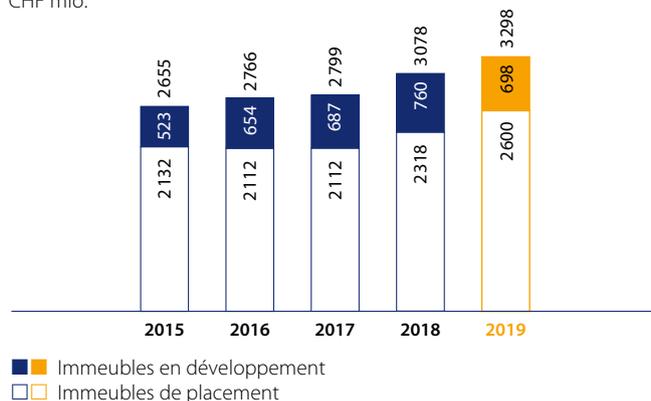
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



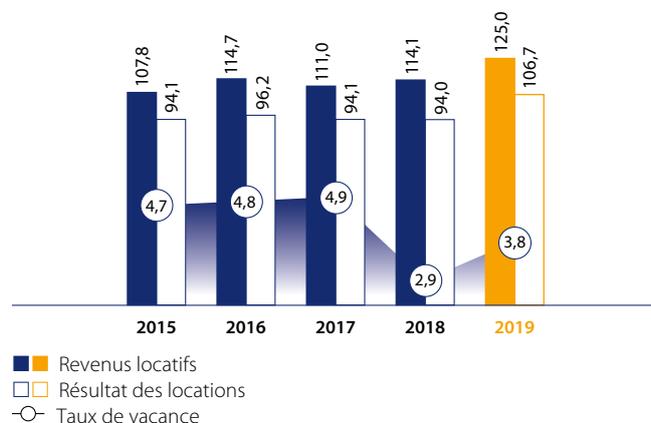
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



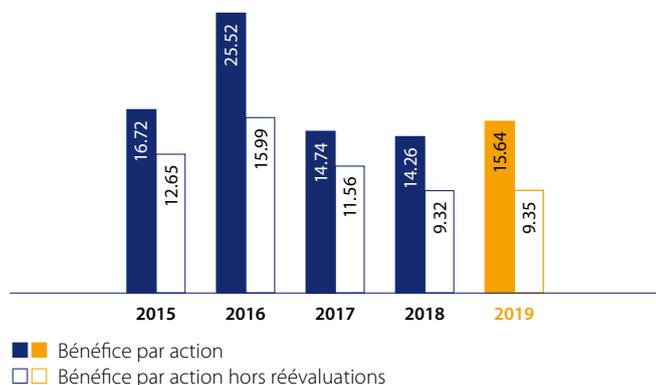
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



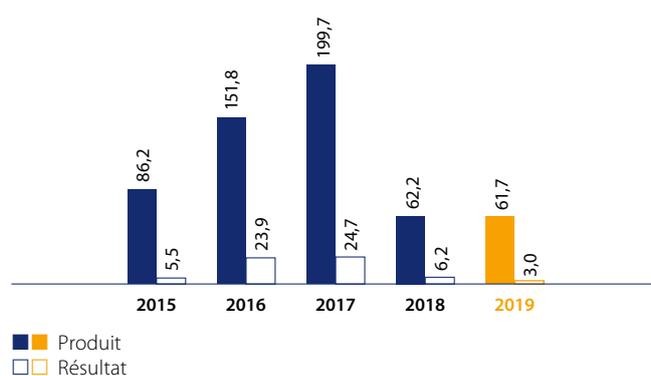
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



Du fait des arrondis, les sommes ou les totaux de positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs aux valeurs additionnées ou à 100%.

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Définition des indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

Bénéfice	Unité	2019	2018	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	106,7	94,0	13,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,0	6,2	-51,3
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	6,4	29,0	-78,0
Résultat des réévaluations	CHF mio.	51,5	42,0	22,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	134,0	133,6	0,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	82,5	91,7	-10,0
Bénéfice	CHF mio.	103,1	90,3	14,2
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	103,2	90,6	13,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	61,7	59,2	4,3

Bilan	Unité	2019	2018	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Fonds propres	CHF mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Ratio de fonds propres	%	44,4	45,0	-1,3
Rendement des fonds propres	%	7,1	6,6	7,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,2	4,3	-2,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 594,4	1 540,7	3,5
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,82	2,01	-9,5
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	6,1	-13,1
Net gearing	%	101,1	91,7	10,3

Portefeuille	Unité	2019	2018	Variation en %
Portefeuille global ¹	CHF mio.	3 297,7	3 077,9	7,1
Immeubles de placement ¹	CHF mio.	2 600,1	2 318,1	12,2
Immeubles en développement ²	CHF mio.	697,6	759,8	-8,2
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,6	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	3,7	3,7	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,8	2,9	31,0
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,8	3,9	-2,6
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,3	3,4	-2,9

EPRA	Unité	2019	2018	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	60,2	49,4	21,8
NAV EPRA par action	CHF	272.30	267.70	1,7
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	-0,1	0,6	nmf
Taux de vacance EPRA	%	3,8	2,9	31,0

Effectifs	Unité	2019	2018	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	161,5	157,3	2,7
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	39,1	32,9	18,8

Action	Unité	2019	2018	Variation en %
Actions en circulation ³	Nombre	6 597 165	6 596 614	0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	23.40	23.40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	232.26	228.48	1,7
Bénéfice par action	CHF	15.64	14.26	9,7
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9.35	9.32	0,3
Distribution par action ⁴	CHF	10.00	10.00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	288.50	234.00	23,3

¹ Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport de gestion allemand ou anglais à la page 98).

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 4 382 = nombre d'actions en circulation 6 597 165.

⁴ Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2019 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la demande qui sera soumise à l'Assemblée générale du 31 mars 2020.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 34 (aperçu sur cinq ans).

Sommaire

Mobimo en bref

Lettre aux Actionnaires	4
Stratégie et modèle économique	6
Mobimo sur le marché des capitaux	8

Portefeuille d'immeubles

Aperçu du portefeuille	10
Sélection de développements de sites	14

Rapport de gestion du Groupe

Développement commercial du Groupe	16
Développement durable	20

Rapport financier

Extrait des comptes consolidés	23
Chiffres relatifs à la performance EPRA	30

Aperçu sur cinq ans

34

Guide web

3

Rapport annuel en ligne

Structure de Direction

Rapport sur les risques

Portefeuille

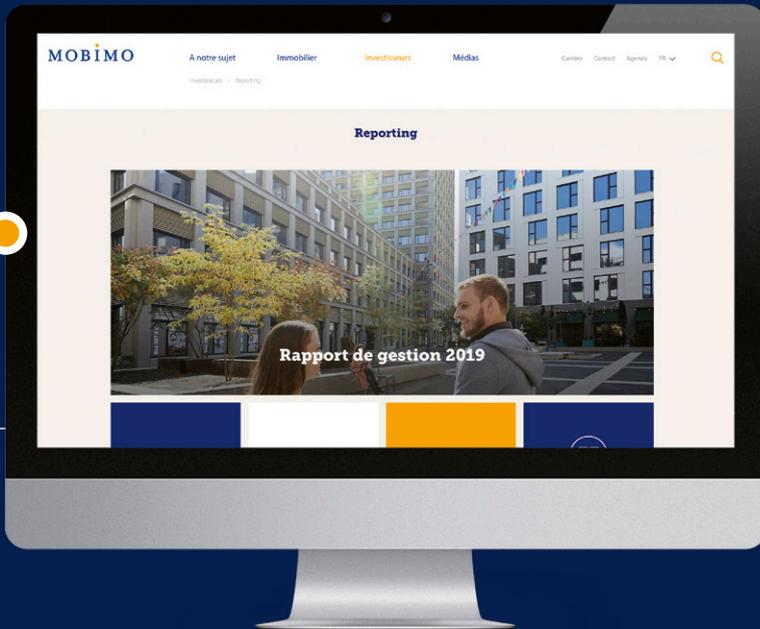
Notre profil

Fondée en 1999 à Lucerne, Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Avec un portefeuille d'une valeur globale d'environ CHF 3,3 milliards, le Groupe compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Il détient des immeubles commerciaux et d'habitation sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique.

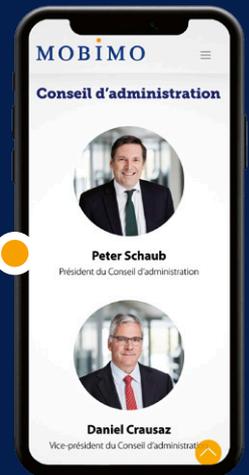
Les immeubles de placement, qui se distinguent par une répartition équilibrée des affectations et une gestion rigoureuse, offrent des revenus stables. Par le biais de ses projets de développement, Mobimo génère un potentiel de plus-values et de bénéfices pour son propre portefeuille et pour des tiers. 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.

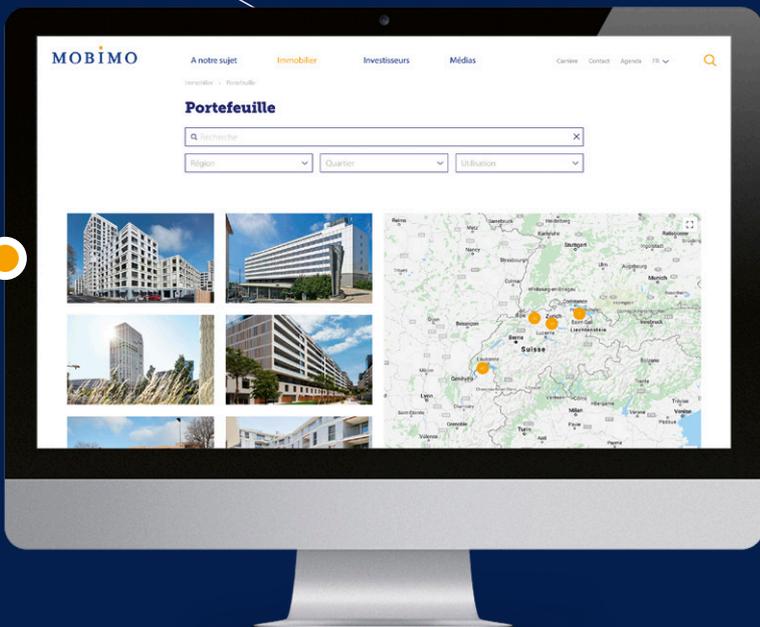
Guide web



www.mobimo.ch > Investisseurs > Reporting



www.mobimo.ch > A notre sujet > Conseil d'administration / Direction



www.mobimo.ch > Immobilier > Portefeuille



www.mobimo.ch > Investisseurs > Rapport sur les risques

Lettre aux Actionnaires



Peter Schaub, Président du Conseil d'administration, et Daniel Ducrey, CEO.

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Mobimo fait état d'un exercice 2019 satisfaisant dans l'ensemble. Parmi les événements marquants, on relève l'inauguration de deux quartiers en Suisse alémanique, le Quartier Aeschbach à Aarau et le Quartier Mattenhof à Kriens, ainsi que le passage de témoin à la tête des activités stratégiques et opérationnelles de la société.

La valeur globale du portefeuille a évolué à la hausse conformément aux prévisions et atteint désormais près de CHF 3,3 milliards (contre CHF 3,1 milliards l'exercice précédent). Le bénéfice attribuable aux Actionnaires de Mobimo Holding AG, s'élève à CHF 103,2 millions (contre CHF 90,6 millions l'exercice précédent), et à CHF 61,7 millions hors réévaluations (contre CHF 59,2 millions un an plus tôt). Le résultat des réévaluations provenant du développement pour le propre portefeuille s'élève à CHF 16,0 millions (contre CHF 23,2 millions l'exercice précédent). Le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale le versement de CHF 10.00 par action.

Croissance et optimisation qualitative

L'exercice 2019 a été réjouissant sur le front des activités de location, avec le transfert de plusieurs immeubles qui ont passé des projets de développement vers le portefeuille, comme, par exemple, l'immeuble commercial Seehallen à Horgen ou les immeubles de placement du Quartier Aeschbach, d'où un nouvel accroissement qualitatif du portefeuille.

Au second semestre, Mobimo a par ailleurs largement achevé les travaux de construction du Quartier Mattenhof à Kriens. Peu avant la fin de l'année, l'hôtel Moxy à Lausanne a également pu être remis au locataire, SV Hotel, à la date prévue. Conformément aux attentes, les revenus locatifs de CHF 125,0 millions ont nettement dépassé ceux de l'exercice précédent (CHF 114,1 millions). Par rapport à fin 2018 et comme annoncé, le revenu locatif théorique a augmenté

Revenu locatif

CHF millions
2018: 114,1

125,0

Bénéfice attribuable aux actionnaires

CHF millions
2018: 90,6

103,2

Bénéfice par action

CHF
2018: 14.26

15.64

de 10%. Le maintien du taux de vacance à un faible niveau de 3,8% (contre 2,9% l'exercice précédent) est en particulier attribuable à la bonne prestation en termes de première location des objets précités intégrés au portefeuille. Le Quartier Aeschbach affiche au début de l'année un taux de location des surfaces commerciales et d'habitation supérieur à 90%. Au Mattenhof, ce taux s'élève à 70% actuellement (par rapport au revenu locatif théorique) et ce dans un contexte de dynamisme persistant.

Mobimo gère la croissance du portefeuille sans augmentation des effectifs. L'augmentation des emplois à plein temps de 157,3 en 2018 à 161,5 actuellement est attribuable à l'extension en Suisse romande des activités de la propre entreprise de Facility Management, Mobimo FM Service AG.

Temps forts en termes de durabilité

L'année 2019 a connu quelques temps forts dans le domaine de la durabilité. Avec l'inauguration du Quartier Aeschbach, Mobimo signe le développement du premier quartier urbain en Suisse certifié conforme aux critères de la Société allemande pour une construction durable (DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Dans le Quartier Mattenhof, l'approvisionnement en chaleur et en froid repose sur l'utilisation de l'énergie solaire et sur un réseau coordonné (appelé système anergétique), ce qui confère à l'ensemble une empreinte carbone largement neutre. Les locataires des Seehallen Horgen sont approvisionnés en électricité par l'installation photovoltaïque équipant l'immeuble. Le portefeuille de Mobimo a une fois de plus obtenu la distinction «Green Star» décernée par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Les développements et les ventes d'immeubles avec un faible niveau de contribution

A CHF 3,0 millions au cours de l'exercice sous revue, contre CHF 6,2 millions l'exercice précédent, le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) s'est établi, comme annoncé en automne, à un faible niveau. Cette situation s'explique par des reports temporels concernant deux projets dans le domaine des activités de développement pour tiers. Mobimo s'attend à de nouvelles contributions substantielles au résultat du développement et des ventes d'immeubles (promotion) ces prochaines années, grâce au volume important de projets. Dans ce contexte, l'acquisition de trois terrains durant l'exercice 2019 mérite d'être mentionnée. L'un se situe en ville de Zurich, un autre aux portes de la ville et le dernier sur un emplacement privilégié en Suisse centrale. Ces biens-fonds se prêtent idéalement à la réalisation de logements en propriété par étage, dans le segment de prix moyen où la demande est forte. Sur le terrain acquis en 2017 à Meggen, les travaux de construction de 30 logements en propriété démarreront vraisemblablement encore au premier semestre 2020.

Pour l'année en cours, un jalon important est attendu au sujet de l'un des projets à long terme du portefeuille. En effet, en juin 2020, la population de Bienne et de Nidau devrait se prononcer dans les urnes sur les principaux éléments liés à la réalisation d'Agglolac. Le développement du quartier Agglolac est un projet important

dans lequel Mobimo intervient en tant que partenaire compétent et financier des deux villes.

Changements intervenus et planifiés au sein de la Direction

La Direction de Mobimo est sous la conduite de Daniel Ducrey depuis le début du mois d'avril 2019. Elle compte par ailleurs Christoph Egli, responsable de longue date de la Gérance, depuis le 1^{er} août. Un changement générationnel s'est également opéré au sein du Conseil d'administration: Peter Staub a succédé à Georges Theiler à la présidence. Bernadette Koch et Christoph Caviezel viennent également renforcer le Conseil d'administration. Suite au départ de Peter Barandun lors de l'Assemblée générale 2019, Wilhelm Hansen s'était proposé de bon gré pour un nouveau mandat. Il ne sera plus à disposition et ne se présentera pas à la réélection au Conseil d'administration lors de l'Assemblée générale du 31 mars 2020. Le Conseil d'administration adresse ses remerciements à Wilhelm Hansen pour son action de longue date et son engagement fructueux en faveur de la société. Pour lui succéder, le Conseil d'administration vous propose, Mesdames et Messieurs les Actionnaires, d'élire Madame Martha Scheiber (Suisse, née en 1965). Jusqu'en 2019, Madame Scheiber a dirigé le département de la gestion de fortune et siégé à la direction de Pax Holding. Dans le cadre de cette fonction, elle était notamment chargée du portefeuille d'immeubles de l'assureur. Il y a lieu de mentionner comme événement postérieur à la date de clôture du bilan la décision de Manuel Itten, membre de la Direction, de quitter Mobimo à l'été 2020 pour relever un nouveau défi. Le Conseil d'administration et la Direction regrettent le départ du directeur financier et le remercient d'ores et déjà pour les grands services qu'il a rendus pendant toutes ces années.

Perspectives

Suite à l'achèvement de grands projets de construction au cours des deux dernières années, Mobimo concentre son attention sur le portefeuille de placement. Une exploitation orientée clientèle, une gestion de portefeuille active et une commercialisation efficace constituent le levier du futur renforcement visé de l'assise des revenus locatifs. Un deuxième axe principal concerne le propre développement qui, par le passé, s'est révélé être une source de valeur ajoutée, avec des projets comme le site Labitzke ou le Quartier Aeschbach. C'est grâce à cette valeur ajoutée que la société entend se distinguer à l'avenir également. Toutes activités confondues, Mobimo veillera à une gestion stricte des coûts.

Les perspectives économiques demeurent fondamentalement stables, dans une tendance positive. Mobimo est bien positionnée, tant sur le plan opérationnel que stratégique. Le Conseil d'administration et la Direction abordent donc l'exercice 2020 avec sérénité.

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



Peter Staub
Président du Conseil d'administration



Daniel Ducrey
CEO

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, dégageant 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

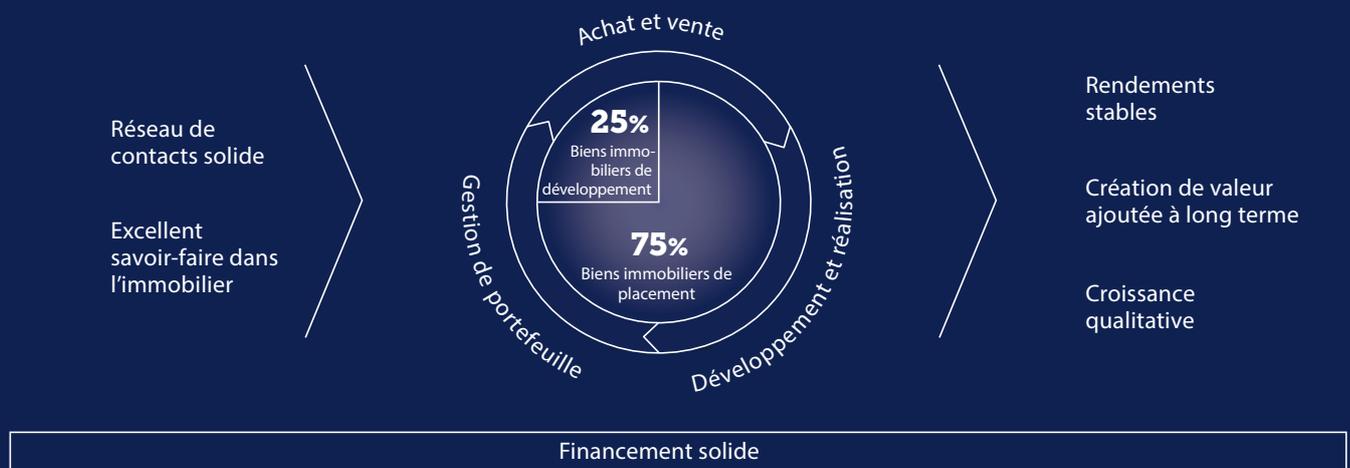
Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

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 de lever des fonds étrangers à court et à long terme. Les capitaux propres doivent correspondre à au moins 40% du total du bilan.

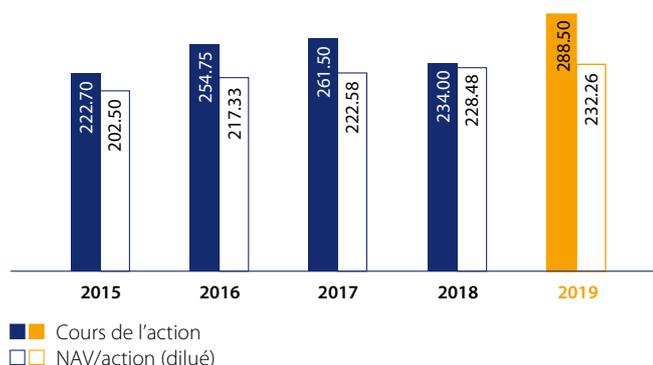
Mobimo sur le marché des capitaux

Fin 2019, l'action Mobimo clôturait à CHF 288.50. Par rapport au volume de son portefeuille et à sa capitalisation boursière, Mobimo figure au quatrième rang des sociétés immobilières suisses cotées en Bourse.

L'action nominative de Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières.

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

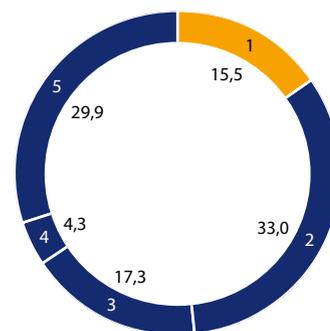
Evolution du cours de l'action par rapport à la NAV/action CHF



- › Au 31 décembre 2019, la net asset value (NAV) par action se montait à CHF 232.26 (exercice précédent: CHF 228.48). La NAV diluée par action s'élevait à CHF 232.26 (exercice précédent: CHF 228.48). Différence par rapport à l'année précédente: 1,7%.
- › A CHF 288.50 au 31 décembre 2019, le cours de l'action était supérieur de 24,2% à la NAV diluée de CHF 232.26.
- › En moyenne, 11 256 actions ont été négociées quotidiennement (exercice précédent: 7 439). Volume moyen des transactions quotidiennes: CHF 2,9 millions (exercice précédent: CHF 1,8 million).
- › Chiffre d'affaires de CHF 722,7 millions au total en 2019 (exercice précédent: CHF 451,0 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 2019, les actionnaires suivants détenaient 3% ou plus du capital-actions:

- › Credit Suisse Funds AG, 5,5%,
- › BlackRock, Inc., 4,95%,
- › Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,18%,
- › 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 2019 s'élevait à 100%.

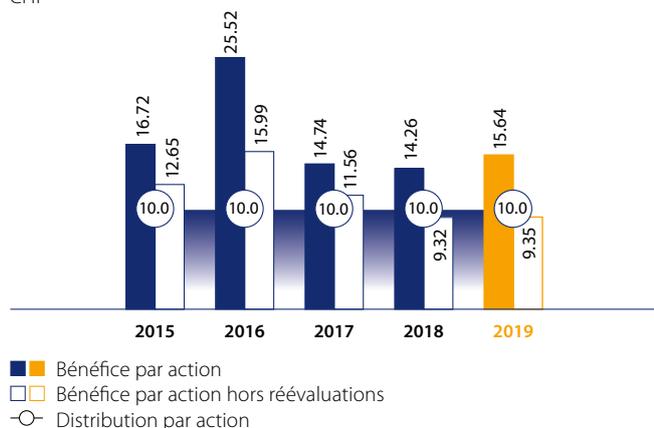
Capitalisation boursière en comparaison sectorielle

- › Quatrième rang des sociétés immobilières suisses en termes de volume du portefeuille et de capitalisation boursière au 31 décembre 2019.
- › La capitalisation boursière est passée de CHF 490 millions à CHF 1 904,5 millions de décembre 2005 à décembre 2019.
- › La capitalisation boursière s'établissait à CHF 1 904,5 millions en fin d'année (exercice précédent: CHF 1 544,8 millions).

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Définition des indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

Bénéfice et distribution par action

CHF



- › Bénéfice par action CHF 15.64 (exercice précédent CHF 14.26). Bénéfice par action hors réévaluations CHF 9.35 (exercice précédent: CHF 9.32).
- › La distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2019 (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 2019, se monte à 3,5% (exercice précédent: 4,3%).
- › Rendement annuel moyen sur distribution à environ 4,0%, calculé sur la base du dernier cours de l'action 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.

Chiffres-clés de l'action Mobimo

	Unité	2015	2016	2017	2018	2019
Chiffres clés au 31.12.						
Capital-actions	CHF mio.	180,3	180,3	180,3	154,5	154,5
Actions nominatives émises	Nombre	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 601 547	6 601 547
Dont actions propres	Nombre	1 247	2 044	501	4 933	4 382
Actions nominatives en circulation	Nombre	6 216 923	6 216 126	6 217 669	6 596 614	6 597 165
Valeur nominale de l'action nominative	CHF	29.00	29.00	29.00	23.40	23.40
Chiffres clés au 31.12.						
Bénéfice par action	CHF	16.72	25.52	14.74	14.26	15.64
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	12.65	15.99	11.56	9.32	9.35
NAV par action (dilué)	CHF	202.45	217.33	222.58	228.48	232.26
Distribution par action ¹	CHF	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Rendement sur distribution	%	4,5	3,9	3,8	4,3	3,5
Taux de distribution	%	59,8	39,2	67,8	70,1	63,9
Cours boursier de l'action						
Cours boursier – Plus haut	CHF	229.40	254.75	279.25	268.00	291.50
Cours boursier – Plus bas	CHF	190.50	206.10	250.25	217.00	234.00
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	222.70	254.75	261.50	234.00	288.50
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	11 638	10 035	7 516	7 439	11 256
Capitalisation boursière au 31.12.	CHF mio.	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5

¹ Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2019 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la demande qui sera soumise à l'Assemblée générale du 31 mars 2020.

- › Performance annuelle (Total Return) de 6,3% en moyenne depuis l'introduction en Bourse en juin 2005.
- › Hausse du cours de l'action de 23,3%, la valeur passant de CHF 234.00 en début d'année à CHF 288.50 en fin d'année.
- › Rendement global de l'action (y compris fluctuation de cours) de 27,6% en 2019.

Les données de référence des emprunts Mobimo figurent dans le rapport de gestion allemand ou anglais, à la page 80.

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

11 Aperçu du portefeuille

14 Sélection de
développements de sites

Aperçu du portefeuille

La valeur globale du portefeuille d'immeubles de Mobimo, dont la qualité augmente en permanence grâce à de nouveaux entrants issus de propres développements, s'est établie pour l'exercice sous revue à près de CHF 3,3 milliards. Mobimo se concentre sur les principaux pôles économiques suisses.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille d'immeubles de Mobimo comprenait 139 immeubles (y compris promotion). Il était constitué d'objets de placement pour une valeur de CHF 2 600 millions et d'objets en développement pour une valeur de CHF 698 millions.

Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF millions
2018: 3 078

3 298

Immeubles (y compris promotion)

Nombre
2018: 137

139

Part des immeubles de placement dans le portefeuille d'immeubles

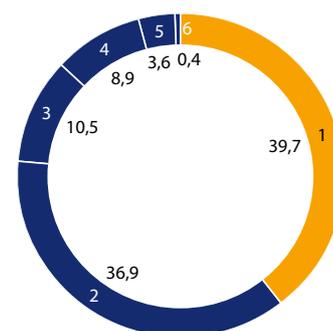
%
2018: 75

79

Répartition du portefeuille d'immeubles par zones économiques¹

%

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



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

Chiffres clés du portefeuille d'immeubles

CHF mio.	2019	%	2018	%
Valeur globale du portefeuille d'immeubles	3 298	100	3 078	100
Immeubles de placement	2 600	79	2 318	75
Immeubles de placement commerciaux ^{1, 2}	1 377	42	1 221	40
Immeubles de placement d'habitation	1 223	37	1 097	35
Immeubles en développement	698	21	760	25
Immeubles commerciaux (placement) ²	367	11	433	14
Immeubles d'habitation (placement)	72	2	132	4
Immeubles commerciaux (promotion)	31	1	58	2
Immeubles d'habitation (promotion)	228	7	137	5

¹ Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport de gestion allemand ou anglais à la page 98).

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Définition des indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

Immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles est constitué à 79% 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 473 000 m², hors objets de développement et hors immeubles détenus en actif circulant) s'élevait à CHF 117 millions au 31 décembre 2019. Les revenus sont donc stables et prévisibles. Les indications concernant les zones économiques reposent sur les informations détaillées qui se rapportent aux immeubles commerciaux et d'habitation et qui sont représentées au chapitre sur le portefeuille d'immeubles (voir page 108 et suivantes).

Informations détaillées sur les immeubles de placement

31.12.2019

Zone économique de Zurich

Juste valeur, milliers de CHF ¹	1 119 534
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	48 613
Taux de vacance en %	3,3
Surface locative en m ²	186 215

Zone économique Suisse romande

Juste valeur, milliers de CHF ¹	1 044 375
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	45 475
Taux de vacance en %	3,6
Surface locative en m ²	161 448

Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse

Juste valeur, milliers de CHF	247 460
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	11 509
Taux de vacance en %	6,2
Surface locative en m ²	71 169

Zone économique Suisse orientale

Juste valeur, milliers de CHF	115 520
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	7 277
Taux de vacance en %	2,5
Surface locative en m ²	34 458

Zone économique de la Suisse centrale

Juste valeur, milliers de CHF	73 210
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	4 387
Taux de vacance en %	7,4
Surface locative en m ²	19 506

Total

Juste valeur, milliers de CHF	2 600 099
Revenu locatif théorique, milliers de CHF	117 261
Taux de vacance en %	3,8
Surface locative en m ²	472 796

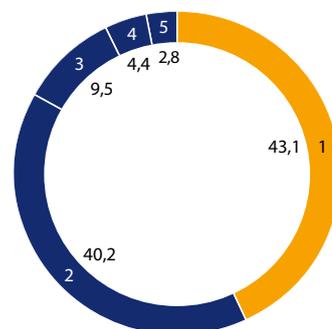
¹ Pour les immeubles à usage propre inclus, la valeur comptable est utilisée.

Répartition des immeubles de placement par zones économiques¹

%

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

¹ 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 et avec sa propre unité de Facility Management, Mobimo opère au plus près du marché et de ses locataires. Mobimo veille à un taux de location élevé, une optimisation des coûts ainsi qu'à des stratégies de commercialisation 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.

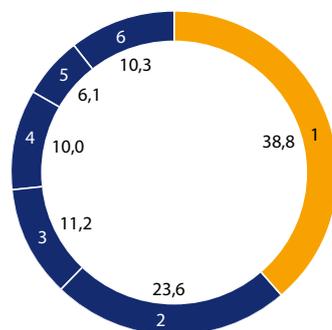
Revenu locatif par affectation¹

%

- 1 Habitation
- 2 Bureaux
- 3 Commerce de détail
- 4 Hôtel/gastronomie
- 5 Commerces
- 6 Autres affectations²

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

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

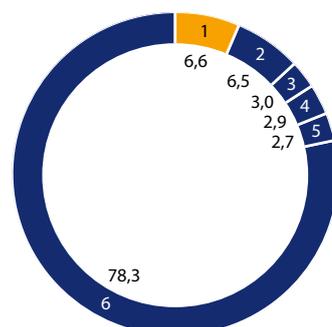


Les cinq principaux locataires génèrent 21,7% des revenus locatifs. Les contrats de bail fixe en cours affichent, pour la majeure partie, des échéances de moyen à long terme. La durée résiduelle moyenne s'élève à 7,0 ans.

Part des cinq principaux locataires

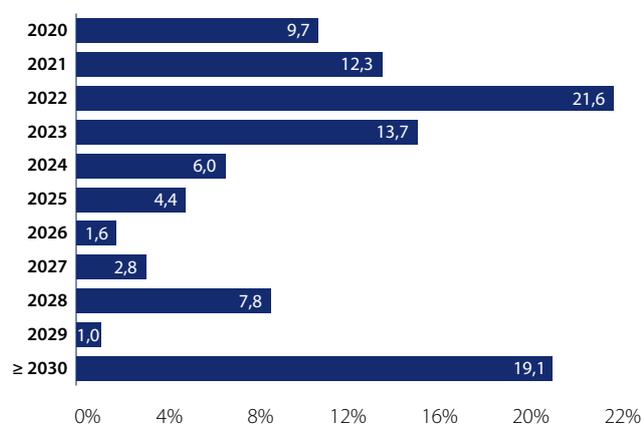
%

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



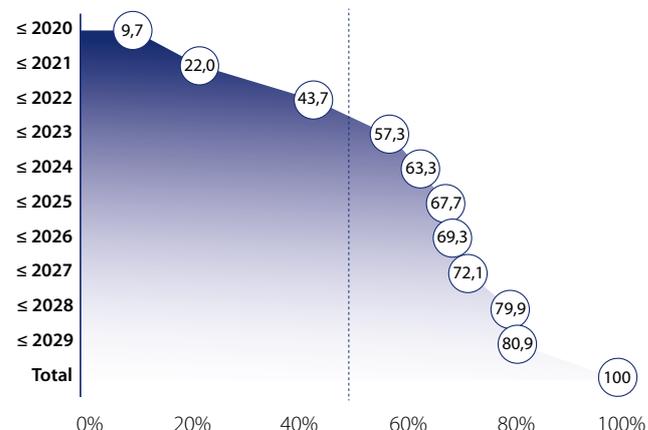
Durée des contrats de bail fixes en cours

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 d'immeubles 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 1 160 millions, dont CHF 750 millions alloués aux immeubles de placement pour son propre portefeuille et CHF 410 millions aux objets de propriétés par étage pour la vente.

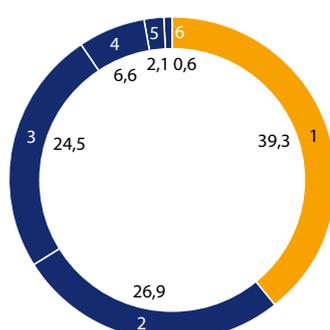
Développement pour tiers

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 840 millions.

Répartition des immeubles en développement par zones économiques¹

%

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



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

Informations sur les projets de développement¹

31.12.2019

Zone économique de la Suisse centrale

Développement pour le portefeuille propre en %	15
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	22
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	430

Zone économique Suisse romande

Développement pour le portefeuille propre en %	31
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	0
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	360

Zone économique de Zurich

Développement pour le portefeuille propre en %	11
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	11
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	260

Zone économique du Nord-Ouest de la Suisse

Développement pour le portefeuille propre en %	8
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	2
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	110

Total

Développement pour le portefeuille propre en %	65
Développement pour la vente de propriétés par étage en %	35
Volume d'investissement prévu (en CHF mio.)	1 160

¹ Part du volume d'investissement global de CHF 1 160 millions (en construction et en cours de planification).

Sélection de développements de sites

Le Quartier Aeschbach à Aarau et le Quartier Mattenhof à Kriens, tous les deux développés par Mobimo, ont ouvert leurs portes en 2019. Dans les futurs projets se trouvent d'autres sites intéressants.

Propriétaire du Quartier du Flon à Lausanne, connu dans toute la Suisse et accueillant chaque jour plus de 20 000 visiteurs, Mobimo bénéficie d'une grande expérience dans le développement de sites.

A Aarau, Mobimo a développé le Quartier Aeschbach. Avec ses appartements en propriété et de location, ses surfaces commerciales au rez-de-chaussée, un parc public et l'Aeschbachhalle, bâtiment historique soigneusement rénové, ce quartier est un nouveau lieu de rencontre attrayant dans la capitale du canton. Il s'agit du premier quartier suisse à avoir obtenu la certification de la Société allemande pour une construction durable (DGNB – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). En avril 2019, la population a été invitée à la grande fête d'inauguration du Quartier Aeschbach.

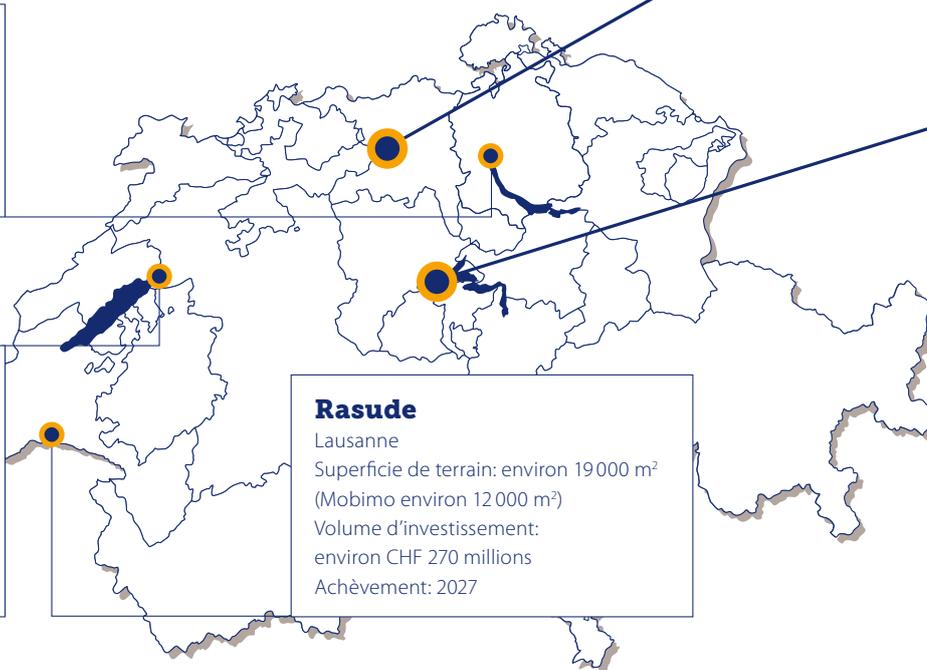
A Kriens, dans la zone économique du sud de Lucerne, le Quartier Mattenhof a été officiellement inauguré en septembre 2019. Ce quartier urbain est idéalement desservi et regroupe des appartements de location, des bureaux, des surfaces commerciales et des restaurants ainsi qu'un hôtel de 160 chambres.

A Lausanne, outre la poursuite de l'aménagement du Quartier du Flon, Mobimo met l'accent sur le projet Rasude: en collaboration avec son partenaire CFF Immobilier, elle prévoit de transformer l'ancien centre de Tri Postal, à côté de la gare de Lausanne, en un nouveau quartier à affectation mixte.

Sur tous les sites qu'elle développe, Mobimo attache de l'importance à la qualité architecturale et urbanistique, tout en tenant compte des critères de développement durable qui s'imposent. Elle est aussi attentive à proposer une offre diversifiée, adaptée à chaque site ainsi qu'à une accessibilité aisée par les transports publics. Les développements à long terme renforcent encore la pérennité du portefeuille de projets.

RAD
Zurich Oerlikon
Superficie de terrain: environ 53 000 m²
Volume d'investissement:
environ CHF 500 millions
Achèvement: non déterminé

Agglolac
Bienne
Superficie de terrain: environ 50 000 m²
Superficie brute de plancher:
environ 110 000 m²
Volume d'investissement:
environ CHF 500 millions
Achèvement: non déterminé



Rasude
Lausanne
Superficie de terrain: environ 19 000 m²
(Mobimo environ 12 000 m²)
Volume d'investissement:
environ CHF 270 millions
Achèvement: 2027



**AESCHBACH
QUARTIER
AARAU**

Superficie de terrain: environ 55 000 m²
Volume d'investissement:
environ CHF 170 millions
Ouverture: Avril 2019



**DIE MIKROPOLE
MATTENHOF
LUZERN SÜD**

Superficie de terrain: environ 15 800 m²
Volume d'investissement:
environ CHF 170 millions
Ouverture: Septembre 2019



RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

17 Développement commercial du Groupe

20 Développement durable

Développement commercial du Groupe

Au titre de l'exercice financier 2019, Mobimo a enregistré un bénéfice en hausse de 14% par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs ont augmenté à CHF 125,0 millions et le taux de vacance est resté faible, à 3,8% à la fin de l'année.

Situation des résultats

- › Conformément aux attentes, les revenus locatifs ont considérablement augmenté. A CHF 125,0 millions (contre CHF 114,1 millions l'exercice précédent), ils affichent une croissance de 10%.
- › Au 31 décembre 2019, le taux de vacance était au faible niveau de 3,8% (contre 2,9% l'exercice précédent).
- › Comme annoncé, le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) s'est établi à un faible niveau de CHF 3,0 millions seulement au cours de l'exercice sous revue, contre CHF 6,2 millions l'exercice précédent.
- › A CHF 51,5 millions, le résultat des réévaluations est nettement supérieur à l'exercice précédent (CHF 42,0 millions).

Au titre de l'exercice 2019, Mobimo a dégagé un bénéfice attribuable aux actionnaires de CHF 103,2 millions (contre CHF 90,6 millions l'exercice précédent). Hors réévaluations, il s'élève à CHF 61,7 millions, contre CHF 59,2 millions l'exercice précédent. La société a généré un EBIT de CHF 134,0 millions (contre CHF 133,6 millions l'exercice précédent) et de CHF 82,5 millions hors réévaluations (contre CHF 91,7 millions l'exercice précédent). Le bénéfice par action s'est ainsi élevé à CHF 15.64 (contre CHF 14.26 l'exercice précédent) et à CHF 9.35 hors réévaluations (contre CHF 9.32 l'exercice précédent).

Activités de location et marché des transactions

La croissance des activités de location s'est poursuivie avec l'ajout au portefeuille de nouveaux objets du propre développement. Cela s'est traduit par des recettes en hausse de 10% à CHF 125,0 millions (contre CHF 114,1 millions l'exercice précédent). Conformément aux attentes, les charges directes liées à la location (15%) sont en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (18%). Le résultat des locations, en hausse de 14%, s'élève ainsi à CHF 106,7 millions (contre CHF 94,0 millions l'exercice précédent). A 3,8% au 31 décembre 2019 (contre 2,9% l'exercice précédent), le taux de vacance s'inscrit toujours à un faible niveau. Durant l'exercice sous revue, le développement des revenus locatifs à périmètre constant est de -0,1% (contre 0,6% l'exercice précédent). Au 31 décembre 2019, Mobimo enregistrait un rendement net inchangé de 3,7% (3,7% l'exercice précédent également) sur ses immeubles de placement.

Les immeubles de placement en construction suivants ont été transférés vers le portefeuille:

- › Aarau, zone 2 (Torfeld Süd),
- › Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen).

Le revenu locatif théorique des objets ajoutés au portefeuille s'élève à CHF 7,3 millions (contre CHF 15,4 millions l'exercice précédent).

Le portefeuille de projets comprend d'autres immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre d'un volume d'investissement global d'environ CHF 250 millions. Le potentiel de revenu locatif théorique de ces projets dépasse les CHF 15 millions.

Au cours de l'exercice 2019, Mobimo n'a vendu qu'un seul immeuble commercial, y compris un projet d'expansion connexe (revenu locatif théorique de CHF 0,9 millions) alors qu'elle a vendu dix immeubles d'habitation de petite taille (revenu locatif théorique de CHF 4,6 millions) et cinq immeubles commerciaux (revenu locatif théorique de CHF 4,7 millions) l'année précédente. Cette vente a permis de dégager un produit de CHF 22,6 millions (contre CHF 200,0 millions l'exercice précédent) et d'enregistrer un résultat de CHF 6,4 millions (contre CHF 29,0 millions l'exercice précédent).

Chiffres clés de la situation bénéficiaire

	Unité	2019	2018	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	106,7	94,0	13,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,0	6,2	-51,3
Résultat des réévaluations	CHF mio.	51,5	42,0	22,8
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	6,4	29,0	-78,0
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	134,0	133,6	0,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	82,5	91,7	-10,0
Résultat financier	CHF mio.	-28,4	-27,0	5,0
Charges fiscales	CHF mio.	-5,1	-19,4	-73,6
Bénéfice	CHF mio.	103,1	90,3	14,2
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	103,2	90,6	13,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	61,7	59,2	4,3

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Définition des indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

Réévaluations

Les réévaluations des immeubles de placement achevés et de ceux encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 51,5 millions (contre CHF 42,0 millions l'exercice précédent). CHF 16,0 millions (exercice précédent CHF 23,2 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 35,5 millions (contre une réévaluation à CHF 18,8 millions l'exercice précédent). Dans ses évaluations, l'expert immobilier indépendant a appliqué un taux d'actualisation moyen (nominal) de 3,8% (contre 3,9% l'exercice précédent). Le taux de capitalisation moyen (réel) était de 3,3% (contre 3,4% l'exercice précédent).

Résultat des développements et des ventes d'immeubles

La contribution au résultat des activités de développement pour tiers, par nature volatile, a encore reculé en 2019 par rapport à l'exercice précédent. Les services de développement et la vente d'immeubles (promotion) ont permis de dégager un produit de CHF 61,7 millions (contre CHF 62,2 millions l'exercice précédent), générant un résultat de CHF 3,0 millions (contre CHF 6,2 millions l'exercice précédent). Au total, dix logements en propriété par étage ont été transférés à leurs nouveaux propriétaires, dont neuf dans le projet Aarau, zone 4 (Torfeld Süd).

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de projets comprenait des projets de propriété par étage d'un volume d'investissement global d'environ CHF 370 millions ainsi que le développement d'immeubles de placement pour des tiers, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 840 millions.

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

Le nombre d'emplois à plein temps a augmenté à 161,5 (contre 157,3 l'exercice précédent) à la date de référence, dont 39,1 sont chez Mobimo FM Service AG (contre 32,9 l'exercice précédent). Cette augmentation s'explique par l'extension de l'offre de la société dans l'agglomération zurichoise et maintenant à Lausanne. Les charges de personnel se sont établies à CHF 28,9 millions (contre CHF 30,4 millions l'exercice précédent). Le niveau plus élevé des charges l'exercice précédent s'explique par un effet comptable unique dû à un ajustement du régime de prévoyance du personnel.

Les charges d'exploitation et frais de gestion se sont inscrits en léger recul à CHF 14,0 millions pour l'exercice 2019 (contre CHF 14,2 millions l'exercice précédent).

A CHF 5,1 millions (contre CHF 19,4 millions l'exercice précédent), les charges fiscales ont été nettement inférieures à celles de l'année précédente, notamment en raison de l'effet unique des ajustements des taux d'imposition applicables à l'avenir dans différents cantons.

Situation financière et patrimoniale

- › A CHF 3 450,8 millions au 31 décembre 2019 (contre CHF 3 365,2 millions l'exercice précédent), le total du bilan est en hausse.
- › La quote-part de fonds propres est stable, à 44,4% (contre 45,0% l'exercice précédent), garantissant la poursuite d'une croissance soutenue.

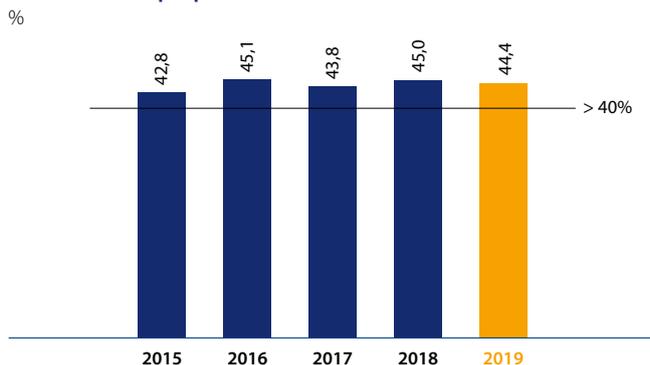
A la fin de l'exercice 2019, le total du bilan s'est établi à CHF 3 450,8 millions, en hausse de 2,5% (contre 5,3% l'exercice précédent). Cette hausse s'explique principalement par la croissance de 7,1% du portefeuille d'immeubles à CHF 3 297,7 millions (contre CHF 3 077,9 millions l'exercice précédent). Le portefeuille d'immeubles a notamment augmenté en raison des investissements dans la construction d'immeubles de placement pour le propre portefeuille. Ainsi, la part des actifs non courants a aussi augmenté pour atteindre 89,7% à la fin de l'année (contre 87,1% l'exercice précédent).

Chiffres clés de la situation financière et patrimoniale

	Unité	2019	2018	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Actifs non courants	CHF mio.	3 093,8	2 931,4	5,5
Actifs courants	CHF mio.	357,0	433,7	-17,7
Capitaux	CHF mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Rendement des fonds propres	%	7,1	6,6	7,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,2	4,3	-2,3
Fonds étrangers	CHF mio.	1 918,5	1 851,7	3,6
› Fonds étrangers courants	CHF mio.	258,1	165,9	55,6
› Fonds étrangers non courants	CHF mio.	1 660,4	1 685,7	-1,5
Ratio de fonds propres	%	44,4	45,0	-1,3

Avec un ratio de fonds propres de 44,4% au 31 décembre 2019 (contre 45,0% l'exercice précédent), Mobimo dispose d'une base de fonds propres solide. Selon la stratégie de la société, le ratio de fonds propres doit être de 40% au minimum.

Ratio de fonds propres

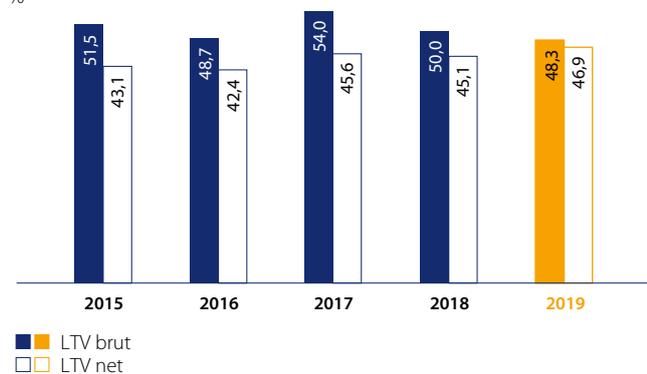


— Valeur cible minimale

Le Loan-to-Value brut (LTV) s'élevait à 48,3% au 31 décembre 2019 (contre 50,0% l'exercice précédent) et le LTV net à 46,9% (contre 45,1% l'exercice précédent). A 2,9, 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 2019, le taux d'endettement net (net gearing) s'élevait à 101,1% (contre 91,7% l'exercice précédent).

Loan-to-Value (LTV) brut et net

%



Dettes financières

A l'heure actuelle, les dettes financières de la société se composent des emprunts cotés et des crédits bancaires garantis par gages immobiliers. A 1,82% en 2019, la rémunération moyenne des dettes financières était nettement inférieure à l'exercice précédent (2,01%). Au 31 décembre 2019, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen a encore nettement reculé pour s'établir à 1,68% (contre 1,90% 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 5,3 ans à la date de référence (contre 6,1 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 bon

fondement pour poursuivre le développement 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 des projets du portefeuille. Au 31 décembre 2019, le portefeuille de Mobimo comportait des projets (y c. terrains constructibles) d'un volume d'investissement global d'environ CHF 750 millions. Le portefeuille se répartit entre:

- › immeubles de placement (en construction) pour le portefeuille propre: CHF 250 millions,
- › immeubles de placement (en cours de planification) pour le portefeuille propre: CHF 500 millions.

Les projets du département Développement pour tiers et les projets de propriété par étage, d'un volume d'investissement global d'environ CHF 1 250 millions, se répartissent entre:

- › promotions: Propriété par étage (en construction): CHF 40 millions,
- › promotions: Propriété par étage (en cours de planification): CHF 370 millions,
- › développement d'immeubles de placement pour tiers (en construction et en cours de planification): CHF 840 millions.

Les développements de sites nous offrent, à moyen terme, un potentiel d'investissements supplémentaires de plus de CHF 1,0 milliard.

Manuel Itten, CFO

Dettes financières

CHF millions



Développement durable

Depuis de nombreuses années, Mobimo intègre des objectifs de développement durable dans sa stratégie d'entreprise et de projet, dans sa stratégie d'objet ainsi que dans sa Corporate Governance.

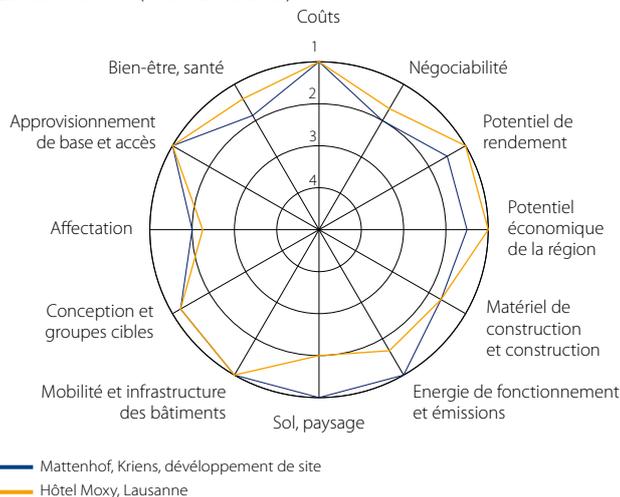
La stratégie de développement durable de la société intègre les dimensions environnementales, sociales et économiques. La Commission immobilière du Conseil d'administration est l'organe suprême chargé du contrôle, alors que la mise en œuvre opérationnelle est aux mains d'une équipe dédiée. Le contrôle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

Sur le plan économique, Mobimo cherche le bon équilibre entre l'orientation vers le profit et la pérennité. Sa contribution à la société consiste essentiellement à réaliser des espaces de vie, de travail et d'habitation de grande qualité. Dans le cadre des objectifs environnementaux, Mobimo met l'accent non seulement sur la diminution de la consommation d'énergie et des émissions des objets du portefeuille, mais aussi sur une mobilité respectueuse de l'environnement. Pour cela, elle propose notamment des offres d'autopartage aux locataires et veille à la bonne desserte par les transports publics. Les initiatives et les mesures prises sont décrites en détail dans le rapport de durabilité que Mobimo publie chaque année conformément à la norme Global Reporting Initiative (GRI, niveau «Comprehensive»). Le rapport est publié sur le site www.mobimo.ch dans la rubrique A notre sujet > Développement durable.

Pour l'évaluation, essentiellement interne, de ses biens immobiliers, Mobimo a mis au point sa propre notation de durabilité. Celle-ci permet de comparer la qualité des objets et des projets au sein du portefeuille et sert à concrétiser les exigences de durabilité élevées.

Notation interne de durabilité pour une sélection de projets

Echelle de 5 à 1 (meilleur résultat)



☑ Ratios énergétiques et d'émission du portefeuille (immeubles de placement)

	2011 (année de référence)	2016	Variation en % ¹	2018	2019 (état actuel)	Variation en % ²
Surface de référence énergétique (m ²)	401 392	597 732	48,9	494 079	449 847	-9,0
Consommation d'énergie électrique, chaleur (MWh)	85 947	81 841	-4,8	59 273	68 328	15,3
Intensité énergétique (kWh/m ²)	214	137	-36,0	120	152	26,7
Emissions (tCO ₂ eq)	13 931	13 505	-3,1	9 685	11 251	16,2
Intensité des émissions (kgCO ₂ eq/m ²)	35	23	-34,3	20	25	25,0

☑ Independent Assurance Report (sur le site www.mobimo.ch dans le rapport de durabilité).

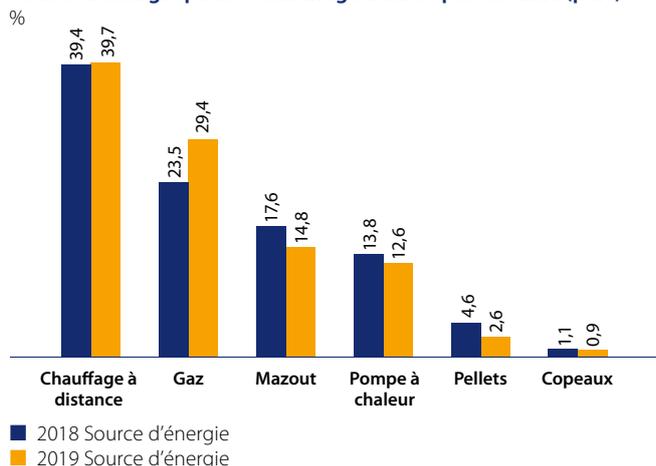
¹ Entre 2011 (année de référence) et 2016 (fin de la première étape quinquennale).

² Entre 2018 et 2019 (état actuel).

Les périodes annuelles respectives se rapportent à la période allant du 1^{er} juillet de l'année précédente correspondante au 30 juin de l'année correspondante. La consommation d'énergie pour l'électricité et le chauffage (MWh) a été contrôlée pour toutes les périodes. Pour 2016 et 2018, les chiffres ont été ajustés suite à la spécification du mode de calcul. En conséquence, les émissions ainsi que l'intensité de l'énergie et des émissions qui ont été comptabilisées pour les années 2016 et 2018 ont été ajustées.

- > La consommation d'énergie pour l'électricité et le chauffage correspond à la consommation facturée par immeuble.
- > Les émissions de CO₂ sont calculées sur la base du système de chauffage, du type de source d'énergie, y compris l'électricité.
- > Réduction continue de la consommation d'énergie et des émissions (absolu) de 2011 à 2018. En 2019 augmentation comparé avec 2018.
- > Baisse de l'intensité des émissions grâce à l'adaptation des sources d'énergie depuis 2011 jusqu'en 2018 inclus. En 2019, augmentation de l'intensité des émissions, pour l'essentiel due à l'intégration dans le portefeuille d'immeubles chauffés au gaz naturel.

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



Développement durable dans le Quartier Mattenhof

Economie

- › Le Quartier Mattenhof est un investissement rentable pour Mobimo dans la zone économique de la Suisse centrale.
- › Avec plus de 600 emplois et de nombreux nouveaux habitants, le Quartier Mattenhof est un complément urbanistique important pour la commune de Kriens.
- › L'achèvement du Quartier Mattenhof donne le coup d'envoi de la suite du développement de Lucerne Sud.



Environnement

- › Le projet répond aux critères de durabilité de la voie SIA vers l'efficacité énergétique (SIA 2040) ainsi qu'aux prescriptions de la société à 2000 watts.
- › Les équipements photovoltaïques propres couvrent environ deux tiers des besoins en électricité des pompes à chaleur et de la climatisation.
- › Le quartier a été réalisé conformément aux prescriptions Eco-CFC relatives aux matériaux favorables au plan environnement et ne représentant pas de risques pour la santé.
- › Le Quartier Mattenhof a été construit avec du béton recyclé.
- › Le Quartier Mattenhof est équipé d'un réseau coordonné (appelé système anergétique) qui distribue la chaleur



extraite de la nappe phréatique et des pieux énergétiques vers les pompes à chaleur et l'utilise pour un chauffage et un refroidissement efficaces en termes énergétiques.

- › Les résidents bénéficient d'un abonnement Mobility gratuit et disposent de deux véhicules, qui leur sont exclusivement réservés, en plus de l'emplacement Mobility public de la gare de Mattenhof.
- › Le Quartier Mattenhof dispose d'une station de partage de vélos.

Société

- › Le Quartier Mattenhof est idéalement desservi par les transports publics et l'axe de mobilité douce Freigleis.
- › Des terrasses de toit aménagées pour tous les résidents favorisent le sentiment d'appartenance à la communauté.
- › Une salle commune entièrement aménagée permet d'organiser des rencontres, des cours de yoga, des fêtes d'anniversaire et autres.
- › L'œuvre «My elastic eye» de l'artiste suisse Raphael Hefti établit un lien subtil mais marquant entre l'art et l'architecture.
- › Tout le quartier est construit sans obstacles (SIA 500). Il compte par ailleurs quatre appartements spécialement conçus pour répondre aux besoins des personnes en fauteuil roulant.



Standards et notations



GRESB: Green Star

En 2019, le portefeuille Mobimo s'est à nouveau positionné dans le segment Green Star (meilleur quadrant) avec 78 points (+6), contre 72 points en 2018.



CDP: Score B, statut Sector Leader

Comme l'année précédente, 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) dans le Climate Change Scoring.



sBPR de l'EPRA: Gold Award

Mobimo a une nouvelle fois été récompensée par la plus haute distinction, le sBPR Gold Award de l'EPRA, pour son rapport publié conformément aux Sustainability Best Practice Recommendations de l'EPRA.



DGNB: Certificat Or

Le Quartier Aeschbach à Aarau a été le premier de Suisse à être certifié par le label de développement durable de la Société allemande pour une construction durable (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - DGNB).



Site 2000 watts: AGGLOlac

AGGLOlac sera le premier Site 2000 watts dans la région de Bienne. Le certificat atteste que le projet de quartier urbain répond aux critères de la société à 2000 watts en termes de gestion durable des ressources d'énergie.



Employers We Trust

Le label est décerné aux sociétés qui se distinguent par la haute estime de leurs collaborateurs.

RAPPORT FINANCIER

24 Extrait des comptes consolidés

30 Chiffres relatifs à la
performance EPRA

Compte de résultat consolidé

KCHF	2019	2018
Produits des locations d'immeubles	125 013	114 124
Produits des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	61 674	62 162
Autres produits	5 900	4 208
Chiffre d'affaires	192 586	180 494
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	70 370	61 737
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	-18 823	-19 772
Résultat des réévaluations	51 547	41 965
Résultat des ventes d'immeubles de placement	6 376	29 026
Charges directes des locations d'immeubles	-18 344	-20 153
Charges directes des projets des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	-58 653	-55 956
Charges d'exploitation directes	-76 997	-76 109
Prestations propres activées	7 058	6 640
Charges de personnel	-28 928	-30 366
Charges d'exploitation	-11 172	-10 814
Frais de gestion	-2 800	-3 430
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	137 670	137 405
Dépréciations	-2 311	-1 738
Amortissements	-1 326	-2 038
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	134 033	133 629
Quotepart du résultat des participations dans des sociétés associées et des coentreprises	2 540	3 069
Produits financiers	2 553	2 162
Charges financières	-30 910	-29 168
Résultat financier	-28 357	-27 007
Bénéfice avant impôts (EBT)	108 216	109 692
Charges fiscales	-5 131	-19 400
Bénéfice	103 086	90 291
Dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	103 161	90 623
Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-75	-332
Bénéfice par action, CHF	15.64	14.26
Bénéfice dilué par action, CHF	15.64	14.26

Etat du résultat global consolidé

KCHF	2019	2018
Bénéfice	103 086	90 291
Eléments recyclables en résultat	-6 111	1 599
Pertes sur instruments financiers de couverture	-7 421	3 504
Ajustements de reclassement pour les montants reclassés dans le compte de résultat	134	152
Impôts	1 177	-2 057
Eléments non recyclables en résultat	-3 074	274
Réévaluation prévoyance du personnel	-3 652	338
Impôts	578	-64
Total d'autres éléments du résultat global	-9 185	1 873
Dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	-9 185	1 873
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle	0	0
Résultat global	93 900	92 164
Dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	93 975	92 496
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle	-75	-332

Bilan consolidé

KCHF	31.12.2019	31.12.2018
Actif		
Actifs courants		
Liquidités	45 823	153 556
Créances résultant de livraisons et de prestations	13 047	34 842
Immobilisations financières	124	0
Créances d'impôts sur les bénéfices	17 147	13 025
Autres créances	2 869	15 339
Actif sur contrat	15 854	17 450
Immeubles destinés à la vente	259 332	194 861
Comptes de régularisation des actifs	2 768	4 663
Total des actifs courants	356 964	433 737
Actifs non courants		
Immeubles de placement		
› Immeubles commerciaux	1 366 910	1 208 030
› Immeubles d'habitation	1 222 690	1 097 140
› Immeubles en développement	95 280	144 140
› Immeubles de placement en construction	343 360	420 760
Immobilisations corporelles		
› Immeubles à usage propre	14 734	13 738
› Autres immobilisations corporelles	5 990	6 227
Immobilisations incorporelles	8 096	7 749
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	29 527	29 287
Immobilisations financières	4 922	2 701
Actifs d'impôts différés	2 302	1 664
Total des actifs non courants	3 093 811	2 931 437
Total de l'actif	3 450 775	3 365 174

KCHF	31.12.2019	31.12.2018
Passif		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers courants		
Dettes financières à court terme	182 020	87 848
Obligations locatives à court terme	297	0
Dettes résultant de livraisons et de prestations	18 209	17 531
Impôts courants	5 697	9 678
Instruments financiers dérivés	105	162
Autres dettes	4 625	4 376
Passif sur contrat	5 297	5 126
Acomptes d'acheteurs	90	505
Comptes de régularisation des passifs	41 804	40 716
Total des fonds étrangers courants	258 144	165 943
Fonds étrangers non courants		
Dettes financières à long terme	1 412 368	1 452 840
Obligations locatives à long terme	3 895	0
Engagements envers le personnel	12 623	8 477
Instruments financiers dérivés	32 541	27 192
Impôts différés	198 948	197 213
Total des fonds étrangers non courants	1 660 375	1 685 722
Total des fonds étrangers	1 918 519	1 851 664
Fonds propres		
Capital-actions	154 476	154 476
Actions propres	-1 110	-1 216
Réserves provenant de primes	136 604	202 611
Bénéfices accumulés	1 242 286	1 151 315
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 532 256	1 507 185
Participations ne donnant pas le contrôle	-0	6 324
Total des fonds propres	1 532 256	1 513 509
Total du passif	3 450 775	3 365 174

Etat des flux de trésorerie

KCHF	2019	2018
Bénéfice avant impôts	108 216	109 692
Réévaluations d'immeubles de placement, net	-51 547	-41 965
Paiements fondés sur des actions	304	450
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs	3 931	2 449
Amortissement sur immobilisations incorporelles	1 326	2 038
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	-6 376	-29 026
Quotepart du résultat des participations dans des sociétés associées et des coentreprises	-2 540	-3 069
Résultat financier	28 357	27 007
Variations		
› Créances résultant de livraisons et de prestations	31 809	23 975
› Droits contractuels	-8 541	22 388
› Immeubles destinés à la vente	-89 798	3 569
› Autres créances et comptes de régularisation des actifs	14 417	10 292
› Engagements envers le personnel	494	2 762
› Dettes résultant de livraisons et de prestations	342	-1 841
› Obligations contractuelles	171	565
› Acomptes d'acheteurs	-325	610
› Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-8 712	1 349
Impôts versés	-9 066	-26 880
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)	12 465	104 364
Investissements en immobilisations financières	-3 234	-400
Investissements en immeubles de placement	-86 189	-216 028
Investissements en immobilisations corporelles	-958	-2 360
Investissements en immobilisations incorporelles	-1 673	-1 717
Ventes d'immobilisations financières	0	150 000
Ventes d'immobilisations corporelles	53	0
Ventes d'immeubles de placement (moins les coûts de vente)	22 526	176 743
Ventes des participations dans les sociétés associées	0	200
Dividendes perçus	2 396	1 893
Intérêts perçus	199	25
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement	-66 881	108 354
Nouvelles dettes financières	155 800	173 274
Remboursement de dettes financières	-101 747	-212 615
Remboursement d'obligations locatives	-276	0
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	0	-19
Remboursement sur la valeur nominale	0	-34 812
Distribution de réserves issues d'apports en capital	-65 982	-27 352
Acquisitions des participations ne donnant pas le contrôle	-9 175	-8 200
Achat d'actions propres	-300	-1 856
Intérêts versés	-31 638	-34 685
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-53 317	-146 265
Changement des liquidités	-107 733	66 453
Liquidités en début de période	153 556	87 103
Liquidités en fin de période	45 823	153 556

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
Etat au 1.1.2018	180 327	-133	145 390	-21 060	1 080 478	1 059 418	1 385 002	15 172	1 400 174
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
Autres éléments du résultat global	0	0	0	1 599	274	1 873	1 873	0	1 873
Résultat global	0	0	0	1 599	90 897	92 496	92 496	-332	92 164
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
Etat au 31.12.2018 / au 1.1.2019	154 476	-1 216	202 611	-19 461	1 170 776	1 151 315	1 507 185	6 324	1 513 509
Bénéfice					103 161	103 161	103 161	-75	103 086
Couvertures du cash-flow:									
› Changement de juste valeur				-7 421		-7 421	-7 421		-7 421
› Transfert au compte de résultat				134		134	134		134
› Impôts				1 177		1 177	1 177		1 177
Avantages postérieurs à l'emploi:									
› Variation					-3 652	-3 652	-3 652		-3 652
› Impôts					578	578	578		578
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-6 111	-3 074	-9 185	-9 185	0	-9 185
Résultat global	0	0	0	-6 111	100 087	93 975	93 975	-75	93 900
Remboursement sur la valeur nominale	0	0					0		0
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-65 982				-65 982		-65 982
Paiements fondés sur des actions:									
› CA et direction		406	-24		-78	-78	304		304
Achat d'actions propres		-300					-300		-300
Achat de participations ne donnant pas le contrôle					-2 926	-2 926	-2 926	-6 249	-9 175
Etat au 31.12.2019	154 476	-1 110	136 604	-25 572	1 267 858	1 242 286	1 532 256	0	1 532 256

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.

A Bénéfice EPRA et Bénéfice EPRA par action		Unité	2019	2018
Bénéfice conformément aux normes IFRS		KCHF	103 161	90 623
(i)	Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	KCHF	-51 547	-41 965
(ii)	Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché	KCHF	-6 376	-29 026
(iii)	Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et des services de développement ajustés	KCHF	15 631	21 867
(iv)	Impôt sur les bénéfices issus des ventes	KCHF	-1 339	1 753
(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	-1 029	-3 257
(vii)	Coûts de transaction liés à l'achat de sociétés et d'entreprises associées	KCHF	non dét.	non dét.
(viii)	Impôts différés sur les ajustements EPRA	KCHF	1 692	9 435
(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	0
Bénéfice EPRA		KCHF	60 194	49 430
Nombre moyen d'actions en circulation			6 597 864	6 353 960
Bénéfice EPRA par action		CHF	9.12	7.78

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

B Valeur d'inventaire nette EPRA	Unité	31.12.2019	31.12.2018
NAV d'après les comptes consolidés	KCHF	1 532 256	1 507 185
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	KCHF	0	0
NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	KCHF	1 532 256	1 507 185
Inclu			
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	non dét.	non dét.
(i.b) Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conformément à l'IAS 40)	KCHF	n/a	n/a
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre et entreprises associées)	KCHF	25 407	24 597
(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	2 894	4 547
Exclu			
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	32 646	27 353
(v.a) Impôts différés	KCHF	200 790	199 772
(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	2 429	2 438
NAV EPRA	KCHF	1 796 422	1 765 892
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 597 165	6 596 614
NAV EPRA par action	CHF	272.30	267.70
C Triple Net Asset Value (NNAV)			
	Unité	31.12.2019	31.12.2018
NAV EPRA	KCHF	1 796 422	1 765 892
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	KCHF	-32 646	-27 353
(ii) Juste valeur des engagements financiers	KCHF	-78 274	-61 902
(iii) Impôts différés	KCHF	-204 778	-201 365
NNNAV EPRA	KCHF	1 480 724	1 475 271
Nombre d'actions en circulation (dilué)		6 597 165	6 596 614
NNNAV EPRA par action	CHF	224.45	223.64

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

Rapport financier

Chiffres relatifs à la performance EPRA

D Rendements nets EPRA des revenus locatifs	Unité	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement – Propriété	KCHF	3 026 100	2 870 070
Immeubles de placement – Coentreprises ou fonds	KCHF	43 343	42 896
Immeubles destinés à la vente	KCHF	259 332	194 861
Après déduction des développements	KCHF	-396 943	-348 037
Valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 931 833	2 759 790
Déduction pour coûts d'achat estimés	KCHF	0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	KCHF	2 931 833	2 759 790
Revenus locatifs effectifs annualisés	KCHF	127 508	125 404
Charges directes des immeubles de placement	KCHF	-17 247	-20 336
Revenus locatifs nets annualisés	KCHF	110 261	105 067
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	KCHF	0	0
Revenus locatifs nets «additionnés»	KCHF	110 261	105 067
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	%	3,8	3,8
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	%	3,8	3,8

E Taux de vacance EPRA	Unité	31.12.2019	31.12.2018
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	KCHF	4 449	3 069
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	KCHF	116 016	106 078
Taux de vacance EPRA	%	3,8	2,9

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

F Ratios de coûts EPRA	Unité	2019	2018
Coûts EPRA			
Ligne de frais administratifs/opérationnels pour compte de résultat aux normes IFRS			
› Charges directes des locations d'immeubles	KCHF	13 814	15 484
› Charges de personnel	KCHF	8 915	8 599
› Charges d'exploitation et frais de gestion	KCHF	3 293	2 369
Coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	KCHF	26 021	26 452
Frais de vacance directs	KCHF	2 663	3 749
Coûts EPRA (à l'exclusion des frais de vacance directs)	KCHF	23 359	22 703
Revenu locatif EPRA			
Revenu locatif brut moins coûts rente de droit de superficie	KCHF	103 916	98 292
Revenu locatif brut	KCHF	103 916	98 292
Ratio coûts EPRA (incluant les frais de vacance directs)	%	25,0	26,9
Ratio coûts EPRA (excluant les frais de vacance directs)	%	22,5	23,1

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

Aperçu sur cinq ans

	Unité	2015	2016	2017	2018	2019	Variation en %
Situation des résultats							
Résultat des locations	CHF mio.	94,1	96,2	94,1	94,0	106,7	13,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	5,5	23,9	24,7	6,2	3,0	-51,3
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	63,8	34,9	27,5	29,0	6,4	-78,0
EBIT	CHF mio.	170,4	200,3	142,3	133,6	134,0	0,3
EBIT hors réévaluations	CHF mio.	135,7	119,6	115,0	91,7	82,5	-10,0
Charges fiscales	CHF mio.	-34,1	-15,1	-24,4	-19,4	-5,1	-73,6
Bénéfice	CHF mio.	105,0	159,4	91,5	90,3	103,1	14,2
Bénéfice ¹	CHF mio.	103,9	158,7	91,6	90,6	103,2	13,8
Bénéfice hors réévaluations ¹	CHF mio.	78,6	99,4	71,9	59,2	61,7	4,3
Situation financière							
Actifs non courants	CHF mio.	2 467,7	2 502,7	2 642,8	2 931,4	3 093,8	5,5
Actifs courants	CHF mio.	485,2	529,0	552,9	433,7	357,0	-17,7
Fonds propres au 31.12.	CHF mio.	1 264,7	1 366,3	1 399,1	1 513,5	1 532,3	1,2
Ratio de fonds propres	%	42,8	45,1	43,8	45,0	44,4	-1,3
Fonds étrangers	CHF mio.	1 688,2	1 665,4	1 796,6	1 851,7	1 918,5	3,6
> Courants	CHF mio.	138,3	203,2	288,5	165,9	258,1	55,6
> Non courants	CHF mio.	1 549,9	1 462,2	1 508,1	1 685,7	1 660,4	-1,5
Indicateurs de l'action							
Bénéfice par action	CHF	16,72	25,52	14,74	14,26	15,64	9,7
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	12,65	15,99	11,56	9,32	9,35	0,3
NAV par action (dilué)	CHF	202,45	217,33	222,58	228,48	232,26	1,7
Rendement sur distribution	%	4,5	3,9	3,8	4,3	3,5	-18,6
Taux de distribution	%	59,8	39,2	67,8	70,1	63,9	-8,8
Dernier cours de l'année	CHF	222,70	254,75	261,50	234,00	288,50	23,3
Nombre moyen d'actions négociées par jour	Nombre	11 638	10 035	7 516	7 439	11 256	51,3
Capitalisation boursière	CHF mio.	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 904,5	23,3
Cours boursier – Plus haut	CHF	229,40	254,75	279,25	268,00	291,50	8,8
Cours boursier – Plus bas	CHF	190,50	206,10	250,25	217,00	234,00	7,8
Chiffres clés au portefeuille							
Portefeuille global	CHF mio.	2 654,6	2 765,6	2 799,1	3 077,9	3 297,7	7,1
> Immeubles de placement ²	CHF mio.	2 132,4	2 111,5	2 111,6	2 318,1	2 600,1	12,2
> Immeubles en développement ³	CHF mio.	522,2	654,1	687,5	759,8	697,6	-8,2
Rendement brut immeubles de placement	%	5,4	5,3	5,1	4,6	4,5	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	4,3	4,1	4,0	3,7	3,7	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,7	4,8	4,9	2,9	3,8	31,0

¹ Attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG.

² Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport de gestion allemand ou anglais à la page 98).

³ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

Informations complémentaires

Aperçu des publications

Rapport annuel



Rapport semestriel



Rapport de 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 de 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.

Contacts

Mobimo Holding AG

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

Mobimo Management AG

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

Mobimo Management SA

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

Contact pour les investisseurs

Daniel Ducrey, CEO
Manuel Itten, CFO
Tél. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Registre des actions

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



Impressum

Responsabilité globale et rédaction:
Mobimo Holding AG

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

Photos:
Markus Bertschi
(www.markusbertschi.com)

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