



RAPPORT DE GESTION 2009

MOBIMO HOLDING

APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

		2009	2008 (ajusté)
Groupe Mobimo (consolidé)			
Résultat des ventes d'immeubles (Promotion)	millions CHF	25,2	22,4
Résultat des locations	millions CHF	63,1	57,9
Résultat des réévaluations	millions CHF	9,3	9,0
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	98,5	77,9
Bénéfice	millions CHF	62,6	45,0
Rendement des fonds propres ¹		8,0 %	5,9 %
Bénéfice après impôts hors réévaluations	millions CHF	55,6	38,3
Rendement des fonds propres hors réévaluations ²		7,1 %	5,0 %
Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 147,9	892,4
Immeubles de placement d'habitation ³	millions CHF	135,0	157,5
Objets commerciaux en développement	millions CHF	211,3	104,0
Projets d'immeubles d'habitation	millions CHF	383,3	334,5
Total des immeubles	millions CHF	1 877,5	1 488,4
Taux de vacance des immeubles de placement		6,7 %	6,1 %
Valeur de rendement pour réévaluations		4,98 %	4,98 %
Ø Effectifs (emplois à plein temps) ⁴		59,3	52,1
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		3,1 %	3,5 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	5,1	5,9
Part du capital propre		48 %	52 %
Taux d'endettement net (net gearing) ⁵		89 %	76 %
Action Mobimo			
Nombre d'actions en circulation		5 049 179	4 335 323
Bénéfice par action	CHF	14.09	10.37
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	12.51	8.82
Remboursement de capital par le biais d'une réduction de la valeur nominale ⁶	CHF	9.00	9.00
Rendement sur dividendes (remboursement sur la valeur nominale)		5,1 %	6,4 %
Taux de distribution		73 %	87 %
Valeur nominale de l'action	CHF	38.00	47.00
Capital-actions	millions CHF	192,0	204,2
Valeur d'inventaire (NAV) par action en circulation après options ⁷	CHF	180.29	177.77
Cours boursier de l'action au 31 décembre	CHF	176.10	141.50
Capitalisation boursière au 31 décembre	millions CHF	889,9	614,9
Capitaux propres au 31 décembre	millions CHF	926,9	784,2

¹ Bénéfice par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1^{er} janvier après augmentation de capital resp. réduction de capital) de la période sous revue.

² Bénéfice sans réévaluations (ni impôts différés attribuables) par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1^{er} janvier après augmentation de capital resp. réduction de capital) de la période sous revue.

³ La réduction de 2009 est principalement imputable à l'application de la norme IAS 40 révisée et au transfert qui découle des terrains constructibles dans les immeubles en construction (cf. note explicative 7 des comptes consolidés).

⁴ Evolution des effectifs, cf. aussi note explicative 28.

⁵ Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres.

⁶ Remboursement sur la valeur nominale pour l'exercice 2009 conformément à la proposition soumise à l'assemblée générale du 5 mai 2010.

⁷ Dans l'hypothèse que toutes les options attribuées seront exercées.



Version française de
l'original en allemand

Ce texte a été traduit à partir de
la version originale en allemand
(il peut être obtenu à l'adresse
ir@mobimo.ch ou consulté sur le
site www.mobimo.ch).

La version allemande fait foi.

Objet en développement
Propriété par étage

Horgen, «SeeRenade»
Stockerstrasse 27 – 29



TABLE DES MATIÈRES

Couverture
Immeuble de placement
Immeuble commercial

Lausanne, «Les Mercier A»
Voie du Chariot 6

Aperçu des chiffres clés	1
La société Mobimo	4
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et dates clés	7
Conseil d'administration/Direction	8
Stratégie/Portefeuille	10
Informations sur l'action	12
Exercice 2009	14
Lettre aux actionnaires	16
Rapport annuel	18
Acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	20
Rapport financier	28
Comptes consolidés	30
• Bilan consolidé	30
• Compte de résultat consolidé	32
• Etat du résultat global consolidé	33
• Mouvements des fonds propres consolidés	34
• Tableau de financement consolidé	35
• Annexe aux comptes consolidés	36
• Informations sectorielles	44
Indications sur les immeubles	84
• Indications sur les immeubles destinés à la vente	84
• Répartition géographique des promotions	85
• Indications sur les immeubles commerciaux	86
• Indications sur les immeubles d'habitation	94
• Indications sur les immeubles de placement en construction	96
• Indications sur les immeubles à usage propre	96
• Indications sur les participations	96
• Répartition des immeubles de placement d'habitation et commerciaux et des objets commerciaux en développement par zones économiques	98
Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés à l'assemblée générale des actionnaires de Mobimo Holding AG	99
Rapport de l'expert immobilier	100
Comptes annuels de Mobimo Holding AG	104
• Bilan	104
• Compte de résultat	106
• Annexe aux comptes annuels	107
• Proposition de répartition du bénéfice	109
• Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels à l'assemblée générale des actionnaires de Mobimo Holding AG	110
Corporate Governance	112
Adresses	128





LA SOCIÉTÉ MOBIMO

Immeuble de placement
Appartements en location

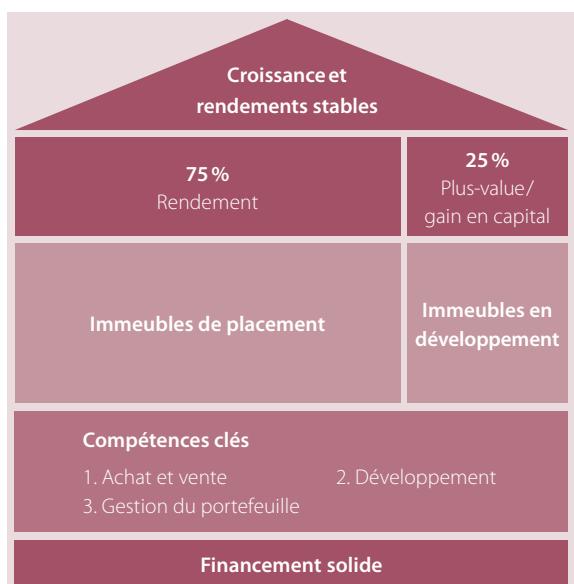
Zurich, «Secret Garden»
Manessestrasse 190/192



PORTRAIT DE L'ENTREPRISE

Mobimo, une société suisse leader de l'immobilier

Fondée en 1999 à Lucerne, la société Mobimo Holding AG est cotée depuis 2005 à la SIX Swiss Exchange. Mobimo compte aujourd'hui parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Du fait de son regroupement avec LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO) intervenu fin 2009, Mobimo est désormais l'un des principaux acteurs du marché, tant en Suisse alémanique qu'en Suisse romande. La société investit principalement dans des sites porteurs situés dans les centres économiques que sont Zurich, Lucerne/Zoug, Bâle, Aarau, Lausanne/Genève et St-Gall.



Grâce à ce modèle d'affaires, Mobimo se démarque clairement de ses concurrents.

Un modèle d'affaires alliant rendements stables et croissance

S'appuyant sur un financement solide puisque comportant une part élevée de fonds propres (au moins 40%), Mobimo planifie, construit et entretient des immeubles et réalise par ailleurs le développement de projets recelant un important potentiel bénéficiaire.

En capitalisant sur ses trois compétences clés que sont l'achat et la vente, le développement et la gestion de portefeuille, Mobimo est parvenue à constituer un portefeuille de qualité comprenant des immeubles commerciaux et d'habitation ainsi qu'une solide base de revenus locatifs, dégageant des rendements stables. Elle dispose en outre d'un réservoir de projets riche en nouveaux immeubles de placement et en appartements en propriété par étages, dont la vente génère d'intéressantes plus-values.

Un portefeuille attrayant

Au 31 décembre 2009, son portefeuille immobilier combiné contient 139 immeubles pour une valeur totale d'environ 1 878 millions de CHF, dont 1 283 millions de CHF au titre d'immeubles de placement et 595 millions de CHF au titre d'objets en développement. La répartition des affectations est constamment optimisée et la part des immeubles d'habitation est progressivement renforcée pour la planification et la construction d'immeubles de placement destinés à étoffer le propre portefeuille. L'objectif à moyen terme est ainsi d'obtenir un portefeuille constitué d'un tiers de bureaux, d'un tiers de logements et d'un tiers d'immeubles abritant des activités artisanales ou de vente de détail et de biens à vocation spéciale.

Des revenus assurés

Le portefeuille immobilier est investi à hauteur d'environ 75% dans des immeubles de placement largement diversifiés en termes d'emplacement et d'affectation. La surface locative de 506 000 m² générait un revenu locatif de quelque 92 millions de CHF à fin 2009. Une large part des recettes est par conséquent stable et prévisible. Dotée de sa propre équipe de gestion de portefeuille, Mobimo opère au plus près du marché et peut ainsi réagir rapidement en cas de changement important.

Des objets en développement offrant un potentiel de plus-value

A l'heure actuelle, Mobimo planifie et réalise des immeubles de placement et des objets de promotion pour un volume d'investissement de quelque 610 millions de CHF, dont environ un tiers dans la Mobimo Tower à Zurich-Ouest, qui constitue actuellement le plus important projet du groupe.

Un attrayant rendement sur dividendes

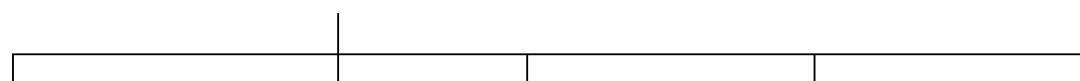
Mobimo a pour habitude de distribuer des dividendes élevés. Depuis son introduction en Bourse en 2005, elle a versé chaque année à ses actionnaires 9 CHF par action sous la forme de remboursements sur la valeur nominale exonérés de l'impôt anticipé. Le rendement sur dividendes sur les cinq dernières années s'établit à quelque 5%.

STRUCTURE DU GROUPE ET DATES CLÉS

STRUCTURE DU GROUPE

Mobimo Holding AG

Cap.-actions: 192,0 millions CHF
Conseil d'administration: Urs Ledermann, Daniel Causaz,
Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen,
Paul Rambert, Peter Schaub, Paul Schnetzer, Georges Theiler
Direction: Christoph Caviezel, Manuel Itten, Peter Grossenbacher,
Andreas Häggerli
Organe de révision: KPMG SA



Mobimo Verwaltungs AG

(Changement de raison sociale au
1^{er} mars 2010: Mobimo Management AG)

Cap.-actions:
0,1 million CHF

Mobimo AG

Cap.-actions:
72 millions CHF

Mobimo Finance Ltd.

Cap.-actions:
capital minimal

LO Holding

Cap.-actions:
12 millions CHF

JJM Participations SA Lausanne-Ouchy SA

Cap.-actions:
6 millions CHF

DATES CLÉS

1997

Le 15 octobre 1997, en collaboration avec Karl Reichmuth, banquier privé, et d'autres investisseurs, Alfred Meili fonde la société Mobimo AG, dont le siège est à Lucerne. Le capital-actions est de 36 millions de CHF, auquel s'ajoute 36 millions de CHF sous forme de prêts des actionnaires.

1999

Le 27 décembre 1999, la société Mobimo Holding AG, Lucerne, est fondée. Le capital-actions est de 73,1 millions de CHF.

2000

Dans le cadre d'un placement privé effectué en octobre 2000, le capital-actions de Mobimo Holding AG est augmenté, à 181,1 millions de CHF.

2005

Le 23 juin 2005 marque le succès de l'introduction en Bourse de la société Mobimo Holding AG à la SIX Swiss Exchange. Le volume d'émission s'élève à 111,8 millions de CHF.

2006

Le 8 juin 2006, Mobimo procède à une augmentation de capital de 143 millions de CHF. A la fin du mois de juin 2006, le capital-actions s'élève à 225 millions de CHF et les fonds propres à 596 millions de CHF.

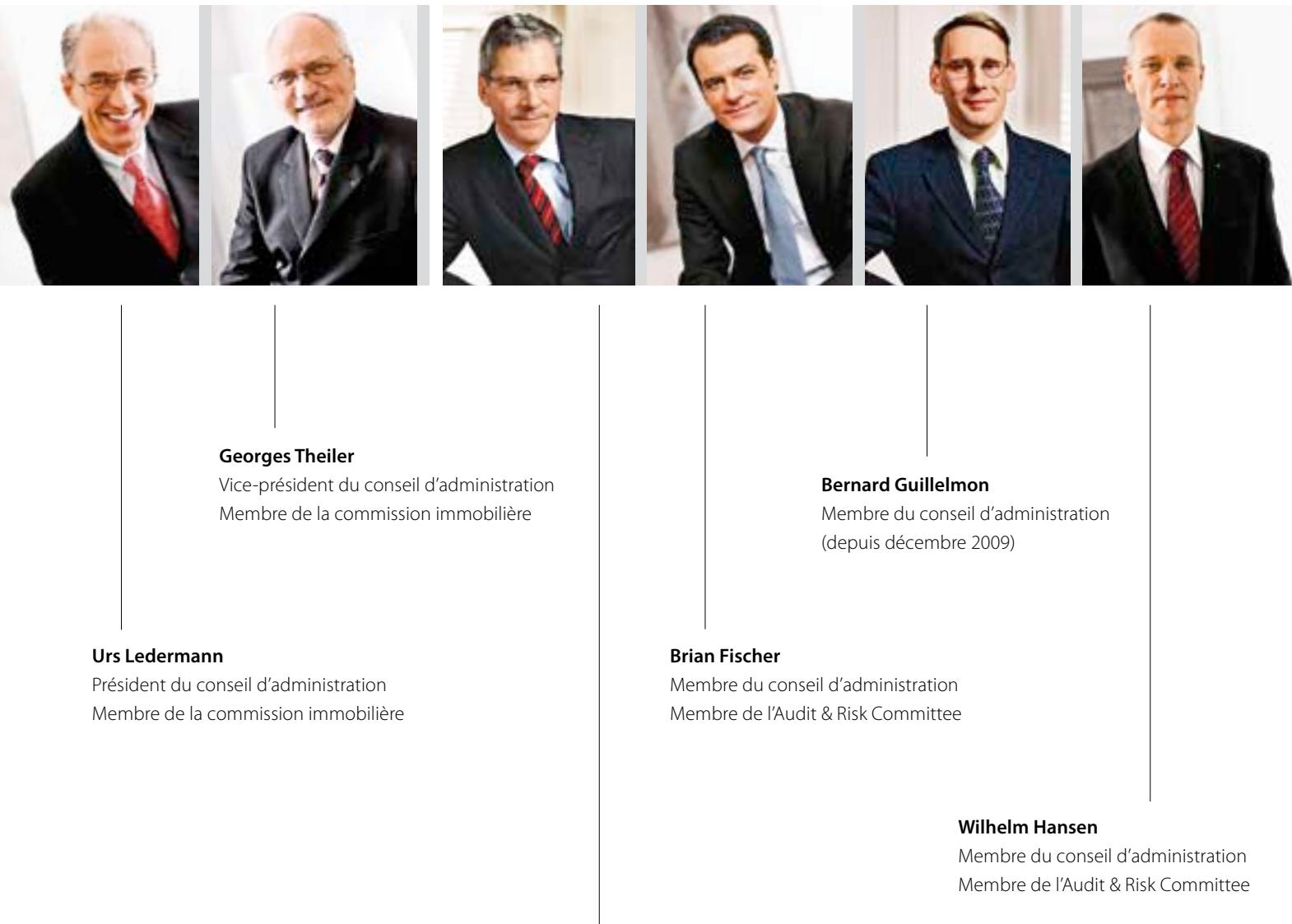
2007

Le 4 juin 2007, une nouvelle augmentation de capital de 149,1 millions de CHF est effectuée. Les fonds propres de la société s'élèvent alors à 757 millions au 30 juin 2007.

2009

Le 9 novembre 2009, l'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG pour LO Holding Lausanne-Ouchy SA est finalisée avec succès. La société Mobimo détient près de 99 % des actions LO. Le capital-actions a augmenté de 26,9 millions de CHF pour réaliser la conversion des actions LO.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Georges Theiler

Vice-président du conseil d'administration
Membre de la commission immobilière

Bernard Guillelmon

Membre du conseil d'administration
(depuis décembre 2009)

Urs Ledermann

Président du conseil d'administration
Membre de la commission immobilière

Brian Fischer

Membre du conseil d'administration
Membre de l'Audit & Risk Committee

Wilhelm Hansen

Membre du conseil d'administration
Membre de l'Audit & Risk Committee

Daniel Crasaz

Membre du conseil d'administration
(depuis décembre 2009)

DIRECTION



Peter Schaub

Membre du conseil d'administration
Président de l'Audit & Risk Committee

Paul Rambert

Membre du conseil d'administration
Membre de la commission immobilière
(depuis décembre 2009)

Paul Schnetzer

Membre du conseil d'administration
Président de la commission immobilière



Christoph Caviezel

Président de la direction,
CEO

Peter Grossenbacher

Membre de la direction,
Responsable Gestion du portefeuille

Manuel Itten

Membre de la direction,
CFO
(depuis mars 2009)

Andreas Häggerli

Membre de la direction,
Responsable Développement

Croissance qualitative

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette stratégie est mise en œuvre avant tout par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre et l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais elle peut également englober des rachats d'entreprises.

Le développement n'est poursuivi que si le prix, la situation et les perspectives laissent entrevoir la création de valeur ajoutée pour les actionnaires. Mobimo investit dans des sites d'avenir en Suisse, en priorité dans les zones économiques de Zurich, Lucerne/Zoug, Bâle, Aarau, Lausanne/Genève et St-Gall. Les investissements ne concernent que des sites de premier plan.

Affectation équilibrée

L'affectation des immeubles en portefeuille est composée à moyen terme pour un tiers de bureaux, pour un tiers d'immeubles d'habitation et pour un tiers d'immeubles abritant des activités artisanales, de commerce de détail et d'objets à vocation spéciale (p. ex. écoles, résidences pour personnes âgées).

Gestion active du portefeuille

Le portefeuille immobilier est optimisé et ajusté en permanence. Le suivi des relations avec les locataires, l'augmentation du taux de location, l'optimisation des coûts et les stratégies de vente porteuses permettent de préserver et d'optimiser la valeur visée des immeubles.

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur trois secteurs:

- développement, construction et vente d'immeubles d'habitation
- développement et construction d'immeubles de placement pour notre propre portefeuille et pour des tiers
- développement et exploitation de notre propre parc immobilier.

En raison du développement du parc immobilier, la part des projets d'immeubles constitue un quart de l'ensemble du portefeuille à moyen terme.

Financement solide

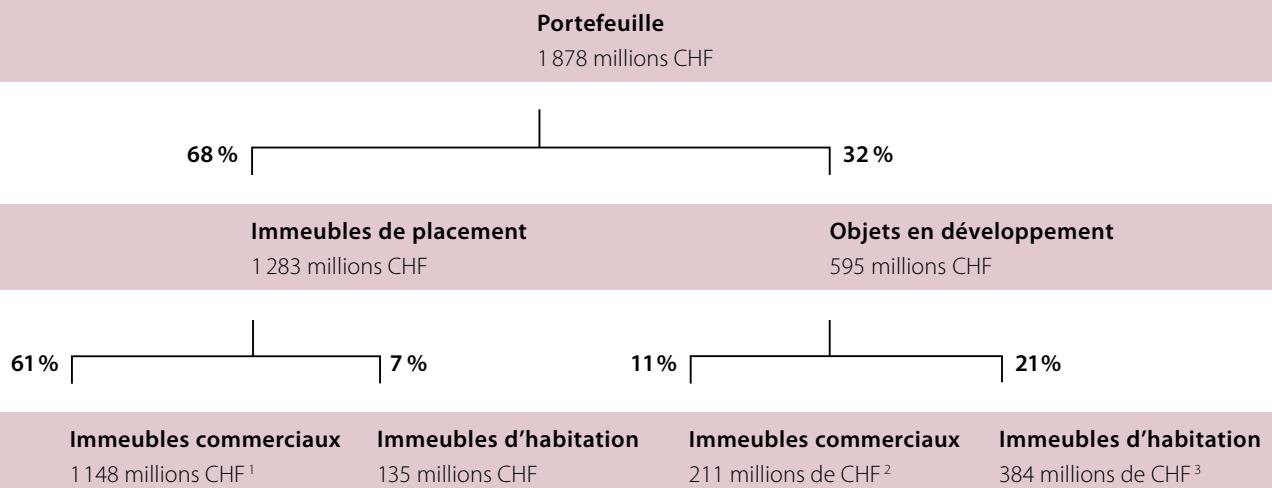
Mobimo peut emprunter des fonds étrangers à court et à long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40 % de la somme du bilan.

Placement rentable

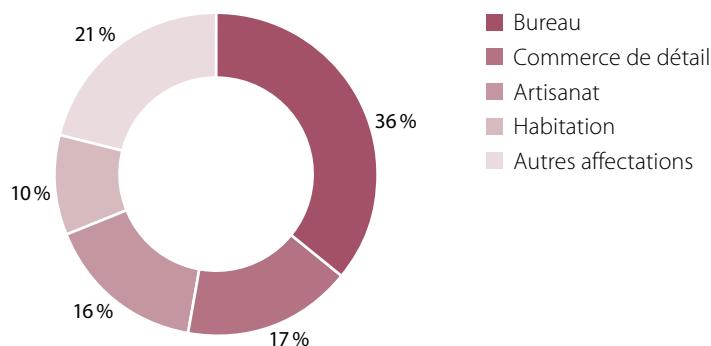
L'action Mobimo donne droit au versement régulier d'un dividende. Elle est caractérisée par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution élevé.

PORTEFEUILLE

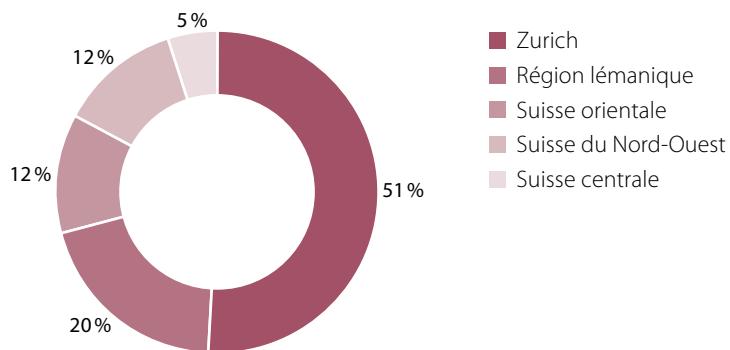
SURFACES VACANTES AU 31.12.2009



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 31.12.2009⁴



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE PAR ZONES ÉCONOMIQUES⁵



¹ Y.c. immeubles à usage propre.

² Y.c. immeuble commercial Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower); Horgen, Seestrasse 80 (parking souterrain) et Lausanne, Rue de Genève 7 (immeubles de placement en construction) comme extensions du portefeuille propre.

³ Y.c. immeubles d'habitation Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43–45; Lausanne, Beau-Séjour 8; Zurich, Katzenbachstrasse II et Zurich, Manessestrasse (immeubles de placement en construction) comme extensions du portefeuille propre.

⁴ Répartition du revenu locatif théorique par affectation.

⁵ Répartition valeur de marché/valeur comptable des immeubles par zones économiques.

INFORMATIONS SUR L'ACTION

I. Aperçu

Nombre d'actions

Nombre d'actions au 31 décembre	2009	2008	2007	2006	2005
Capital-actions (milliers CHF)	192 035	204 230	243 232	225 346	192 411
Nombre d'actions nominatives émises	5 053 552	4 355 323	4 343 425	3 466 860	2 600 145
Valeur nominale par action nominative (CHF)	38	47	56	65	74
dont actions propres	4 373	10 000	0	0	0
Actions nominatives en circulation	5 049 179	4 345 323	4 343 425	3 466 860	2 600 145

Chiffres clés de l'action

Chiffres clés en CHF au 31 décembre	2009	2008	2007	2006	2005
Bénéfice par action	14.09	10.37	12.88	12.62	15.62
Bénéfice par action hors réévaluations	12.51	8.82	9.56	8.27	10.51
NAV par action, après options	180.29	177.37	178.95	175.91	174.54
Dividende brut (remboursement sur valeur nominale) ¹	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Rendement sur dividende (remboursement sur la valeur nominale)	5,1%	6,4%	4,9%	4,6%	4,8%
Taux de distribution	73 %	87 %	75 %	76 %	65 %

Chiffres clés de l'action

Cours boursier de l'action en CHF	2009	2008	2007	2006	2005
Plus haut	176.60	183.79	192.20	186.22	166.55
Plus bas	116.30	126.29	166.16	162.09	160.43
Dernier cours de l'année	176.10	141.50	182.00	198.00	188.50
Nombre moyen d'actions négociées par jour	5 920	3 370	3 047	3 137	1 792
Capitalisation boursière en fin d'année (millions de CHF)	889,9	614,9	790,5	686,4	490,1

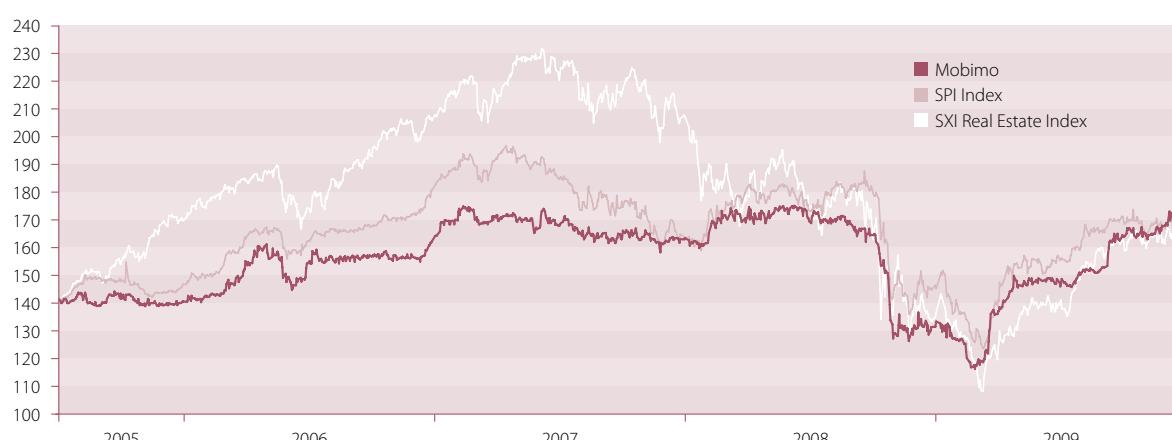
Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment principal (grandes capitalisations).

Symbol: MOBN / Valeur: 1110887 / Code ISIN: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity / Reuters: MOBN.S

Cours boursier actuel sous www.mobimo.ch

II. Evolution du cours de l'action

23 juin 2005 au 31 décembre 2009



¹ Remboursement sur la valeur nominale pour l'exercice 2009 conformément à la proposition soumise à l'assemblée générale du 5 mai 2010.

Le cours de l'action Mobimo a enregistré une augmentation de 24,5 % en 2009, passant de 141,50 CHF à 176,10 CHF. Compte tenu du versement d'un dividende de 9 CHF par action sous forme de remboursement sur la valeur nominale au 30 juin 2009, l'action Mobimo affiche un rendement total de 30,8 % sur l'année. Au 31.12.09, le cours de l'action Mobimo qui se situait à 176,10 CHF, était inférieur de 2,3 % à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 180,29 CHF.

La liquidité de l'action et les volumes négociés ont évolué positivement durant l'année. Quelque 5 920 actions ont été négociées quotidiennement (3 370 l'année précédente), ce qui représente un volume de 880 000 CHF (545 000 CHF l'année précédente). Globalement, les volumes d'échange de l'action Mobimo ont atteint 230 millions de CHF (143 millions l'année précédente) à la SIX Swiss Exchange.

III. Actionnariat

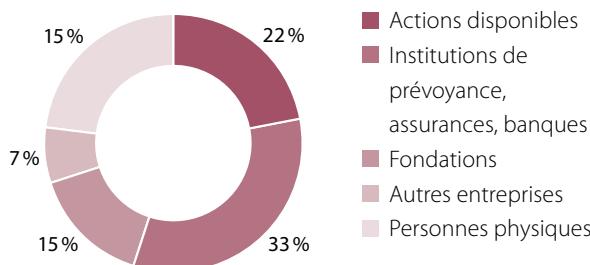
Actionnaires importants

Au 31 décembre 2009, les actionnaires suivants détenaient plus de 3% du capital-actions:

Reichmuth & Co Investmentfonds AG¹, 5,77%,
Alfred Meili², 5,62%,
Caisse de pension du Canton de Zug, 3,80%

Flottant au 31 décembre 2009 (selon définition de la SIX Exchange): 94%

Structure de l'actionnariat



Au 31 décembre 2009, 2961 actionnaires étaient enregistrés au registre des actionnaires de Mobimo.

IV. Politique de distribution

Mobimo a pour habitude de distribuer des dividendes élevés. Depuis son introduction en Bourse en 2005, elle a versé chaque année à ses actionnaires 9 CHF sous la forme d'un remboursement sur la valeur nominale exonéré de l'impôt anticipé. Le rendement moyen sur dividendes des cinq dernières années s'établit à quelque 5 %.

V. Communication

Mobimo publie un rapport de gestion annuel et semestriel en langues française, allemande et anglaise sur la marche de ses affaires. Les événements ayant une incidence sur le cours de l'action sont publiés de manière ad hoc.

Vous trouverez des informations actualisées en permanence sur la société, l'action, le calendrier des événements et les réponses aux questions les plus fréquentes sur le site internet www.mobimo.ch.

Pour des raisons écologiques et économiques, les rapports de gestion annuels et semestriels de Mobimo Holding AG ne sont envoyés sous la forme imprimée que sur demande expresse.

VI. Interlocuteurs et calendrier

Mobimo Holding AG
Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tél. +41 44 397 11 86
ir@mobimo.ch

Registre des actionnaires

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

Assemblée générale:
5 mai 2010, KKL (Centre de la Culture et des Congrès),
Lucerne

Présentation des comptes:
1^{er} semestre 2010: 25 août 2010

¹ Le groupe d'actionnaires Reichmuth & Co Investmentfonds AG englobe Chasellas Global, Reichmuth Alpin et Reichmuth Voralpin.

² Y compris le groupe d'actionnaires représenté par Alfred Meili.





EXERCICE 2009

Objet en développement
Propriété par étage

Horgen, «Visidea I»
Stockerstrasse 40–42



LETTER TO SHAREHOLDERS

MESDAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES,
MESDAMES ET MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion 2009. Pour Mobimo, l'exercice s'est avéré excellent tant sur le plan stratégique qu'opérationnel. Nous sommes parvenus à mettre d'importants projets en œuvre et à renforcer davantage les performances du Groupe. Nous avons réalisé un bénéfice net de 62,6 millions de CHF (45 millions l'année précédente) et un bénéfice par action de 14,09 CHF (10,37). C'est donc la cinquième année consécutive que nous sommes en mesure de proposer à nos actionnaires le dividende substantiel de 9 CHF par action.

Durant l'exercice, Mobimo est également parvenue à traduire dans les faits les lignes directrices – revues l'année dernière – de son orientation stratégique. L'étape la plus importante a été le regroupement avec LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO), l'une des sociétés immobilières majeures de Suisse romande. Elle a marqué notre arrivée stratégique dans la région Lausanne/Genève, une arrivée couronnée de succès et porteuse d'avenir, sans parler de la diversification qu'elle procure à notre portefeuille. D'une valeur de quelque 393 millions de CHF, le portefeuille du groupe LO se compose d'immeubles commerciaux, artisanaux et d'habitations de haute qualité, sis au centre de Lausanne. Par ailleurs, n'oublions pas que la plateforme du Flon dispose encore d'un potentiel notable de développement. Avec l'intégration du team du LO, nous sommes bien parés pour développer nos activités dans la région lémanique.

Durant l'exercice, nous avons aussi créé les bases d'un renforcement de la part d'habitations dans notre portefeuille. Actuellement, quelque 150 millions de CHF sont investis dans la construction de logements locatifs bénéficiant d'une situation privilégiée dans la région de Zurich et de Lausanne. Nous sommes parvenus à développer un portefeuille de projets prometteurs et, de ce fait, à créer des conditions favorables pour notre future croissance.

Le groupe Mobimo pratiquement épargné par la crise économique

En 2009, Mobimo a également ressenti les effets – positifs et négatifs – de la crise financière et économique mondiale. La faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires et la forte demande de biens ainsi que le moral toujours positif des consommateurs ont suscité un vif intérêt en faveur des logements en propriété. Grâce à notre vaste offre de propriétés par étage attrayantes dans la région zurichoise, nous avons pu profiter des conditions favorables du marché et vendu 160 logements au total, un chiffre jamais atteint dans notre histoire.

Quant au marché de la location de bureaux et de surfaces commerciales, la récession y a laissé des traces. Bien que nous ayons enregistré une hausse des revenus locatifs (hors élargissement de notre portefeuille dû à l'intégration de LO), le taux de vacance a légèrement progressé pour s'établir à 6,7% (6,1% l'année précédente). La location de surfaces disponibles pourrait être difficile cette année en raison de la situation économique toujours délicate. Nous restons cependant confiants pour l'exercice 2010 Mobimo disposant d'une forte équipe dans le secteur de la gérance.

Un réservoir de projets bien rempli

La demande d'immeubles de placement restant très élevée, il a été difficile d'acquérir des immeubles à des prix raisonnables. Grâce à sa compétence en matière de développement ainsi qu'à l'avancement des projets lancés au cours des années précédentes, Mobimo a été peu touchée par cette situation de marché tendue.

En vue d'améliorer encore la qualité du portefeuille d'immeubles, diverses positions ont fait l'objet d'un assainissement. A cet effet, sept immeubles ont été vendus l'année passée avec bénéfice, pour un montant total de 40,1 millions de CHF.

Hormis l'apport de LO, la valeur du portefeuille est restée stable. Les plus-values de 9,3 millions de CHF réalisées en 2009 sont principalement dues aux produits des locations ainsi qu'à l'achèvement de l'immeuble d'habitation Oh!mega à Zurich. La construction de notre projet le plus important en ce moment, la Mobimo Tower de vingt-quatre étages à Zurich-Ouest, progresse comme prévu. L'année passée déjà, un contrat de location avec SV Group concernant l'hôtel Marriott et s'étendant sur plusieurs années a été conclu. L'évolution de la demande a nécessité l'adaptation des plans des logements situés au-dessus de l'hôtel. Désormais, ce sont 53 appartements d'une surface comprise entre 100 et 300 m² qui seront réalisés et dont la fin est prévue pour 2011.

Augmentation de capital réussie, admissions au conseil d'administration et adaptation de la politique de rémunération

Dans le sillage de l'offre d'échange d'actions soumises aux actionnaires de LO, le capital-actions de Mobimo a été augmenté de quelque 16%, à 192 millions de CHF; il se compose désormais de 5 053 552 actions nominatives. Trois représentants de LO ont été élus au conseil d'administration lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 décembre 2009. Il s'agit de Paul Lambert, CEO de longue date de LO, ainsi que des membres de l'ancien conseil d'administration de LO, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon. De ce fait, le nombre de membres du conseil est passé à neuf personnes. Proposition sera faite de diminuer ce nombre d'un membre en 2010 et de deux au cours des années suivantes.

Pour les membres du conseil d'administration, 2009 marque aussi l'introduction de rémunérations fixes remplaçant le modèle axé sur les résultats (montant fixe et options). Ce faisant, Mobimo adopte les exigences de la gouvernance d'entreprise actuelle qui prévoit une séparation claire entre la direction opérationnelle (direction) et la responsabilité stratégique (conseil d'administration).

Nous constatons avec satisfaction que le marché n'a pas manqué de valider nos activités. La demande en faveur de l'action Mobimo a été soutenue, les volumes négociés ont augmenté d'environ 76% par rapport à l'année précédente et l'affaiblissement de son cours par rapport à la valeur d'inventaire nette, injustifié à notre sens, s'est réduit vers la fin de l'année pour afficher 2,3%.

Perspectives

Nous nous réjouissons de l'intérêt croissant suscité par le groupe Mobimo et avons l'intention de continuer à confronter la position de l'entreprise durant l'année en cours. La commercialisation de surfaces, la vente d'appartements, l'intégration de LO ainsi que la poursuite du développement de notre riche portefeuille de projets constituent les priorités de nos activités en 2010. A la suite de décisions stratégiques ayant modifié l'affectation d'objets destinés initialement à la vente (propriétés par étage) en immeubles de placement, le produit (unique) de ces ventes (promotions) sera réaffecté conformément à sa nature. En contrepartie, les rentrées régulières provenant de la location continueront de croître.

Au nom du conseil d'administration et de la direction, nous remercions chacun de nos collaborateurs et collaboratrices pour leur engagement sans faille. Nous remercions également nos clients et nos partenaires commerciaux de leur agréable coopération. A vous chers actionnaires, nous exprimons nos remerciements pour la confiance que vous témoignez à l'égard de notre société.



Urs Ledermann
Président du conseil
d'administration



Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

MOBIMO RÉALISE UN TRÈS BON RÉSULTAT

En 2009 et malgré la situation économique défavorable, Mobimo a réalisé un excellent résultat, augmentant son bénéfice de 39% à 62,6 millions de CHF (45,0 millions l'année précédente). Le résultat a pu être amélioré tant dans les opérations de promotion que dans les immeubles de placement. Dans le secteur de la vente de propriétés par étage, le résultat s'est inscrit à 25,2 millions de CHF (22,4 millions de CHF l'année précédente), soit 13% de mieux que lors de l'exercice précédent, alors que celui des locations a connu une hausse de 9,0% par rapport à 2008 pour afficher 63,1 millions de CHF (57,9 millions de CHF l'année précédente). Il résulte, à la suite du regroupement avec LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO), un écart d'acquisition négatif de 15,6 millions de CHF qui a été porté au bilan.

L'offre publique d'échange des actions de LO lancée en été 2009 a remporté un vif succès. Le 9 novembre 2009, la transaction était finalisée puisque pratiquement 99% des actions de LO Holding SA avaient été échangées contre de nouvelles actions Mobimo. Le regroupement des deux sociétés a dégagé un résultat positif durant la même année déjà. LO a contribué à hauteur de 1,2 million de CHF au compte de résultat pour la période allant du 9 novembre au 31 décembre.

Le bénéfice au bilan comprend des adaptations de la valeur de marché d'immeubles d'un montant de 9,3 millions de CHF (9,0 millions l'année précédente), soit une hausse de 4% par rapport au résultat positif des réévaluations de l'année précédente. Le taux d'actualisation moyen utilisé pour les évaluations est resté inchangé à 4,98% (4,98% l'année précédente) par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat hors réévaluations s'est inscrit à 55,6 millions de CHF (38,3 millions de CHF l'année précédente), soit une amélioration de 45% par rapport à la période précédente. L'EBIT s'est inscrit en hausse de 26% à 98,5 millions de CHF (77,9 millions l'année précédente) et de 29%, à 89,1 millions hors effet des réévaluations (69,0 millions l'année précédente) par rapport à l'exercice préalable.

La valeur globale du portefeuille a progressé de 26% durant la période sous revue, à 1 878 millions de CHF (1 488 millions l'année précédente). L'offre publique d'échange d'actions pour la reprise de LO a nécessité l'émission, effectuée au moyen du capital autorisé, de 708 229 nouvelles actions d'une valeur nominale de 38,00 CHF, entraînant de ce fait une hausse du capital-actions de 26,9 millions de CHF.

Grâce au très bon résultat opérationnel, le bénéfice par action a crû de 36%, à 14,09 CHF (10,37 CHF l'année précédente) et le bénéfice par action hors réévaluations a pour sa part grimpé de 41,8%, à 12,51 CHF (8,82 l'année précédente) par rapport à l'exercice antérieur.

A 8,0%, le rendement des fonds propres s'est inscrit en hausse de 2,1 points de pourcentage par rapport à l'exercice précédent (il était de 5,9% l'année précédente) et le rendement des fonds propres hors réévaluations a connu une croissance de 2,1 points de pourcentage, à 7,1% (5,0% l'année précédente) par rapport à la même période.

Après prise en compte des options en circulation et du versement d'un dividende de 9 CHF par action par réduction de la valeur nominale en juin 2009, la valeur d'inventaire nette (NAV) de l'action se monte à 180,29 CHF alors qu'elle était de 177,37 CHF au 31 décembre 2008.

Grâce à une quote-part de fonds propres totalisant 48%, Mobimo reste solidement capitalisée. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières a pu être réduit à 3,1% (3,5% l'année précédente) alors que la durée résiduelle moyenne desdites dettes est de 5,1 ans pour les dettes à long terme (5,9 ans l'année précédente).

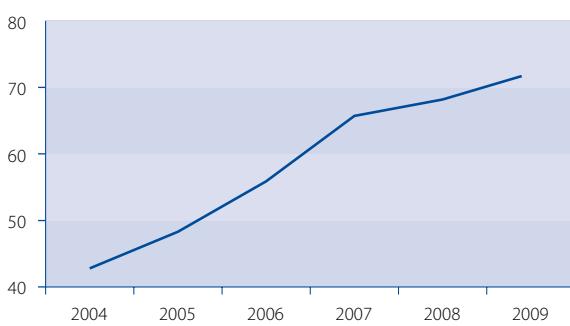
Au 31 décembre 2009, le dernier cours de l'année de l'action Mobimo s'établissait à 176,10 CHF, ce qui constitue une baisse par rapport à la valeur d'inventaire nette par action après options de 2,3%. Sur l'ensemble de l'année, l'action Mobimo a réalisé une performance de 30,8% compte tenu du remboursement de 9 CHF sur la valeur nominale.

Croissance du portefeuille

Le produit des locations a progressé de 9,4%, à 71,8 millions de CHF (65,6 millions l'année précédente). Du supplément de revenus locatifs de 6,2 millions de CHF, 3,8 millions sont imputables à l'intégration du portefeuille de placements de LO. Le taux de vacance des immeubles de placement a légèrement progressé, passant de 6,1% à 6,7% par rapport à l'exercice précédent. Par contre, les charges directes des immeubles en location sont restées identiques, à 12%, en comparaison avec l'année précédente (12% l'année précédente).

En comparaison à long terme, le produit des locations de 71,8 millions de CHF est supérieur de 73% à celui de l'exercice antérieur à l'IPO, qui était de 41,6 millions de CHF.

Evolution des produits / Résultat des locations (millions CHF)



Le regroupement réussi de Mobimo et de LO a permis de reprendre un portefeuille immobilier de première qualité situé à Lausanne d'une valeur totale de 393 millions de CHF. Vous trouverez davantage d'informations sur le succès de cette transaction en page 20 («Acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA»).

A l'heure actuelle, l'acquisition de biens immobiliers jouissant d'une situation favorable et de rendements intéressants reste difficile. Pendant la période sous revue, l'immeuble commercial de Dierikon, Pilatusstrasse 2, a été acquis pour 11 millions de CHF. Par ailleurs, les objets ci-après ont été achetés pour un montant de 1 million de CHF: immeuble à Aarau, Buchserstrasse 47, en complément au site de Torfel ainsi qu'un appartement en PPE à St-Gall, Wassergasse 42, en complément à l'immeuble de placement existant. Une convention de rachat en vue de la reprise de la société 04Real AG a été signée avec ses actionnaires en date du 22 décembre 2009. L'entreprise dispose d'un complexe immobilier de 45 000m² situé sur une parcelle de 12 600m² au centre de Lausanne.

Dans le but d'optimiser le portefeuille des immeubles de placements, les objets suivants ont été vendus en 2009 pour la somme de 40,1 millions de CHF:

- Egg, Dorfplatz 1 et 2
- Füllinsdorf, Schneckerstrasse 4/4a
- Neuhausen, Zentralstrasse 2–6
- Schaffhouse, Stauffacherstrasse 36
- Scherzenbach, Bahnstrasse 5
- Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12

Ces désengagements ont généré un bénéfice net de 1,7 million de CHF.

Evolution favorable de la vente de logements en propriété et d'immeubles en construction

Les produits des ventes des promotions totalisent 182,3 millions de CHF (126,8 millions un an auparavant), soit 43,8% de hausse par rapport à l'exercice précédent, le nombre record de 160 logements ayant pu être remis à leurs nouveaux propriétaires. Pour la première fois, à la suite de l'adoption des normes internationales d'information financière IFRIC 15 dans la présentation des comptes, le produit résultant du transfert de propriété a dû être comptabilisé comme réalisé depuis l'exercice 2008 pour le secteur des immeubles d'habitation. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence le cas échéant.

Durant la période sous revue, le marché du logement en propriété est resté stable malgré l'environnement économique défavorable sur le plan mondial. La situation très favorable en matière de taux d'intérêt et la forte demande en investissements dans le secteur immobilier ont soutenu le

marché. Mobimo continue de privilégier le développement de logements en propriété dans des lieux de qualité, en particulier dans les environs et en ville de Zurich ainsi que dans la région Lausanne-Genève.

Durant l'exercice, le site «Im Brächli» de Zurich a été acquis pour 7,1 millions de CHF en vue de son changement d'affectation. De plus, un acompte de 2,5 millions de CHF a été versé pour le site de 3 043 m² de l'ancien chantier naval Würt de Weggis particulièrement intéressant. Le transfert de cet objet aura vraisemblablement lieu au premier semestre 2010.

Le lancement de nouveaux projets n'a lieu qu'une fois la quote-part de vente et/ou de location de 30 à 40% atteinte, raison pour laquelle la durée comprise entre l'achat d'un objet et son achèvement tend à s'allonger.

Le développement d'immeubles de placement est considéré comme des immeubles de placement en construction dans le portefeuille propre. Propriétaire de terrains constructibles dans des endroits particulièrement bien situés, Mobimo dispose d'un potentiel de développement très intéressant pour son propre portefeuille. Il en résulte de ce fait un potentiel de croissance de premier ordre pour la société.

Durant la période sous revue, les immeubles de placement suivants étaient en phase de projet, de construction ou d'achèvement:

- Adliswil, Wilacker II (immeuble d'habitation)
- Horgen, Seestrasse 43–45 (immeuble d'habitation)
- Horgen, Seestrasse 80 (parking souterrain)
- Lausanne, Rue de Genève 7 (immeuble commercial)
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 (immeuble d'habitation)
- Zurich, Katzenbach II (immeuble d'habitation)
- Zurich, Manessestrasse 190/192 (immeuble d'habitation)
- Zurich, hôtel Turbinenstrasse (immeuble commercial)

La somme des investissements nécessaires pour ces projets de construction s'élève à quelque 370 millions de CHF. Au total, ces projets comprennent la construction de 361 appartements, d'un immeuble commercial, d'un parking souterrain et d'un hôtel.

Par ailleurs, les immeubles commerciaux d'Aarau, Buchserstrasse 7/13, d'Aarau, Buchserstrasse 18/27/35, Industriestrasse 20/44, Torfeldstrasse 4, d'Aarau, Industriestrasse 28 et d'Aarau, Torfeldstrasse (parking souterrain) ont été transférés dans la catégorie des immeubles en développement durant l'exercice. Cette opération permettra de disposer d'un site à développer («Torfeld») d'une surface de 55 000 m² situé à un emplacement privilégié pour y ériger des appartements et des locaux commerciaux attrayants.

LO HOLDING LAUSANNE-OUCHY SA S'INTÈGRE À MOBIMO

Opération réussie

Mobimo et LO Holding Lausanne-Ouchy SA (LO), toutes deux cotées à la SIX Swiss Exchange, se sont regroupées au second semestre 2009 suite à une offre publique d'échange de la part de Mobimo. Celle-ci a offert aux actionnaires de LO de nouvelles actions Mobimo en contrepartie de leurs actions LO. Jusqu'à fin 2009, 99,15% des actions LO ont ainsi été apportées à l'échange. A l'évidence, les actionnaires de LO ont très largement plébiscité cette transaction. Pour illustrer ce partenariat au sein du conseil d'administration, les représentants de LO, Paul Rambert, Daniel Crausaz et Bernard Guillelmon, ont été élus au conseil d'administration de Mobimo lors d'une assemblée générale extraordinaire le 17 décembre 2009. La société LO est dirigée ad interim par le CEO de Mobimo, Christoph Caviezel.

Croissance qualitative et quantitative

Le regroupement de Mobimo et de LO Holding SA permet de réunir un grand nombre d'avantages stratégiques et confère au «nouveau» groupe un potentiel remarquable. Ainsi, avec le soutien de Mobimo, LO peut poursuivre ses plans d'expansion et Mobimo, au travers de LO, prendre pied sur le dynamique marché immobilier de l'Arc Lémanique. Voici en bref les principales synergies de ce regroupement:

1. Diversification régionale en Suisse romande

Le regroupement fait de Mobimo l'une des sociétés immobilières suisses les mieux diversifiées géographiquement. En même temps, elle entre de plain-pied sur ce marché très intéressant.

2. Nouveaux immeubles extrêmement bien situés

Les immeubles du quartier du Flon à Lausanne et les autres objets de LO Holding Lausanne-Ouchy SA n'étoffent pas seulement le volume du portefeuille, ils lui confèrent aussi davantage de substance. Les immeubles de placement des deux sociétés sont complémentaires, les biens immobiliers des deux sociétés se complétant de manière idéale et jouissent d'une haute qualité et d'une excellente situation.

3. Diversification pertinente de la structure du portefeuille

Suite à l'intégration de LO, plus du quart des projets d'investissement et de développement de Mobimo se trouvent désormais en Suisse romande. Le regroupement a ainsi renforcé et élargi le portefeuille. La part de l'immobilier commercial a légèrement augmenté tandis que celle de l'immobilier de bureau est restée quasi inchangée.

4. Plateforme pour d'autres activités dans l'Arc Lémanique

Riche de longues années de métier, l'équipe de direction de LO est parfaitement ancrée en Suisse romande. Cela permet d'une part, d'assurer le développement du quartier du Flon et d'autre part, les structures bien établies favoriseront l'expansion dans la région lémanique et donneront à LO les moyens d'être un acteur encore plus actif dans cette région. Il faut noter que LO continuera à porter son propre nom dans nos activités.

Le Flon – cœur de Lausanne et pièce maîtresse de LO

Le quartier du Flon se trouve au cœur de Lausanne. Créé, planifié, et développé ces dix dernières années, le plan directeur Flon-Vision est l'œuvre de LO. Rénovée de fond en comble à partir de 1998, cette ancienne zone industrielle est devenue aujourd'hui l'un des quartiers modèles de Lausanne.

Sous la direction de Paul Rambert, LO a développé à la fin des années 90 un concept d'ensemble pour développer le quartier dont l'état s'était dégradé au fil des ans. Etape par étape, le Flon est ainsi devenu un centre urbain très animé. Aujourd'hui, il s'est transformé en un quartier vivant et moderne conjuguant tradition et esprit urbain. Il est ainsi devenu un pôle économique, culturel et de loisirs de la ville.

Près de 90 000 m² de surface locative abritent des commerces, des bureaux, des appartements, un parking souterrain hypermoderne pouvant accueillir 925 voitures, ainsi que plusieurs places et espaces de rencontre. Le piéton y trouvera tout ce qu'il lui faut, de belles boutiques et des magasins, des supermarchés, des restaurants, des bars, des galeries et même un grand cinéma multiplexe. La desserte par les transports publics est excellente, puisque le métro (deux lignes), le LEB (train régional) et plusieurs lignes de bus desservent le quartier.

Du fait de sa diversité, le Flon est animé 24 heures sur 24, sept jours sur sept et 365 jours par année. Cette diversité se reflète aussi dans les locataires du parc immobilier de LO. Une gestion dynamique veille à organiser de nombreuses manifestations de haute qualité.

Centre d'attraction séduisant, autant au plan de l'architecture urbaine que du point de vue commercial, il est difficile désormais de s'imaginer la ville sans ce quartier.

Projets de promotion immobilière séduisants à Lausanne

A l'heure actuelle, le Groupe construit quelque 100 appartements très bien situés à la Rue Beau-Séjour. Par ailleurs et toujours à Lausanne, il remet aussi à neuf le bâtiment de la Rue de Genève 7 pour un montant total de 20 millions de CHF. En 2010, la troisième étape du développement du Flon sera lancée, un potentiel d'extension de près de 70 millions de CHF existant encore.

A Lausanne encore, Mobimo planifie la reprise de O4Real SA, qui détient une surface de 12 600 m² entre l'Avenue d'Ouchy, l'Avenue de la Gare et la Place de la Gare, une zone dans les environs immédiats de la gare. Cette aire comprend aussi près de 45 000 m² de surfaces locatives d'une situation exceptionnelle avec vue imprenable sur le lac et les Alpes. Le bien recèle un potentiel d'extension et Mobimo a l'intention, pour autant que la transaction s'effectue, de lancer des programmes de développement correspondants. Enfin, LO examine constamment l'opportunité d'autres investissements. Ainsi, dans les trimestres à venir, plusieurs projets prometteurs devraient être mis en route.

1874	L'entrepreneur Jean-Jacques Mercier-Marcel crée la «Compagnie du Chemin de fer Lausanne-Ouchy et des Eaux de Bret» à Lausanne afin d'assurer le transport de passagers et de marchandises entre le port d'Ouchy, la gare et la Place Saint-François.
1877	Ouverture du funiculaire Lausanne-Ouchy. La vallée du Flon voit l'arrivée de nouveaux bâtiments.
	La vallée du Flon devient le principal lieu de transbordement des marchandises de la ville de Lausanne.
	L'entreprise familiale s'agrandit et prend la forme d'une société anonyme.
1930	Signature d'une convention entre la société et la ville de Lausanne sur l'aménagement du Flon, valable jusqu'en 1980.
1984	La Compagnie du Chemin de fer Lausanne-Ouchy se sépare de ses activités de transport, désormais assurées par les Transports lausannois, pour se concentrer sur la gestion et le développement de son patrimoine immobilier. Elle change en même temps sa raison sociale qu'elle rebaptise LO Holding Lausanne-Ouchy SA.
Dès 1999	Développement du plan directeur du quartier du Flon et mise en chantier de la première étape.
Dès 2003	Réalisation de la deuxième étape de Flon-Vision (jusqu'en 2008).
2009	Regroupement de LO Holding Lausanne-Ouchy SA et de Mobimo.



Immeuble de placement
Immeuble commercial

Lausanne, «Miroiterie»
Rue du Port-Franc 11







fnac

fnac



Lausanne, «l'arbre du Flon»

Immeuble de placement
Immeuble commercial

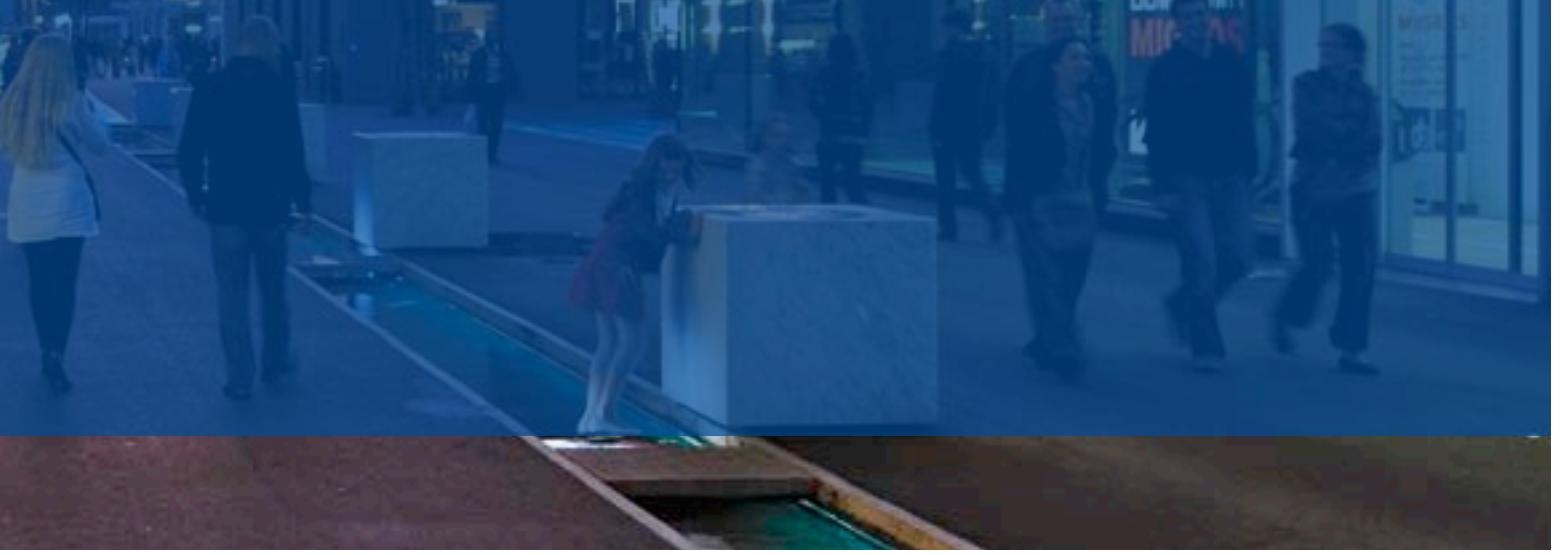
Lausanne, «La Banane»
Rue de Genève 2–6





Immeuble de placement
Immeuble commercial

Lausanne, «Les Mercier»
Voie du Chariot 2 – 7





RAPPORT FINANCIER



Immeuble en développement
Propriété par étage

Adliswil, «Wilacker I»
Bernhofstrasse 43 – 45a



1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31. 12. 2009	Ajusté ¹ 31. 12. 2008	Ajusté 01. 01. 2008
Actif				
Actifs courants				
Liquidités	2	27 407	11 594	17 125
Créances résultant de livraisons et de prestations	3	5 079	4 845	4 601
Instruments financiers dérivés	12	0	0	129
Autres créances	4	11 937	8 064	6 356
Immeubles destinés à la vente	5	254 805	306 069	297 810
Comptes de régularisation actifs	6	575	2 099	331
Total des actifs courants		299 803	332 671	326 352
Actifs non courants				
Immeubles de placement				
– Immeubles commerciaux	7	1 232 806	925 270	898 662
– Immeubles d'habitation	7	135 007	157 542	126 665
– Immeubles de placement en construction	7	237 785	0	0
Immobilisations corporelles				
– Immeubles de placement en construction	8	0	85 382	0
– Immeubles à usage propre	8	17 107	14 128	14 676
– Autres immobilisations corporelles	8	1 052	1 176	1 049
Immobilisations incorporelles	9	382	318	27 011
Participations dans des sociétés associées	10	15 297	0	0
Immobilisations financières	11	8 765	1 676	3 709
Total des actifs non courants		1 648 201	1 185 492	1 071 772
Total de l'actif		1 948 004	1 518 163	1 398 124

¹ Le retraitement (restatement) a eu lieu sur la base de la nouvelle norme IFRIC 15 (voir 1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés – IFRIC 15 Accords pour la construction d'un bien immobilier)

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31. 12. 2009	Ajusté 31. 12. 2008	Ajusté 01. 01. 2008
Passif				
Fonds étrangers				
Fonds étrangers courants				
Dettes financières à court terme	12	171 342	141 899	96 074
Dettes résultant de livraisons et de prestations	13	11 404	9 196	9 181
Impôts courants		30 501	23 925	18 011
Instruments financiers dérivés	12	420	0	0
Autres dettes	14	4 708	6	311
Acomptes d'acheteurs	15	6 957	22 004	30 565
Comptes de régularisation passifs	16	20 086	9 481	25 010
Total des fonds étrangers courants		245 418	206 511	179 152
Fonds étrangers non courants				
Dettes financières à long terme	12	674 589	467 130	386 172
Engagements envers le personnel	17	2 309	1 107	1 118
Instruments financiers dérivés	12	6 030	2 092	292
Impôts différés	18	92 772	57 094	52 470
Total des fonds étrangers non courants		775 700	527 423	440 052
Total des fonds étrangers		1 021 118	733 934	619 204
Fonds propres	19			
Capital-actions		192 035	204 230	243 232
Propres actions		-721	-1 605	0
Réserves provenant de primes		370 242	281 073	281 073
Bénéfices accumulés		363 799	300 531	254 615
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		925 355	784 229	778 920
Intérêts minoritaires		1 531	0	0
Total des fonds propres		926 886	784 229	778 920
Total du passif		1 948 004	1 518 163	1 398 124

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2009	Ajusté 2008
Produits des ventes d'immeubles (Promotion)	21	182 296	126 818
Charges des ventes d'immeubles (Promotion)	22	-157 073	-104 407
Résultat des ventes d'immeubles (Promotion)		25 223	22 411
Produits des locations d'immeubles	23	71 762	65 576
Charges directes pour location d'immeubles	24	-8 622	-7 637
Résultat des locations		63 140	57 939
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement		19 072	16 738
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement		-9 753	-7 773
Résultat des réévaluations	25	9 319	8 965
Résultat des ventes d'immeubles de placement	26	1 690	2 007
Ecart d'acquisition négatif résultant de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1.6.1	15 633	0
Autres produits	27	4 079	4 215
Charges de personnel	28	-14 005	-11 665
Charges d'exploitation	29	-3 773	-3 742
Frais de gestion	30	-1 743	-1 289
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissements (EBITDA)		99 563	78 841
Dépréciation et amortissements	31	-1 110	-914
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		98 453	77 927
Résultat des participations dans les sociétés associées		344	0
Produits financiers	32	592	577
Charges financières	32	-20 822	-20 987
Bénéfice avant impôts (EBT)		78 567	57 517
Impôts	33	-16 008	-12 493
Bénéfice		62 559	45 024
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		62 549	45 024
dont part des intérêts minoritaires		10	0
EBITDA hors réévaluations		90 244	69 876
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		89 134	68 962
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		69 248	48 552
Bénéfice après impôts hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	20	55 559	38 300
Bénéfice par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	14.09	10.37
- hors réévaluations et impôts différés y relatifs	20	12.51	8.82
Bénéfice dilué par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	13.85	10.20
- hors réévaluations et impôts différés y relatifs	20	12.30	8.67

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.2.2 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	2009	Ajusté 2008
Bénéfice	62 559	45 024
Couvertures du cash-flow		
– Plus-values / pertes non réalisées	0	1 038
– Transfert au compte de résultat	-310	-182
– Impôts	68	-188
Autres éléments du résultat global	-242	668
Résultat global	62 317	45 692
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	62 307	45 692
– dont part des intérêts minoritaires	10	0

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.3 MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Réserves						Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
	Capital-actions	Propres actions	provenant de primes	Réserves de couverture	Autres réserves	Total des bénéfices accumulés			
Etat au 1.1.2008	243 232	0	281 073	776	264 879	265 655	789 960		789 960
Effet de l'adoption initiale de l'IFRIC 15 ¹					-11 040	-11 040	-11 040		-11 040
Etat au 1.1.2008 (ajusté)	243 232	0	281 073	776	253 839	254 615	778 920		778 920
Bénéfice 2008					45 024	45 024	45 024		45 024
Couvertures du cash-flow:									
– Plus-values/pertes non réalisées ²				1 038		1 038	1 038		1 038
– Transfert au compte de résultat ²				-182		-182	-182		-182
Impôts				-188		-188	-188		-188
Autres éléments du résultat global	0	0	0	668	0	668	668		668
Résultat global	0	0	0	668	45 024	45 692	45 692		45 692
Remboursement sur la valeur nominale	-39 100						-39 100		-39 100
Augmentation de capital	98						98		98
Paiements fondés sur des actions				225		225	225		225
Achat de propres actions		-1 605				-1 605			-1 605
Etat au 31.12.2008	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229		784 229
Etat au 1.1.2009	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229		784 229
Bénéfice 2009				62 549		62 549	62 549	10	62 559
Couvertures du cash-flow:									
– Transfert au compte de résultat ²				-310		-310	-310		-310
Impôts				68		68	68		68
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-242	0	-242	-242		-242
Résultat global	0	0	0	-242	62 549	62 307	62 307	10	62 317
Remboursement sur la valeur nominale	-39 108	90					-39 018		-39 018
Augmentation de capital	26 913	-683	88 977				115 207		115 207
Paiements fondés sur des actions		397	15		195	195	607		607
Impôts courants		47		766		766	813		813
Achat de propres actions		-348				-348			-348
Vente de propres actions		1 062	58			1 120			1 120
Intérêts minoritaires sur acquisitions								1 958	1 958
Achat d'intérêts minoritaires		366	71			437	-437		0
Etat au 31.12.2009	192 035	-721	370 242	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886

¹ L'incidence de l'IFRIC 15 (retraitement) sur le niveau des fonds propres consolidés est décrite dans la section 1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés.

² Les couvertures du cash-flow sont décrites dans la section 12 Dettes financières.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2009	Ajusté 2008
Bénéfice avant impôts		78 567	57 517
Ecart d'acquisition négatif résultant de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1.6.1	-15 633	0
Réévaluations d'immeubles de placement, net	25	-9 319	-8 965
Paiements fondés sur des actions	37	607	225
Dépréciation sur immobilisations corporelles	31	913	812
Dépréciation sur immobilisations incorporelles	31	197	102
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	26	-1 690	-2 007
Perte sur ventes d'immobilisations corporelles	27	0	57
Résultat des participations dans les sociétés associées	10	-344	0
Résultat financier	32	20 230	20 410
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		571	-244
Immeubles destinés à la vente		61 389	-32 200
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-3 063	-3 444
Engagements envers le personnel		25	-11
Dettes résultant de livraisons et de prestations		-2 313	15
Acomptes d'acheteurs		-15 047	-8 562
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		8 302	-15 140
Impôts versés		-3 582	-2 175
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		119 810	6 390
Investissements dans immobilisations financières	11	-2 660	0
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises	1.6.1	-23 149	0
Investissements en immeubles de placement	7	-81 881	-34 177
Investissements en immobilisations corporelles	8	-100	-70 247
Investissements en immobilisations incorporelles	9	-261	-130
Ventes d'immobilisations financières	11	426	2 033
Ventes d'immobilisations corporelles	8	0	104
Ventes d'immeubles de placement	7	39 644	24 264
Dividendes perçus		80	80
Intérêts perçus		464	496
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-67 437	-77 577
Nouvelles dettes financières		151 491	278 035
Remboursement de dettes financières		-129 797	-150 267
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	19	0	98
Remboursement sur valeur nominale des actions	19	-39 018	-39 100
Achat de propres actions	19	-348	-1 605
Vente de propres actions	19	1 120	0
Intérêts versés		-20 008	-21 505
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		-36 560	65 656
Augmentation / réduction des liquidités		15 813	-5 531
Liquidités en début de période		11 594	17 125
Liquidités en fin de période		27 407	11 594

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.5 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1.5.1 Activité

Le groupe Mobimo est une entreprise du secteur immobilier exerçant ses activités en Suisse uniquement. L'activité englobe, d'une part, la détention et la gestion à long terme d'immeubles commerciaux et d'habitation et, d'autre part, la construction et la vente de logements ainsi que la planification d'immeubles commerciaux et d'habitation.

Mobimo Holding AG, la maison mère est une société anonyme de droit suisse ayant son siège à Lucerne; elle est cotée à la SIX Swiss Exchange.

1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés

Généralités

Les comptes consolidés de Mobimo Holding AG sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards), à la loi suisse ainsi qu'à l'art. 13 du règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange.

La consolidation des comptes individuels des sociétés du groupe est effectivée sur la base des comptes individuels audités et établis selon des règles uniformes. La date de référence générale est le 31 décembre.

Dans les comptes consolidés, tous les montants sont, sauf mention contraire, exprimés en milliers de CHF.

Les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût d'acquisition, à l'exception des immeubles de placement, des immeubles de placement en construction, des dérivés ainsi que des immobilisations financières destinées à la vente, évaluées à leur valeur vénale.

Estimations, hypothèses et jugements

L'établissement des comptes consolidés conformes aux normes IFRS exige des estimations et des hypothèses de la direction et requiert que celle-ci émette des jugements lors de l'application des principes d'établissement des comptes. Cette démarche exerce une influence sur les produits, les dépenses, les avoirs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur comptabilisation au bilan. Les estimations et les hypothèses reposent sur l'expérience acquise par le passé ainsi que sur divers autres facteurs paraissant plausibles dans les circonstances actuelles. Si par la suite, ces estimations et hypothèses diver-

gent du contexte réel, elles seront modifiées pour l'exercice en question.

Les estimations et hypothèses à la base de l'évaluation des actifs et des engagements sont décrites ci-après.

Estimations et hypothèses

Valeur vénale des immeubles de placement

La valeur comptable des immeubles de placement détenus par Mobimo s'élève à 1 606 millions de CHF. Les immeubles sont évalués à la valeur vénale déterminée au moyen de la méthode du DCF. Celle-ci repose sur diverses estimations et hypothèses décrites dans les principes d'établissement des comptes pour les immeubles de placement.

Les effets d'une hausse et d'une baisse des taux d'escompte sur l'évaluation DCF ont été examinés dans le cadre d'une analyse de sensibilité. En cas de baisse générale des taux d'escompte de 0,25 % (taux d'escompte moyen au 31 décembre 2009: 4,98%), la valeur vénale des immeubles de placement progresserait de 5,1% ou de 82 millions de CHF au 31 décembre 2009. En cas de hausse générale des taux d'escompte de 0,25%, la valeur vénale actuelle des immeubles de placement diminuerait de 4,6% ou de 74 millions de CHF au 31 décembre 2009.

Evaluation des coûts de construction des promotions

Les projets de construction (promotions) en cours de Mobimo s'élèvent à 255 millions de CHF, le complexe de logements de luxe «Mobimo Tower» totalisant à lui seul 96 millions de CHF. L'évaluation des projets en cours est faite sur la base du calcul des investissements pour chacun de ceux-ci. Des correctifs de valeur sont constitués pour les projets occasionnant des pertes, pour autant que celles-ci puissent être identifiées. La détermination des coûts globaux budgétés ainsi que des prix de vente prévus se base sur divers principes et hypothèses. En font notamment partie, les valeurs expérimentales tirées du passé, les spécificités des projets une comparaison avec, les valeurs de référence des coûts de construction ainsi que d'autres facteurs importants tels que la durée des travaux. Le calcul des investissements est vérifié en permanence et actualisé si nécessaire.

Si les coûts de construction effectifs et les produits des ventes varient par rapport aux valeurs planifiées ou si, en raison de nouvelles données apparaissant durant la phase de la construction, une modification du calcul des investissements est nécessaire, une adaptation de la valeur comp-

table, c'est-à-dire une modification des correctifs de valeur pour objets occasionnant des pertes, peut être entreprise.

impôts sur le résultat

Les impôts différés de Mobimo se montent à 93 millions de CHF. Ces impôts résultent presque exclusivement d'écart d'évaluation sur les immeubles de placement existants et en construction.

Dans certains cantons, les bénéfices découlant de la vente d'immeubles sont soumis à un impôt spécial sur les gains immobiliers. Le taux d'imposition déterminant dépend de la durée de détention de l'immeuble et peut fortement varier.

Pour le calcul des impôts différés sur les immeubles de placement, une estimation de la durée de détention résiduelle a été effectuée. Si leur durée de détention effective ne correspond pas à la durée théorique, il peut en résulter des charges fiscales lors de la vente, charges pouvant fortement s'écartez des impôts différés déterminés.

A la date de clôture du bilan, plusieurs taxation sur les gains immobiliers résultant de ventes d'immeubles de les périodes en cours et passées n'étaient pas encore définitives. Si les taxation définitives devaient fortement différer des calculs initiaux, cela pourrait avoir un impact significatif sur les charges fiscales des exercices à venir.

Modification des principes d'établissement des comptes

Dans les comptes consolidés de l'exercice 2009, Mobimo a appliqué pour la première fois les nouvelles normes et interprétations: IFRS 8 «Secteurs opérationnels», IFRIC 13 «Programmes de fidélisation des clients», IFRIC 15 «Accords pour la construction d'un bien immobilier», IFRIC 16 «Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger» et IFRIC 18 «Transferts d'actifs des clients» ainsi que les normes révisées, à savoir IAS 23 «Coûts d'emprunt», IAS 1 «Présentation des états financiers», IFRS 2 «Paiement fondé sur des actions» et IAS 32 «Instruments financiers: informations à fournir et présentation» / IAS 1 «Présentation des états financiers», amendements aux IFRS 7 «Instruments financiers: informations à fournir», IFRIC 9 et IAS 39 «Dérivés incorporés», IFRS 1 «Première adoption des International Financial Reporting Standards» et IAS 27 «Etats financiers consolidés et individuels» et diverses modifications des IFRS («Améliorations annuelles 2008»).

Ces modifications ont eu les incidences suivantes:

IFRS 8 – Secteurs opérationnels

IFRS 8 remplace l'ancienne IAS 14 «Information sectorielle». La nouvelle norme exige des modifications de la méthode et de la forme des rapports sectoriels. La détermination des secteurs et la présentation des informations sectorielles doivent s'opérer sur la base des informations fournies par la direction du groupe (Management approach). A cet effet, l'IFRS 8 définit le secteur opérationnel comme une composante de l'entreprise, qui se livre à des activités lui permettant de générer des produits et d'encourir des charges, dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entreprise en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance, et pour laquelle des informations financières spécifiques sont disponibles. Conformément à l'IFRS 8, les deux secteurs «Gestion du portefeuille» et «Développement» doivent désormais être présentés. La description des secteurs est incluse dans la note explicative sur les informations sectorielles. Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés en conséquence.

IFRIC 15 – Accords pour la construction d'un bien immobilier

Par le passé, les immeubles en cours de construction, pour lesquels un contrat de vente en la forme authentique existe et pour lesquels des travaux significatifs doivent encore être fournis, étaient portés au bilan selon la méthode dite «méthode de l'avancement des travaux» (ou méthode Percentage of completion) conformément à l'IAS 11.

En raison de la nouvelle interprétation, ces immeubles ne font plus partie du champ d'application de l'IAS 11; la déclaration des chiffres d'affaires correspondants doit désormais être entreprise conformément à l'IAS 18. Selon l'IAS 18, le chiffre d'affaires doit être comptabilisé au moment où les risques et avantages ont été transférés à l'acheteur. Dans le cas des promotions, ceci n'intervient que lors du transfert de la propriété à l'issue de la construction. La méthode de l'avancement des travaux (Percentage of completion) ne peut donc plus être appliquée actuellement au modèle d'affaires utilisé dans le domaine des projets.

Selon les dispositions transitoires, l'IFRIC 15 s'applique de façon rétroactive. Cette modification a eu les effets suivants:

	31. 12. 2008 Milliers CHF	01. 01. 2008 Milliers CHF
Promotions (immeubles)	5 400	15 951
Acomptes d'acheteurs	-21 079	-29 995
Impôts différés et courants	3 206	3 004
Effet net sur les fonds propres du groupe	-12 473	-11 040

L'influence sur le compte de résultat et sur le bénéfice par action a été la suivante pour l'exercice 2008:

	Milliers CHF
Produits des ventes Promotions (immeubles)	6 280
Charges des ventes Promotions (immeubles)	-7 914
Résultat des ventes Promotions	-1 634
Charges fiscales	201
Bénéfice net	-1 433
Bénéfice par action, CHF	-
– y compris réévaluations	-0.33
– hors réévaluations et impôts différés attribuables	-0.33
Bénéfice dilué par action, CHF	-
– y compris réévaluations	-0.32
– hors réévaluations et impôts différés attribuables	-0.32

1 COMPTES CONSOLIDÉS

IAS 40 – Immeubles de placement

Une modification de l'IAS 40 Immeubles de placement est entrée en vigueur dans le cadre du projet d'avril 2008 «Améliorations annuelles». Désormais, dans le cadre de l'application du modèle de la juste valeur, les immeubles de placement doivent désormais être évalués à leur valeur vénale dès la phase de construction (immeubles de placement en construction) et non plus seulement après leur achèvement. Jusqu'ici, l'évaluation s'effectuait jusqu'à la fin de la construction selon l'IAS 16 aux coûts d'acquisition. La nouveauté doit être introduite de façon prospective et n'a donc pas eu d'influence sur le résultat de 2008, ni sur le bilan au 31 décembre 2008. Durant l'exercice 2009, à la suite de la réévaluation des immeubles de placement en construction, Mobimo a comptabilisé une plus-value de 8,007 KCHF, dont 5,588 KCHF sont comptabilisés au 1^{er} janvier 2009.

IAS 1 rév. – présentation des comptes annuels

L'application de l'IAS 1 a entraîné une publication supplémentaire du résultat d'ensemble. De plus, dans le cadre du projet «Améliorations annuelles» des IFRS, une clarification de la présentation de certains instruments financiers qualifiés selon l'IAS 39 «de détenus en vue du négoce» a été entreprise. Jusqu'ici, Mobimo a mentionné l'ensemble de ses instruments financiers dérivés, indépendamment de leur échéance, dans les actifs courants ou les fonds étrangers à court terme. Selon les dispositions complémentaires de l'IAS 1, les instruments financiers dérivés dont l'échéance résiduelle est supérieure à douze mois doivent être classés comme des instruments financiers à long terme. Pour cette raison, Mobimo a transféré, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2008, des instruments financiers dérivés pour un montant de 292 000 CHF des fonds étrangers à court terme dans les fonds étrangers à long terme; au 31 décembre 2008, la

société a également reclassé des instruments dérivés d'un montant de 2,092 KCHF en les transférant des fonds étrangers à court terme dans les fonds étrangers à long terme.

Les autres modifications n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés de l'exercice 2009.

Même si elles n'entrent en vigueur qu'ultérieurement et qu'elles n'ont pas été prises en compte dans les comptes consolidés actuels, les nouvelles normes et interprétations ont été approuvées. Comme indiqué au bas du tableau, leurs effets sur les comptes n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse approfondie et ils ne représentent donc qu'une première estimation de la direction du groupe.

Normes/interprétation		Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)
IFRS 3 rév.	Regroupements d'entreprises	***	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
IAS 27 rév.	Etats financiers consolidés et individuels selon les IFRS	***	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
Modifications de l'IAS 39	Instruments financiers: comptabilisation et évaluation – Instruments de couverture qualifiés	*	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
IFRIC 17	Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires	*	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
Modifications d'IFRS de 2008	Modifications de l'IFRS 5 - Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	*	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
Modifications d'IFRS (avril 2009)		****	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010 1 ^{er} janvier 2010
IFRS 1 rév.	Première adoption des normes internationales d'information financière (IFRS)	*	1 ^{er} juillet 2009 Exercice 2010
Modifications de l'IFRS 2	Comptabilisation des paiements fondés sur des actions et qui sont réglés en trésorerie	*	1 ^{er} janvier 2010 Exercice 2010
Modifications de l'IFRS 1	Première adoption des normes internationales d'information financière (IFRS) - Exceptions supplémentaires	*	1 ^{er} janvier 2010 Exercice 2010
Modifications de l'IAS 32 – Instruments financiers	Présentation - Classification des droits de souscription	*	1 ^{er} février 2010 Exercice 2011
IFRIC 19	Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres	*	1 ^{er} juillet 2010 Exercice 2011
IAS 24 (rév. 2009)	Information relative aux parties liées	*	1 ^{er} janvier 2011 Exercice 2011
Modifications de l'IFRIC 14	IAS 19 - Avantages du personnel (plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction)	*	1 ^{er} janvier 2011 Exercice 2011
IFRS 9	Instruments financiers: comptabilisation et évaluation	****	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013

* Aucune incidence ou aucune incidence notable sur les comptes consolidés de Mobimo n'est escomptée.

*** Incidences uniquement sur d'éventuelles acquisitions.

**** Les incidences sur les comptes consolidés de Mobimo ne peuvent pas encore être évaluées de manière suffisamment fiable.

Périmètre et méthodes de consolidation

Toutes les sociétés sur lesquelles Mobimo Holding AG exerce un contrôle direct ou indirect sont prises en compte dans les comptes consolidés. Par contrôle, on entend une influence déterminante exercée sur les résultats financiers et opérationnels de l'activité de l'entreprise pour en retirer un avantage. C'est notamment le cas lorsque le groupe détient plus de 50% des droits de vote dans des entreprises ou qu'il en assure la direction par contrat ou l'exerce de facto (cf. note explicative 42, périmètre de consolidation). Les sociétés du groupe acquises ou vendues en cours d'année sont consolidées au moment de la prise de contrôle ou sorties de la consolidation à partir du transfert de leur contrôle hors du périmètre de consolidation. Pour les sociétés intégralement consolidées, les actifs et les passifs ainsi que les produits et les dépenses sont repris selon la méthode de la consolidation intégrale à 100%. Toutes les transactions et relations intragroupe ainsi que les bénéfices intermédiaires sur les transactions et les positions intragroupe sont éliminés.

La consolidation du capital s'opère selon la méthode d'acquisition (purchase method). Celle-ci consiste à imputer le prix d'achat de la société acquise aux actifs évalués à leur valeur vénale, aux engagements et engagements conditionnels à la date d'acquisition. Quant au goodwill, nous renvoyons aux principes d'établissement des comptes pour son traitement, plus précisément aux immobilisations incorporelles.

En ce qui concerne les participations comprises entre 20 et 50% et dans lesquelles Mobimo exerce une influence déterminante, mais qu'elle ne contrôle pas, celles-ci sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (equity method) et figurent séparément au bilan. Un éventuel goodwill est indiqué en tant qu'élément de la valeur comptable.

Les participations inférieures à 20% sont classées parmi les «investissements financiers disponibles à la vente» et portées au bilan à leur valeur vénale. Les ajustements de valeur vénale sont comptabilisés sans influence sur le résultat dans les fonds propres.

Conversion monétaire

Les positions en monnaies étrangères englobées dans les comptes individuels des sociétés consolidées sont converties comme suit:

Les transactions en monnaie étrangère sont converties en CHF au cours en vigueur le jour de la transaction puis saisies. Dans le bilan, les actifs et les passifs en monnaie étrangère sont convertis au cours du jour de référence. Les différences de change découlant du règlement ou de la réévaluation des positions en monnaie étrangère à la date de clôture du bilan sont inscrites au compte de résultat.

A fin 2009, Mobimo ne détenait aucun actif ou passif en monnaie étrangère. Toutes les sociétés affiliées établissent leurs comptes annuels en CHF, il n'en résulte donc aucune différence de change lors de la consolidation.

Liquidités

Les liquidités englobent les avoirs en caisse, les dépôts à vue auprès des banques ainsi que les placements à terme et les placements monétaires à court terme d'une durée initiale de maximum 90 jours et sont indiquées à leur valeur nominale.

Créances

Les créances sont inscrites au bilan aux coûts d'acquisition selon la méthode du coût amorti correspondant généralement à la valeur nominale sous déduction de correctifs de valeur pour créances non recouvrables. Les correctifs de valeur concernent des postes individuels spécifiques identifiés comme tels pour lesquels il existe des indices montrant que les montants à recouvrir ne pourront pas l'être intégralement.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Immeubles destinés à la vente (Promotion)

Font partie de cette catégorie les objets subissant un changement d'affectation ainsi que les nouvelles constructions dans le cadre desquelles Mobimo assure la réalisation de logements en vue de leur vente ultérieure.

Les promotions sont évaluées aux coûts d'acquisition ou à des valeurs de marché plus faibles. Pour les objets déficitaires, la perte finale escomptée est immédiatement provisionnée.

Immeubles de placement

Immeubles commerciaux, d'habitation et de placement en chantier

Conformément à l'IAS 40, ces immeubles sont classés en tant qu'immeubles de placement. Il peut s'agir aussi bien d'objets acquis que construits par Mobimo et détenus et gérés sur une longue durée.

Les réserves de terrains constructibles dont l'affectation n'est pas encore définie, les immeubles de placement en construction, de même que les immeubles à transformer, à rénover ou à agrandir sont également classés parmi les immeubles de placement.

L'évaluation des nouveaux objets s'effectue aux coûts d'acquisition et inclut les frais de transaction y relatifs. Ensuite, les immeubles sont évalués à leur valeur vénale. A cet effet, une évaluation à la date de clôture du bilan est entreprise par les experts immobiliers de Wuest & Partner. Les valeurs vénale sont déterminées selon la méthode DCF (cash-flow actualisé).

Pour déterminer les valeurs vénale selon la méthode DCF, il a été procédé comme suit: les valeurs vénale n'englobent ni impôt sur le changement de propriétaire, sur le bénéfice immobilier ou la TVA et aucun coût ni commissions. Les futurs investissements générateurs de plus-value et les produits supplémentaires correspondants ne sont pas inclus, hormis pour les immeubles de placement en construction. Les revenus locatifs, les charges d'exploitation et d'entretien, les frais de remise en état ainsi que le taux d'escompte sont basés sur les principes et hypothèses suivants:

Revenus locatifs

Dans l'évaluation, il est tenu compte des loyers actuels et des conditions convenues de façon contractuelle. Dans les contrats de bail de durée limitée, on utilise à l'échéance desdits contrats des revenus locatifs potentiels réalisables de façon durable. La détermination des loyers potentiels conformes au marché se base sur les contrats les plus récents conclus pour l'immeuble considéré ou des immeubles semblables dans les environs immédiats ainsi que sur les rapports immobiliers de Wuest & Partner. Les options de prolongation réelles sont prises en compte lorsque les loyers effectifs se situent en dessous des loyers déterminés. Il est tenu compte d'une durée de commercialisation conforme au marché pour l'évaluation des objets de location non loués.

Charges d'exploitation et d'entretien

La détermination des charges d'exploitation et d'entretien fait appel à des valeurs historiques, aux budgets approuvés par Mobimo ainsi qu'à des valeurs de référence de Wuest & Partner.

Frais de remise en état

Les frais de remise en état visant à préserver la valeur des immeubles sont déterminés en fonction des plans d'investissement ainsi qu'à l'aide d'outils d'analyse des coûts.

Taux d'actualisation

Pour chaque immeuble, le taux d'actualisation est calculé selon des critères ayant trait à la situation et à l'état de l'immeuble. Il reflète aussi bien les caractéristiques propres à sa situation (lieu et région) que les principaux paramètres d'exploitation actuels. Les taux d'actualisation retenus sont régulièrement mesurés et vérifiés de façon empirique sur la base des changements de propriétaires et des transactions connues.

Investissements et réévaluation

Les investissements de remplacement et d'extension sont inscrits à l'actif des immeubles si Mobimo peut éventuellement en retirer un avantage économique à l'avenir.

La modification de la valeur vénale est comptabilisée en résultat. Les passifs et les actifs d'impôts différés sont débités, respectivement comptabilisés en tant que charges ou produits fiscaux dans le compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles et les immeubles à usage propre sont évalués à leur valeur d'acquisition sous déduction d'amortissements cumulés, le cas échéant ladite valeur est réduite par des amortissements supplémentaires en raison de dépréciation de valeur (impairment).

Les composantes d'une immobilisation corporelle dont la durée d'utilisation est différente sont saisis de manière séparée et amortis de façon distincte.

Les investissements de remplacement et d'extension sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles si Mobimo peut éventuellement en retirer un avantage économique à l'avenir. Les frais d'entretien et de rénovation réels sont débités du compte de résultat.

Les immobilisations corporelles financées par des contrats de leasing sont inscrites au bilan à la valeur actuelle des traites minimums de leasing ou à une valeur vénale inférieure. Les dettes de leasing financier sont intégrées dans les passifs en tant qu'engagements.

L'amortissement des immobilisations corporelles s'effectue sur la durée estimée d'utilisation ou de leasing ou sur une période plus brève.

Durées d'utilisation des objets:

Bâtiments	50 ans
Aménagements intérieurs	15 ans
Installations techniques	15 ans
Mobilier de bureau	8 ans
Machines de bureau	5 ans
Installations téléphoniques	5 ans
Véhicules	4 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Le goodwill découlant d'acquisitions correspond à la différence entre les coûts d'acquisition et la valeur vénale des actifs nets repris.

Il est porté au bilan à son coût d'acquisition sous déduction d'éventuelles pertes de dépréciation. Il est imputé aux unités génératrices de trésorerie et n'est pas amorti, mais soumis à un test de dépréciation (test d'impairment) (cf. Dépréciation).

Pour les entreprises associées, la valeur du goodwill est intégrée dans la valeur comptable de la participation.

Si le prix d'achat est inférieur à la valeur vénale des actifs nets repris, cet écart d'acquisition négatif (badwill) est directement comptabilisé en résultat.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leurs coûts d'acquisition sous déduction d'amortissements cumulés, le cas échéant ladite valeur est réduite par des amortissements supplémentaires pour dépréciation de valeur (impairment). Les logiciels sont amortis sur une durée d'utilisation de cinq ans.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les prêts à long terme à des tiers ainsi que les participations non consolidées. La comptabilisation des prêts est opérée au coût amorti déduction faite des correctifs de valeur nécessaires. Les participations non consolidées sont classées en tant que «disponibles à la vente» et évaluées à leur valeur vénale, les adaptations de cette dernière étant saisies sans influence sur le résultat dans les fonds propres, à l'exception des pertes pour dépréciation. Au moment de leur vente ou en cas de perte pour dépréciation, les bénéfices/pertes cumulés non réalisés sont transférés dans le compte de résultat et indiqués dans le résultat financier.

Dépréciation (impairment, perte pour dépréciation)

La valeur comptable du patrimoine du groupe, à l'exception des immeubles destinés à la vente (cf. Immeubles destinés à la vente [Promotion]), de la prévoyance professionnelle (cf. Prévoyance professionnelle) et des impôts différés (cf. impôts sur le résultat) est évaluée au moins une fois par an. En présence d'indicateurs de pertes de valeur durables, un nouveau calcul de la valeur réalisable est entrepris (test d'impairment).

Concernant le goodwill, les autres immobilisations incorporelles d'une durée de vie économique non définie et les immobilisations incorporelles non encore exploitables, leur valeur réalisable est déterminée annuellement même s'il n'existe aucun indice de dépréciation.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (cash generating unit) dont l'actif fait partie est supérieure à sa valeur réalisable, une adaptation de valeur est comptabilisée en résultat.

La valeur réalisable des créances et des prêts correspond à la valeur actuelle de l'estimation du futur cash-flow. La valeur réalisable des autres avoirs correspond à la valeur la plus grande entre la valeur vénale sous déduction des coûts de vente et la valeur d'utilité.

La dépréciation de valeur de créances et de prêts est effectuée rétroactivement, lorsque l'augmentation de la valeur réalisable est imputable à un événement survenu au cours de la période postérieure à la saisie de la dépréciation de valeur. Il n'est procédé à aucune correction de valeur du goodwill.

La dépréciation de valeur des autres actifs est effectuée rétroactivement si les estimations prises en considération pour la valeur réalisable se sont modifiées et que la dépréciation de valeur s'est réduite ou est nulle. Le relèvement de la valeur comptable est limitée à la valeur qui en aurait résulté si, pour la valeur en question aucune dépréciation n'avait été comptabilisée les années précédentes.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Actifs détenus à long terme en vue de leur vente

Les actifs non courants ainsi que les catégories d'actifs, y compris les engagements attribuables (dits «groupes destinés à être cédés» ou «disposal groups»), sont classés comme «détenus en vue de leur vente» et indiqués au bilan dans une position spécifique des actifs ou des passifs si la valeur comptable n'est pas recouvrée par l'utilisation, mais par la vente desdits actifs. La condition à satisfaire est que la vente soit hautement probable et que les actifs soient prêts à être vendus dans leur état actuel. Pour qu'une vente puisse être qualifiée de hautement probable, il est nécessaire de respecter divers critères et notamment qu'elle puisse avoir lieu dans un délai d'un an conformément aux attentes.

Avant que des actifs non courants soient classés en tant que détenus en vue de leur vente, leur valeur comptable est évaluée sur la base des normes IFRS correspondantes. Après le reclassement, l'évaluation de tous les actifs, à l'exception des immeubles évalués à leur valeur vénale, des actifs financiers, des charges d'impôts différés et des actifs relatifs aux plans de prévoyance s'opère à la valeur inférieure de la valeur comptable et vénale, sous déduction des coûts de vente. Les actifs à amortir ne le sont plus à partir du moment de leur reclassement. En ce qui concerne les autres actifs et après leur reclassement, leur évaluation a aussi lieu selon les normes correspondantes.

Créances résultant de livraisons et de prestations et autres dettes à court terme

Les créances résultant de livraisons et de prestations et les autres dettes à court terme sont comptabilisées au coût amorti qui correspond en général à la valeur nominale des engagements.

Dettes financières

Lors de la saisie initiale, les dettes financières sont portées au bilan à leur valeur vénale sous déduction des coûts de transactions y relatifs. Par la suite, les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale, la différence entre la valeur de remboursement et la valeur comptable étant amortie sur la durée selon la méthode du taux d'intérêt effectif (ou coût amorti).

Provisions

Des provisions sont constituées lorsqu'un événement passé a entraîné une obligation de prestation juridique ou implicite, qu'une sortie de capitaux est probable et que celle-ci puisse être évaluée de manière fiable.

Prévoyance professionnelle

Mobimo est affiliée à une fondation collective LPP pour la prévoyance professionnelle obligatoire. Une affiliation à une autre fondation collective existe pour les collaborateurs et les retraités de LO. Aucune des deux fondations n'est intégralement couverte auprès d'un réassureur pour les risques de décès, d'invalidité et de vieillesse, raison pour laquelle l'employeur assume l'intégralité de ces risques. De ce fait, ces plans sont considérés comme régimes à prestations définies au sens de l'IAS 19.

La prévoyance professionnelle surobligatoire de Mobimo est assurée par une fondation collective, couverte pour sa part entièrement pour les risques de décès et d'invalidité. Hormis le paiement des primes, il n'existe donc aucun autre engagement supplémentaire de l'employeur au titre des risques décès et invalidité. Cependant, ce dernier assume le risque du processus d'épargne (garantie du taux d'intérêt) du plan de prévoyance en question.

La couverture du risque de la prévoyance surobligatoire est considérée comme régime à cotisations définies au sens de l'IFRS 19. Les contributions de l'employeur sont débitées du compte de résultat.

Au sens de l'IAS 19, le processus d'épargne de la prévoyance surobligatoire est par contre qualifié de plan à prestations définies à l'instar de la prévoyance professionnelle obligatoire. Pour ces plans, la valeur actuelle des obligations au titre des prestations définies (defined benefit obligation) est déterminée selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method), puis provisionnée. Tous les engagements importants et les actifs servant à les couvrir sont évalués annuellement. Le coût des services rendus durant l'exercice (current service cost) est comptabilisé en résultat. Le coût des services passés (past service cost), imputable à de nouvelles prestations ou à une amélioration de celles-ci, est saisi de façon linéaire dans les charges de prévoyance jusqu'au versement du droit. Les bénéfices et pertes actuariels et sur les placements découlant des nouveaux calculs périodiques sont comptabilisés de façon linéaire en résultat sur la durée d'activité résiduelle moyenne, pour autant qu'ils dépassent 10% du montant le plus important du patrimoine des plans et des engagements de prévoyance. Le taux de rendement attendu à long terme des avoirs de prévoyance a été calculé sur la base de la stratégie de placement des institutions de prévoyance et des rendements prévisibles à long terme à fin 2009 (moyenne pondérée).

Capital-actions

Le capital-actions est présenté dans les fonds propres, car il n'existe aucune obligation de rembourser ni garantie de dividende. Les coûts de transaction découlant d'une augmentation de capital et pouvant être imputés directement à l'émission de nouvelles actions sont déduits du montant de l'augmentation de capital, déduction faite des impôts sur le résultat correspondants.

Les dividendes sont indiqués sous forme de dettes à partir du moment où ils ont été fixés par l'assemblée générale et sont dès lors dus.

Propres actions

Les coûts d'acquisition (prix d'acquisition et coûts de transaction directement imputables) des propres actions sont déduits des fonds propres. Les actions rachetées sont considérées comme des propres actions et déduites des fonds propres en tant que position négative.

Enregistrement des produits

Les produits résultant de la location d'immeubles englobent les revenus locatifs nets, c'est-à-dire les revenus locatifs théoriques déduction faite des frais imputables aux locaux vacants.

Le produit de la vente est comptabilisé au terme de la construction au moment du transfert des avantages et des risques.

Le bénéfice découlant de la vente d'immeubles de rapport correspond à la différence entre la plus-value et la valeur vénale portée au bilan. La vente est saisie au moment du transfert des avantages et des risques.

Leasing

Les contrats de leasing sont portés au bilan lorsque les risques et les avantages liés à la signature des contrats ont été transférés pour l'essentiel au groupe. Les mensualités de leasing sont ventilées en deux montants, intérêts et amortissement, selon la méthode de l'annuité. L'amortissement des objets de leasing s'effectue sur la durée estimée d'utilisation ou de leasing ou sur une période plus brève.

Les paiements au titre de leasing d'exploitation sont débités directement du compte de résultat de manière linéaire sur la durée de leasing.

Intérêts des capitaux empruntés

Les intérêts des capitaux empruntés (crédits) pour le financement de projets de construction sont activés pendant la durée de construction.

Les autres intérêts de capitaux empruntés sont débités du compte de résultat au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Impôts

Les impôts sur le résultat comprennent les impôts courants et différés sur le résultat. Ils sont comptabilisés en résultat, à l'exception des impôts sur le résultat relatifs aux transactions saisies directement dans les fonds propres. Dans ce cas, les impôts sur le résultat sont comptabilisés également dans les fonds propres.

Les impôts courants sur le résultat englobent les impôts attendus dus sur le résultat imposable, calculés en fonction des taux en vigueur ou connus à la date de clôture du bilan, l'impôt dû sur les gains immobiliers suite à la vente d'immeubles ainsi que les adaptations des passifs et des actifs d'impôt des années précédentes.

Les impôts différés sont déterminés au moyen de la méthode de report variable sur la différence temporaire existant entre les évaluations du bilan fiscal et du bilan consolidé. Aucun impôt différé n'est saisi pour les différences temporaires dans les cas suivants: saisie initiale de goodwill, saisie initiale d'actifs et de dettes en rapport avec une transaction n'influencant ni le résultat du groupe ni le résultat imposable, participations dans des sociétés affiliées s'il est vraisemblable que les différences temporaires ne disparaîtront pas dans un proche avenir. La détermination des impôts différés tient compte du moment et du type de réalisation ou d'amortissement des actifs et dettes concernés et ce, en fonction des taux d'imposition en vigueur ou connus à la date de clôture du bilan.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que s'il est plausible que les différences temporaires pourront être imputées aux futurs bénéfices.

Instruments financiers dérivés

Les instruments financiers dérivés peuvent être utilisés dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur valeur vénale lors de la saisie initiale et aussi par la suite. Les bénéfices et les pertes résultant de l'ajustement des valeurs vénales sont traités comme suit:

La couverture des risques de taux des dettes financières est considérée dans certains cas comme une couverture du cash-flow. La part effective des modifications de la valeur vénale des dérivés est saisie directement via une réserve spécifique dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). Une fois les transactions couvertes réalisées (paiements d'intérêts), les bénéfices/pertes cumulés non réalisés sont transférés dans le compte de résultat et indiqués dans le résultat.

Les modifications des valeurs vénales des dérivés restants sont comptabilisées par le biais du compte de résultat financier.

Plan en options

Les coûts du plan en options sont ventilés sur la période correspondante et comptabilisés en résultat dans les charges de personnel. Contrepartie correspondante est enregistrée dans les fonds propres. La période correspond à la durée pendant laquelle un droit illimité sur les options octroyées est acquis. L'évaluation est opérée à la valeur vénale au moment de l'octroi des options selon le modèle de Black-Scholes.

Bénéfice par action

Le bénéfice par action (earning per share) est calculé sur la base du résultat imputable aux actionnaires du groupe Mobimo Holding AG, divisé par la moyenne pondérée du nombre d'actions en circulation durant l'exercice considéré. Le bénéfice dilué par action tient aussi compte des actions pouvant exister suite à l'exercice de droits d'option.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.6 INFORMATIONS SECTORIELLES

La structure de direction du groupe Mobimo ainsi que les rapports internes devant être fournis aux principaux décideurs opérationnels du groupe tiennent compte des différents secteurs d'activité. Les secteurs d'activité sont fonction des prestations et des activités du groupe.

Conformément à l'IFRS 8, les deux secteurs d'activité Gestion du portefeuille et Développement sont les deux secteurs qui doivent être présentés séparément. L'activité des deux secteurs peut être décrite de la manière suivante:

Gestion du portefeuille

Détention et gestion à long terme d'immeubles commerciaux et d'habitation.

Ce secteur s'occupe également de l'achat et de la vente d'immeubles de placement.

Développement

Le secteur Développement est d'une part responsable de l'achat de terrains constructibles, de la construction et de la vente de logements (nouvelles constructions et transformations); d'autre part, ce secteur regroupe aussi des terrains constructibles, des immeubles de placement en construction ainsi que des immeubles achevés destinés à être transférés dans le portefeuille d'immeubles de placement. Ces immeubles ont été acquis avec des défauts de construction ou un taux de vacance élevé. Aussitôt que le taux de vacance d'un objet en développement baisse durablement en dessous de 10%, l'immeuble concerné est transféré du groupe des immeubles en développement dans le groupe des immeubles de placement au 1^{er} janvier de l'année suivante (et donc dans le secteur Gestion du portefeuille). A l'inverse, les immeubles dont le taux de vacance reste durablement au-dessus de 10% et qu'il n'est pas possible de ramener durablement en dessous de cette valeur sans mesures d'aménagement importantes, sont transférés du portefeuille d'immeubles dans celui des immeubles en développement.

Le Conseil d'administration, en tant qu'organe décisionnel supérieur, veille au résultat en matière d'EBIT des divers secteurs. Celui-ci est calculé selon les mêmes principes d'établissement des comptes, à savoir les IFRS, que ceux appliqués pour les comptes du groupe. Les impôts sur le bénéfice et les intérêts ne sont pas imputés au résultat du secteur mais indiqués dans la colonne «Rapprochement». Les frais découlant des fonctions centrales, telles que les finances, l'informatique, le marketing et la communication, le service juridique, les services centraux et les charges imputables à la direction et au Conseil d'administration ne sont pas non plus ventilés dans les secteurs et figurent aussi en tant que postes de rapprochement.

Les actifs des secteurs comprennent les immeubles destinés à la vente, les immeubles de placement, les immeubles à usage propre et les créances résultant de livraisons et de prestations. Les autres actifs ne sont pas ventilés par secteur. A l'instar des comptes consolidés, l'évaluation des actifs des secteurs est opérée selon les IFRS.

Il n'y a pas eu de transactions entre les différents secteurs. Il n'a donc pas été nécessaire de éliminer de telles transactions.

Vu que Mobimo exerce son activité en Suisse uniquement, il n'est pas nécessaire de présenter une répartition géographique du chiffre d'affaires et des actifs non courants.

Aucun client du groupe Mobimo n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires.

Une subdivision supplémentaire des produits de la location d'immeubles en immeubles commerciaux, d'habitation et d'immeubles destinés à la vente est présentée dans la note explicative n° 23.

Informations sectorielles 2009

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des ventes d'immeubles (Promotion)		182 296	182 296		182 296
Produits des locations d'immeubles	65 050	6 712	71 762		71 762
Résultat des réévaluations	612	8 707	9 319		9 319
Résultat des ventes d'immeubles de placement	1 690		1 690		1 690
Produits totaux des secteurs	67 352	197 715	265 067		265 067
EBIT des secteurs	52 545	30 102	82 647	15 806	98 453
Résultat financier					-19 886
Bénéfice avant impôts (EBT)					78 567
Impôts					-16 009
Bénéfice					62 559
Immeubles destinés à la vente		254 805	254 805		254 805
Immeubles de placement	1 265 795	102 018	1 367 813		1 367 813
Immeubles à usage propre	17 107		17 107		17 107
Immeubles de placement en construction		237 785	237 785		237 785
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 962	117	5 079		5 079
Total des actifs des secteurs	1 287 864	594 725	1 882 589		1 882 589
Actifs non attribués				65 415	65 415
Total de l'actif					1 948 004
Dépréciation et amortissements	-739	-174	-913	-197	-1 110
Investissements dans des actifs courants	13 382	68 522	81 904	339	82 243

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Informations sectorielles 2008

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Ajusté Total
Produits des ventes d'immeubles (Promotion)		126 818	126 818		126 818
Produits des locations d'immeubles	63 266	2 310	65 576		65 576
Résultat des réévaluations	9 321	-356	8 965		8 965
Résultat des ventes d'immeubles de placement	2 007		2 007		2 007
Produits totaux des secteurs	74 594	128 772	203 366	0	203 366
EBIT des secteurs	62 791	16 335	79 126	-1 199	77 927
Résultat financier					-20 410
Bénéfice avant impôts (EBT)					57 517
Impôts					-12 493
Bénéfice					45 024
Immeubles destinés à la vente		306 069	306 069		306 069
Immeubles de placement	1 035 850	46 962	1 082 812		1 082 812
Immeubles à usage propre	14 128		14 128		14 128
Immeubles de placement en construction		85 382	85 382		85 382
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 621	224	4 845		4 845
Total des actifs des secteurs	1 054 599	438 637	1 493 236	0	1 493 236
Actifs non attribués				24 927	24 927
Total de l'actif					1 518 163
Dépréciation et amortissements	-667	-247	-914		-914
Investissements dans des actifs courants	27 206	76 675	103 881	673	104 554

1.6.1 Notes explicatives sur les comptes consolidés

1. Modification du périmètre de consolidation

Le 23 juillet 2009, Mobimo s'est portée acheteuse de 26 109 actions LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO), au total cédées par JBF Finance SA, Buchillon, soit l'équivalent de près de 21,8% du capital-actions de LO, une société immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange qui détient principalement des biens immobiliers dans la ville de Lausanne. Les actions se sont échangées au prix de 1 230 CHF le titre, soit 32 114 070 CHF au total. Le 9 septembre 2009, Mobimo a lancé une offre publique d'échange portant sur toutes les actions nominatives LO en circulation dans le public et sur celles de JJM Participations SA, Lausanne (JJMP), cette dernière détenant 42 846 actions LO, l'équivalent de 35,7% du capital-actions de LO. La société n'exerçait aucune autre activité que celle précédemment mentionnée. Jusqu'à la date d'expiration du délai supplémentaire de l'offre, le 27 octobre 2009, 28 402 actions nominatives LO ont été acquises de même que l'ensemble des actions nominatives de JJMP. En ajoutant les actions que Mobimo avait déjà acquises avant l'offre publique d'échange, la société a ainsi obtenu une participation directe et indirecte dans LO à hauteur de 118 690 actions LO au total, ce qui correspond à 98,91 % du capital-actions et des droits de vote de cette société.

L'offre publique d'échange a été finalisée le 9 novembre 2009. Cette date correspond également à la date d'acquisition, c'est-à-dire la date à laquelle Mobimo a pris le contrôle de LO. Au final, la parité d'échange s'est établie à 8,3 actions Mobimo par action LO apportée et à 26,35 actions Mobimo par action JJMP apportée. Les actions Mobimo nécessaires à l'exécution de l'offre ont été émises par augmentation de capital sur la base du capital autorisé. Au total, Mobimo a émis 708 229 actions nominatives d'une valeur nominale de 38,00 CHF chacune, dont 4 150 ont été affectées à l'échange des propres actions détenues par LO.

L'effet de l'acquisition sur l'actif et le passif de Mobimo se présente de la manière suivante:

	Valeur comptable IFRS	Adaptation à la valeur de marché	Valeur de marché
Liquidités	10 834		10 834
Créances résultant de livraisons et de prestations	803		803
Autres créances	165		165
Comptes de régularisation des actifs	567		568
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	331 804		331 804
– Immeubles d'habitation	22 429		22 429
– Immeubles de placement en construction	39 130		39 130
Immobilisations corporelles			
Immeubles à usage propre	3 545		3 545
– Autres immobilisations corporelles	124		124
– Immobilisations incorporelles			
Participation dans des sociétés associées	14 954		14 954
Immobilisations financières	4 854		4 854
Dettes financières à court terme	–104 300		–104 300
Dettes résultant de livraisons et de prestations	–4 521		–4 521
Impôts courants	–335		–335
Instruments financiers dérivés	–20		–20
Autres dettes	–103		–103
Comptes de régularisation passifs	–3 907		–3 907
Dettes financières à long terme	–103 761	–7 345 ¹	–111 106
Engagements envers le personnel	–1 177		–1 177
Instruments financiers dérivés	–2 630		–2 630
Impôts différés	–33 436	1 616 ¹	–31 820
Actifs nets identifiables			169 291
Intérêts minoritaires			–1 958
Ecart d'acquisition négatif suite à l'acquisition			–15 633
Prix d'achat y compris coûts de transaction			151 700
Prix d'achat payé en actions			–115 821
Coûts de transaction non payés			–1 896
Liquidités reprises			–10 834
Cash outflow net			–23 149

¹ Ajustement à la juste valeur (fair value) des dettes financières et des impôts différés y afférents.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les actions Mobimo émises pour réaliser l'offre publique d'achat ont été valorisées au cours boursier de la date d'acquisition, soit à 164,50 CHF. Le prix d'achat inclut les coûts de transaction à hauteur de 3,8 millions de CHF, dont CHF 1,9 millions restent encore à payer. Pendant la période consécutive à l'acquisition, LO a contribué pour 1,2 millions de CHF au résultat du groupe. Si l'acquisition avait eu lieu au 1^{er} janvier 2009 déjà, le chiffre d'affaires consolidé aurait totalisé 271,8 millions de CHF et le résultat du groupe aurait atteint 75,2 millions de CHF.

L'écart d'acquisition négatif de 15,6 millions de CHF a été entièrement intégré dans le résultat où il figure dans une position à part.

Le taux de participation de près de 99% remplit les critères légaux d'une annulation des actions LO qui se trouvent encore en circulation dans le public. Cette procédure (squeeze out) a été entamée en décembre 2009. A son terme, vraisemblablement en mai 2010, les actions LO résiduelles seront radiées. Jusqu'au 31 décembre 2009, 292 actions LO supplémentaires ont encore été apportées à Mobimo qui les a rachetées à raison de 8,3 actions Mobimo par actions LO conformément à l'offre publique d'achat. Aucune modification du périmètre de consolidation n'a eu lieu l'année précédente.

2. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant.

Les liquidités de 27,4 millions de CHF (11,6 millions de CHF l'année précédente) sont entièrement disponibles. La rémunération moyenne des liquidités était de 0,31% (0,44% l'année précédente).

3. Créances résultant de livraisons et de prestations

	2009	2008
Montants de ventes d'immeubles à impayés	117	224
Loyers et charges impayés	6 264	5 691
Correction de valeur (ducroire) pour loyers et charges impayés	-1 302	-1 070
Total des créances résultant de livraisons et de prestations	5 079	4 845

Les montants de ventes d'immeubles à impayés englobent les créances couvertes d'immeubles achevés et vendus. Les loyers et charges impayés comprennent 2,0 millions de CHF (CHF 0,3 millions l'exercice précédent) de créances de loyers et 4,3 millions de CHF (CHF 5,4 millions l'exercice précédent) de charges et autres créances de décomptes d'immeubles.

Le classement chronologique des créances ne faisant pas l'objet d'un correctif de valeur individuel s'établit comme suit:

	2009	2008
Créances non échues	3 718	4 256
Créances échues depuis 1–30 jours	972	437
Créances échues depuis 31–40 jours	125	77
Créances échues depuis plus de 40 jours	264	75
Total	5 079	4 845

Le dicroire pour loyers et charges impayés a évolué comme suit durant l'exercice:

	2009	2008
Correctif de valeur individuel		
Situation au 1 ^{er} janvier	1 070	663
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	380	0
Evolution des correctifs de valeur	-148	407
Situation au 31 décembre	1 302	1 070

Il n'existe aucun correctif de valeur forfaitaire à la date de clôture du bilan. Des correctifs de valeurs individuels d'un montant de 0,7 millions de CHF (CHF 0,7 millions l'année précédente) ont été constitués durant l'exercice sous revue.

Sur la base des valeurs empiriques, Mobimo n'escampte aucune autre défaillance supplémentaire.

4. Autres créances

	2009	2008
Créances fiscales (impôt anticipé et TVA)	1 369	1 175
Autres créances à l'égard de tiers	7 864	6 662
Créances WIR	171	227
Acompte promesse d'achat du terrain Weggis	2 533	0
Total autres créances	11 937	8 064

La position «Autres créances» à l'égard de tiers inclut 6,3 millions de CHF de garanties (CHF 5,8 millions l'année précédente) envers les pouvoirs publics.

A la date de clôture du bilan, il n'existe aucune créance en souffrance et aucun correctif de valeur n'avait dû être enregistré.

5. Immeubles destinés à la vente

	2009	2008
Terrain constructible	70 815	81 611
Immeubles en construction	150 427	203 907
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	33 563	20 551
Total des immeubles destinés à la vente	254 805	306 069

Conformément aux dispositions de l'IFRIC 15, le chiffre d'affaires et donc aussi le bénéfice issu de la vente d'immeubles ne peut être saisi qu'après l'achèvement du bien immobilier, au moment du transfert de propriété à l'acheteur. Les promotions immobilières sont évaluées à leur coût de revient. L'incidence d'IFRIC 15 (retraitement) sur les immeubles destinés de la vente est décrite dans les notes explicatives 1.5.2 Principes d'établissement des comptes consolidés.

La position «Terrains constructibles» réunit des terrains non construits et construits, pour lesquels la démolition d'immeubles suivie de la construction de nouveaux est planifiée.

Des coûts de construction cumulés à hauteur de 95,5 millions de CHF relèvent de l'immeuble de la Turbinenstrasse à Zurich (Mobimo Tower).

Les projets Herrliberg, Schipfplateau; Horgen, Stockerstrasse 27 – 29; Thalwil, Bergstrasse et Katzenbach I à Zurich ont été achevés en cours d'année. Au total, ces quatre projets ont vu la construction de 135 habitations mises en vente, dont 130 avaient déjà trouvé leur propriétaire au 31 décembre 2009.

14 autres appartements à vendre seront bâtis suite au lancement du projet Wädenswil, Rötiboden. Le bien immobilier transformable im Brächli à Zurich a été acheté en août 2009 pour y construire des appartements. Un autre bien de ce type à la Museumstrasse à Winterthour est passé des objets de placement dans la catégorie des projets en développement.

Les promotions immobilières font l'objet de correctifs de valeur à hauteur de 2,084 KCHF (70 000 CHF l'année précédente) pour les biens et les terrains constructibles qui n'ont pas encore trouvé preneur.

6. Comptes de régularisation actifs

	2009	2008
Acomptes versés aux entreprises générales en fonction de l'avancement des travaux	0	1 782
Régularisations de décomptes d'immeubles	373	6
Autres positions	202	311
Total comptes de régularisation actifs	575	2 099

1 COMPTES CONSOLIDÉS

7. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

2009	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2009
Valeur vénale au 1^{er} janvier 2009	925 270	116 985	40 557¹	1 082 812
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier 2009	783 023	107 388	40 630	931 041
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	331 805	22 429	39 132	393 366
Augmentations suite à des achats	12 307	0	0	12 307
Augmentations suite à des investissements	2 174	82	67 318	69 574
Ventes	-32 744	-4 751	0	-37 495
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	-6 047	0	-2 611	-8 658
Transfert d'immobilisations corporelles	0	0	85 382	85 382
Valeur d'acquisition cumulée au 31 décembre 2009	1 090 518	125 148	229 851²	1 445 517
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier 2009	142 247	9 597	-73	151 771
Réévaluations vers le haut	9 196	1 481	8 395	19 072
Réévaluations vers le bas	-9 266	-99	-388	-9 753
Ventes	661	-1 120	0	-459
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	-550	0	0	-550
Réévaluations cumulées au 31 décembre 2009	142 288	9 859	7 934	160 081
Valeur vénale au 31 décembre 2009	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
(Valeur d'assurance incendie)	(1 329 980)	(137 446)	(143 196)	(1 610 622)

¹ Le portefeuille de départ de la catégorie des immeubles de placement en construction faisait partie des immeubles d'habitation l'exercice précédent.

² Y compris 17 millions de CHF de garanties pour Zurich Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower)

2008	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total 2008
Valeur vénale au 1^{er} janvier 2008	898 662	126 665	1 025 327
Valeur d'acquisition			
Situation au 1 ^{er} janvier 2008	763 578	116 948	880 526
Augmentations suite à des achats	18 616	4 401	23 017
Augmentations suite à des investissements	11 087	73	11 160
Ventes	-10 258	-10 005	-20 263
Transfert depuis la position Immeubles destinés à la vente	0	36 600	36 600
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre 2008	783 023	148 017	931 040
Réévaluations			
Total au 1 ^{er} janvier 2008	135 084	9 717	144 801
Réévaluations vers le haut	15 166	1 572	16 738
Réévaluations vers le bas	-6 960	-813	-7 773
Ventes	-1 043	-951	-1 994
Réévaluations cumulées au 31 décembre 2008	142 247	9 525	151 772
Valeur vénale au 31 décembre 2008	925 270	157 542	1 082 812
(Valeur d'assurance incendie)	(1 151 777)	(116 590)	(1 268 367)

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Par l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Mobimo a repris 40 immeubles de placement au total (dont deux en construction) d'une valeur vénale de 393,4 millions de CHF au 9 décembre 2009. Pour de plus amples informations sur l'acquisition et les immeubles de placements, se référer à la note explicative 1 et aux indications détaillées relatives au portefeuille immobilier.

Par ailleurs, durant l'exercice, les trois immeubles suivants ont été acquis:

Aarau, Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Immeuble commercial
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Immeuble commercial
St-Gall, Wassergasse 42 (PPE)	Immeuble d'habitation

La vente de six immeubles de placement et la cession de petits terrains pour un prix total de 40,1 millions de CHF a dégagé un bénéfice de 1,7 millions de CHF (cf. note explicative 25).

Voici la liste des immeubles vendus durant l'exercice:

Egg, Dorfplatz 1 et 2	Immeuble d'habitation
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 4/4a	Immeuble commercial
Neuhausen, Zentralstrasse 2 – 6	Immeuble commercial
Schaffhouse, Stauffacherstrasse 36	Immeuble commercial
Schwerzenbach, Bahnstrasse 5	Immeuble commercial
Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12	Immeuble commercial

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert depuis la position Immeubles destinés à la vente:

	de	à
Adliswil, Wilacker II (part de terrain, remorcellement)	Immeubles de placement en construction	Promotions (terrain construcible)
Winterthour, Museumstrasse 3 (Palmhof)	Immeubles commerciaux	Promotions (immeubles achevés)

Les valeurs d'acquisition incluent l'ensemble des frais liés à l'acquisition d'immeubles (prix d'acquisition, frais de notaire et de changement de propriétaire, commissions d'achat, investissements de remplacement accompagnés d'un avantage économique futur, etc.).

Parmi les biens de placement en construction figurent les immeubles d'habitation Adliswil, Wilacker II; Horgen, Seestrasse 43–45; Lausanne, Rue de Genève 7; Lausanne, Rue Beau-Séjour 8; Zurich, Katzenbach II et Zurich, Manessestrasse 190/192. Y figurent aussi les immeubles commerciaux en construction Horgen, Seestrasse 80; Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower). La Mobimo Tower y est représentée pour une valeur vénale de 90,3 millions de CHF.

La comptabilisation des immeubles repose sur les estimations de la valeur vénale au 31 décembre effectuées par un expert immobilier indépendant. Les estimations de la valeur vénale au 31 décembre 2009 ont été établies par Wüest & Partner AG au moyen de la méthode DCF.

Des taux d'escompte moyens de 4,98% (4,98% l'année précédente), compris dans une fourchette allant de 4,2% à 6,2% (4,2% à 6,2% l'année précédente) ont été appliqués dans les évaluations DCF au 31 décembre 2009.

8. Immobilisations corporelles

2009	Immeubles de placement en construction	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2009
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	85 382	15 339	1 751	102 472
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA				
Acquisitions	0	3 545	123	3 668
Ventes	0	22	78	100
Transfert à Immeubles de placement en cours de construction	-85 382	0	0	-85 382
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre		0	18 906	1 773
Amortissements				
Situation au 1 ^{er} janvier	0	-1 211	-575	-1 786
Acquisitions	0	-589	-325	-914
Ventes	0	0	179	179
Amortissements cumulés au 31 décembre		0	-1 799	-721
Valeur nette comptable au 31 décembre		0	17 107	1 052
(Valeur d'assurance incendie)	(0)	(13 764)	(540)	(14 304)

L'immeuble commercial de Küschnacht, Seestrasse est compris dans les immeubles à usage propre. Cet immeuble commercial sert d'immeuble administratif à Mobimo Verwaltungs AG. En outre, les immeubles commerciaux Lausanne, Place de l'Europe 7 et Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 comptent également parmi les immeubles à usage propre. LO Holding Lausanne-Ouchy SA les utilise comme immeubles administratifs.

Les «Autres immobilisations corporelles» incluent le mobilier, les véhicules et le matériel informatique. Les acquisitions figurant dans les «Autres immobilisations corporelles» concernent principalement du matériel informatique et des installations pour le site de Mobimo Verwaltungs AG à Küschnacht. Les immobilisations corporelles ne comprennent aucune immobilisation en leasing financier.

Désormais évalués selon le modèle de la juste valeur ou fair value (voir note explicative 7), les immeubles de placement en cours de construction sont intégrés prospectivement au poste des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2009.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

2008	Immeubles de placement en construction	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2008
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	0	15 330	1 424	16 754
Acquisitions	69 695	9	543	70 247
Ventes	0	0	-216	-216
Transfert depuis la position Immobilisations incorporelles	6 481	0	0	6 481
Transfert depuis la position Immeubles destinés à la vente	9 206	0	0	9 206
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	85 382	15 339	1 751	102 472
Amortissements				
Situation au 1 ^{er} janvier	0	-654	-375	-1 029
Acquisitions	0	-557	-255	-812
Ventes	0	0	55	55
Amortissements cumulés au 31 décembre	0	-1 211	-575	-1 786
Valeur nette comptable au 31 décembre	85 382¹	14 128	1 176	100 686
(Valeur d'assurance incendie)	0	(9 370)	0	(9 370)

9. Immobilisations incorporelles

2009	Logiciels	Total 2009
Valeur d'acquisition		
Situation au 1 ^{er} janvier	423	423
Acquisitions	261	261
Situation au 31 décembre	684	684
Amortissement		
Situation au 1 ^{er} janvier	-105	-105
Acquisitions	-197	-197
Amortissements cumulés au 31 décembre	-302	-302
Valeur nette comptable au 31 décembre	382	382

Les frais accumulés de l'année précédente relatifs au projet Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower), plus particulièrement ceux découlant de la reprise du projet établi et du contrat d'achat du terrain, qui s'élèvent à 26,7 millions de CHF, ont été répartis après le transfert de propriété du terrain constructible au printemps 2008. Le développement des logements a été attribué à la catégorie «immeubles destinés à la vente» et celui de l'hôtel à celle des «Immeubles de placement en construction».

¹ Y compris 17 millions de CHF de garanties pour Zurich Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower).

	Projet de construction	Logiciels	Total 2008
2008			
Valeur d'acquisition			
Situation au 1 ^{er} janvier	26 721	293	27 014
Acquisitions	0	130	130
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	-20 240	0	-20 240
Transfert à Immeubles de placement en construction	- 6 481	0	- 6 481
Situation au 31 décembre	0	423	423
Amortissement			
Situation au 1 ^{er} janvier	0	-3	-3
Acquisitions	0	-102	-102
Amortissements cumulés au 31 décembre	0	-105	-105
Valeur nette comptable au 31 décembre	0	318	318

10. Participation à des sociétés associées et des joint ventures

	2009	2008
Participation Flonplex SA, Lausanne (taux de participation de 40%)	3 354	0
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (taux de participation de 50%)	11 943	0
Total	15 297	0

Au travers de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Mobimo a aussi acquis des participations à la société Flonplex SA et la société Parking du Centre SA (PC SA). Flonplex SA est une société d'exploitation de cinémas dont Pathé Suisse SA est l'actionnaire majoritaire. Parking du Centre SA est une joint venture avec Vinci Park SA. Il s'agit d'une société d'exploitation de parking.

Principaux repères financiers de l'exercice 2009 (base 100%):

	Flonplex SA	PC SA
Actif	27 864	54 150
Dettes	19 479	30 264
Chiffre d'affaires	11 141	5 425
Bénéfice	1 272	1 050

Au moment de l'établissement des comptes, les sociétés précitées n'avaient pas encore publié leurs comptes pour l'exercice 2009. La valeur des participations a été estimée sur la base de données fiables.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

11. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les éléments suivants:

	2009	2008
Prêts à des tiers	3 184	730
Prêts à des entreprises associées	2 640	0
Participations non consolidées (disponibles à la vente)	2 230	392
Autres	711	554
Total	8 765	1 676

Les participations non consolidées englobent la société Parking St-François SA (valeur comptable 1,838 KCHF) ainsi que la société Olmero SA (valeur comptable 392 KCHF).

Les immobilisations financières ont évolué comme suit:

	2009	2008
Valeur d'acquisition		
Situation au 1 ^{er} janvier	1 741	3 774
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	4 855	0
Acquisitions	2 660	0
Ventes	-426	-2 033
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	8 830	1 741
Correctifs de valeur/plus-values et pertes non réalisées		
Situation au 1 ^{er} janvier	-65	-65
Correctifs de valeur cumulés/plus-values et pertes non réalisées au 31 décembre	-65	-65
Valeur nette comptable au 31 décembre	8 765	1 676

L'augmentation découlant de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA pour un montant de 4,855 KCHF comprend principalement des prêts à des sociétés associées pour un montant de 2,840 KCHF et une participation minoritaire de 1,838 KCHF dans le Parking St-François SA. La rémunération moyenne des prêts était de 4,2% (4,4% l'année précédente). La position des immobilisations financières englobe toujours la participation de 392 KCHF dans Olmero.

Il n'existe aucune position en souffrance à la date de clôture du bilan en dehors des positions des correctifs de valeur à hauteur de 65 KCHF. Les prêts n'ayant pas fait l'objet d'un correctif de valeur ont été octroyés exclusivement à des débiteurs de bonne solvabilité. Pour cette raison, Mobimo n'escampte aucune défaillance en relation avec ces prêts.

12. Dettes financières

	2009	2008
Compte courant bancaire	2 567	0
Crédits de construction sur Immeubles destinés à la vente	30 250	42 767
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	3 128	3 817
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois	135 397	95 315
Total des dettes financières à court terme	171 342	141 899
Total des dettes financières à long terme	674 589	467 130
Total des dettes financières	845 931	609 029

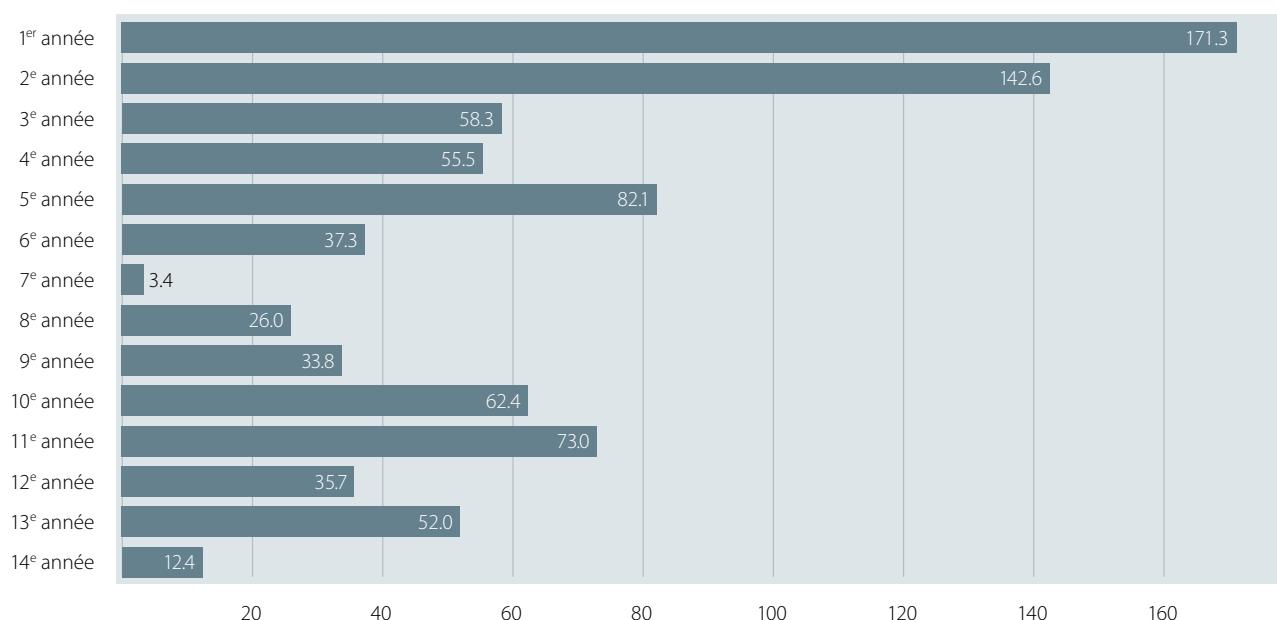
Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses.

Les échéances sont les suivantes à la date de clôture du bilan:

	2009	2008
2009	non dét.	141 899
2010	171 342	43 182
2011	142 612	59 928
2012	58 301	15 871
2013	55 469	45 294
2014	82 135	46 866
2015	37 285	33 394
2016	3 382	750
2017	26 016	750
2018	33 789	9 550
2019	62 433	37 150
2020	73 023	96 900
2021	35 723	11 600
2022	52 021	53 495
2023	12 400	12 400
Total des dettes financières	845 931	609 029

Des hypothèques d'un montant de 135,4 millions de CHF (95,3 millions de CHF l'année précédente) arrivant à échéance l'année suivante sont intégrées aux dettes financières à court terme, car aucun contrat n'a encore été prolongé formellement au-delà de 2009 (ou 2008) à la date de clôture du bilan.

Graphique de la structure des échéances



La durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières s'élève à 5,1 ans (5,9 ans en 2008). Cette réduction par rapport à l'exercice précédent s'explique par la souscription de nouveaux crédits de construction d'une durée allant jusqu'à deux ans et par l'augmentation de la part des prêts hypothécaires d'une durée de 1 à 5 ans suite à l'intégration des financements de LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

	2009	2008
jusqu'à 1 an	171 342	141 899
jusqu'à 2 ans	142 612	43 182
jusqu'à 3 ans	58 301	59 928
jusqu'à 4 ans	55 469	15 871
jusqu'à 5 ans	82 135	45 294
plus de 5 ans	336 072	302 855
Total des dettes financières	845 931	609 029

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont été en partie fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. Ces forward rate agreements se présentent généralement sous la forme de dérivés incorporés dans des contrats de crédit, qu'il faut porter au bilan à la valeur vénale conformément à l'IAS 39. Ces opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées au sens de l'IAS 39 et les ajustements de valeur vénale sur la part effective de la couverture ont été saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts couverts, les plus-values/pertes cumulées non réalisées sont reportés dans le compte de résultat, ce qui est le cas des années 2009 à 2022. Le montant reporté sur le compte de résultat durant l'exercice sous revue est de 310 000 CHF (182 000 CHF l'exercice précédent). En date du 31 décembre 2008 et 2009, aucun dérivé ne servait à des opérations de couverture du cash-flow et les couvertures des dettes financières étaient déjà actives.

Pour de nouveaux prêts hypothécaires, Mobimo a souscrit des accords de refinancement d'un montant de 118,3 millions de CHF (24 000 CHF l'année précédente) et conclu des contrats de couverture de taux (swaps). Ces opérations ne sont pas considérées comme des couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de valeur vénale sont comptabilisés en résultat. La juste valeur des contrats de swap et de forward non destinés à servir de couvertures de taux avec une valeur de remplacement négative s'élève à - 6,4 millions de CHF (- 2,1 millions l'année précédente).

Au 31 décembre 2009, la valeur vénale de l'ensemble des dérivés s'élevait par conséquent à - 6,4 millions de CHF net (- 2,1 millions de CHF l'année précédente).

Sur l'ensemble des dettes financières au 31 décembre 2009, 746,3 millions de CHF constituent des dettes à taux fixe et 99,6 millions de CHF des dettes à taux variable (en tenant compte des swaps de taux en cours).

Les taux d'intérêt moyens sont les suivants:

	2009, en %	2008, en %
Dettes financières sans les crédits de construction:		
– taux fixe	3,53	3,69
– taux variable	1,28	2,81
Crédits de construction:		
– taux variable	1,82	3,02
Taux d'intérêt moyen	3,06	3,51

En 2009, le taux d'intérêt moyen s'élevait à 3,06 % (contre 3,51 % l'année précédente). Cette réduction est d'une part imputable à l'arrivée à échéance d'accords de financement à taux élevés et, d'autre part, à la souscription de nouveaux accords de financement dont les taux sont inférieurs à la moyenne.

La totalité des dettes financières de 843,3 millions de CHF est couverte par des gages immobiliers (dettes financières totales de 609,0 millions de CHF l'année précédente). Les accords de crédit conclus avec les banques comprennent diverses clauses relatives à la part du capital propre, au taux d'endettement net (net gearing), au taux de couverture des intérêts et à la structure du portefeuille applicables durant tout l'exercice.

Des garanties bancaires non couvertes à hauteur de 0,3 millions de CHF (0,5 millions de CHF l'année précédente) sont constituées pour couvrir les impôts éventuellement dus sur les gains immobiliers (engagements conditionnels). Au 31 décembre 2009, la société bénéficiait par ailleurs de prêts hypothécaires et de crédits de construction non sollicités d'un montant total de 159,2 millions (63,9 millions de CHF l'année précédente).

13. Dettes résultant de livraisons et de prestations

	2009	2008
Autres créances résultant de livraisons et de prestations	11 404	9 196
Total des créances résultant de livraisons et de prestations	11 404	9 196

Le poste «Autres créances résultant de livraisons et de prestations» contient notamment des engagements résultant de la comptabilité des immeubles pour des garanties de loyer et des engagements relatifs à des frais d'exploitation.

14. Autres dettes

	2009	2008
Dettes à l'égard de sociétés de gestion immobilières	287	0
Autres engagements à l'égard de tiers	4 149	6
Engagements à l'égard de personnes proches	272	0
Total des autres dettes	4 708	6

L'accroissement de 4,702 KCHF des «Autres dettes» par rapport à l'exercice précédent est essentiellement imputable aux coûts de transaction liés à l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA pour un montant de 2,5 millions de CHF, qui n'ont pas encore été réglés au 31 décembre 2009.

15. Acomptes d'acheteurs

Les acomptes de clients d'un montant de 6,957 KCHF (925 KCHF l'année précédente) représentent des arrhes versées pour les réservations de biens-fonds avant la signature du contrat de vente sous forme d'acte authentique. Désormais, tous les acomptes versés par les acheteurs figurent séparément dans les passifs. Jusqu'à présent, les acomptes versés pour des commandes, portés au bilan selon la méthode POC, ont été imputés au solde de la commande (voir la section relative aux modifications des principes d'établissement des comptes).

16. Comptes de régularisation passifs

	2009	2008
Avancement des travaux	8 548	2 531
Régularisations de décomptes d'immeubles	2 080	2 159
Prestations en faveur de personnes proches	1 070	983
Autres positions	8 388	3 808
Total des régularisations des passifs	20 086	9 481

Le compte «Avancement des travaux» englobe les coûts des travaux de construction fournis par des tiers mais qui ne sont pas encore facturés. L'accroissement des «Autres positions» est dû pour l'essentiel à l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA à hauteur de 2,9 millions de CHF.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

17. Engagements envers le personnel

Les actifs des plans et les engagements envers le personnel ont évolué comme suit:

Evolution des engagements envers le personnel	2009	2008
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en début de période	9 981	8 210
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	6 590	0
Coûts des services rendus au cours de l'exercice pour l'employeur	542	545
Charges d'intérêts	403	271
Cotisations des employés	499	435
Prestations touchées/versées	-843	978
Pertes actuarielles/bénéfices actuariels	-148	-458
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en fin de période	17 024	9 981

Evolution du patrimoine des plans	2009	2008
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en début de période	7 936	6 652
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	5 414	0
Rendement attendu du patrimoine des plans	364	347
Cotisations de l'employeur	555	480
Cotisations des employés	499	435
Prestations touchées/versées	-843	978
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles	-160	-956
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en fin de période	13 765	7 936

Les montants portés au bilan au titre du plan de prévoyance du personnel à prestations définies se décomposent de la manière suivante:

Passifs nets de l'ensemble des plans	2009	2008	2007	2006
Valeur actuelle des engagements de prévoyance	17 024	9 981	8 210	6 292
Valeur de marché du patrimoine des plans	-13 765	-7 936	-6 652	-4 990
Passif net	3 259	2 045	1 558	1 302
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles non repris	-950	-938	-440	-200
Engagements de prévoyance nets saisis au bilan	2 309	1 107	1 118	1 102

Les charges des plans saisies dans le compte de résultat s'articulent comme suit:

Charges de prévoyance nettes comptabilisées	2009	2008
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	542	545
Charges d'intérêts	403	271
Rendement attendu du patrimoine des plans	-364	-347
Charges de prévoyance nettes	581	469

Pour l'exercice 2010, les cotisations attendues prévisibles de l'employeur s'élèvent à 601 000 CHF.

Les dettes nettes saisies au bilan ont évolué de la manière suivante:

Evolution des engagements de prévoyance nets	2009	2008
Situation au 1 ^{er} janvier	1 107	1 118
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1 176	0
Charges de prévoyance nettes de la société	581	469
Cotisations de l'employeur	-555	-480
Situation au 31 décembre	2 309	1 107

Bénéfices et pertes empiriques	2009	2008	2007	2006
Revenu de la fortune effectif	204	-609	248	232
Revenu de la fortune effectif en %	2,0%	-7,7%	3,7%	5,0%
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance	160	956	-31	-72
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance en %	1,9%	12,0%	-0,5%	-1,0%
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel	194	-344	755	-207
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel en %	1,8%	-3,4%	-9,2%	-3,0%

Le rendement effectif du patrimoine des plans s'élevait à 204 000 CHF (-609 000 CHF l'année précédente) et n'a pas entraîné de modification du compte de résultat.

Les actifs des plans peuvent être répartis dans les catégories suivantes:

Catégories de placement	Actifs des plans, 2009, en %	Rendement attendu, 2009, en %	Actifs des plans, 2008, en %	Rendement attendu, 2008, en %
Actions	29 %	6,25 %	36 %	6,00 %
Obligations et emprunts	39 %	2,10 %	34 %	2,30 %
Immeubles	20 %	3,90 %	15 %	3,80 %
Placements alternatifs	2 %	4,20 %	9 %	4,20 %
Autres	10 %	1,20 %	6 %	0,70 %
Total	100 %	3,80 %	100 %	3,90 %

Pour le calcul des plans de prévoyance à primauté des prestations, les hypothèses suivantes sont valables:

	1. 1. 2010	1. 1. 2009
Taux d'escompte	3,5 %	3,6 %
Rendement attendu du patrimoine de prévoyance	3,8 %	3,9 %
Augmentations de salaires anticipées	1,3 %	1,3 %
Augmentations de rentes anticipées	0,5 %	0,6 %
Rémunération à long terme attendue des avoirs de vieillesse	3,0 %	3,0 %

1 COMPTES CONSOLIDÉS

18. Impôts différés

Les impôts différés passifs et actifs sont imputés aux positions suivantes du bilan:

	2009		2008	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement		95 915		58 289
Engagements envers le personnel	590		234	
Autres positions	2 397	339	628	445
Impôts différés sur les différences temporaires	2 987	96 254	862	58 734
Actifs d'impôts différés sur les pertes reportées	495		778	
Total des impôts différés	3 482	96 254	1 640	58 734
Présentation nette	-3 482	-3 482	-1 640	-1 640
Impôts différés		92 772		57 094

D'une part, la société détient et gère des immeubles, d'autre part, elle est active dans la promotion immobilière. Les bénéfices découlant de la vente d'immeubles sont soumis dans certains cantons à un impôt particulier, à savoir l'impôt sur les gains immobiliers, à condition que le produit de la cession soit supérieur aux dépenses d'investissements (amortissements réintégrés). Les taux déterminants varient en fonction de la durée de détention de l'objet. Les taux d'imposition sur les gains immobiliers comprennent une majoration pour spéculation et une réduction en fonction de la durée de possession du bien, l'imposition diminuant au fur et à mesure que la durée de détention augmente.

Les impôts différés ont été calculés sur la base des prescriptions cantonales et de façon individuelle pour les immeubles. La durée de détention résiduelle a été estimée pour chaque immeuble.

Les actifs d'impôt différés sur les pertes reportées ont été activés dans la mesure où leur compensation avec les bénéfices futurs peut être considérée comme vraisemblable. L'avoir de 0,5 million de (CHF 0,8 million l'année précédente) comptabilisé concerne des pertes reportées imputables aux impôts cantonaux et communaux de 2,9 millions de (CHF 4,6 millions de CHF l'année précédente). Les sociétés du groupe ne font état d'aucun report de pertes fiscales supplémentaire et aucun impôt différé n'a été activé pour ces dernières.

Aucun impôt différé n'a été comptabilisé pour les bénéfices non distribués des sociétés affiliées, car aucun impôt n'est escompté dans le cas d'un éventuel versement.

Concernant l'augmentation de 35,7 millions de CHF des impôts différés (CHF 8,4 millions l'année précédente), 3,9 millions de CHF (8,2 millions de CHF l'année précédente) ont été comptabilisés en résultat. Les impôts différés de 0,1 million de CHF sur instruments financiers (CHF 0,2 million l'année précédente) ont été directement saisis sous «Autres éléments de résultat global». De plus, à la suite de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, des impôts différés d'un montant de 31,8 millions ont été repris.

19. Fonds propres

Une diminution du capital, par le biais d'une réduction de la valeur nominale de l'ensemble des actions de 47,00 CHF à 38,00 CHF, a été décidée lors de l'assemblée générale du 8 avril 2009. Le remboursement a eu lieu au 30 juin 2009. A la suite de ce remboursement de valeur nominale, le capital-actions a diminué de 39,1 millions (39,1 millions l'année précédente).

Le 9 novembre 2009, Mobimo a émis 708 229 nouvelles actions au moyen du capital conditionnel existant. Ces actions ont permis de financer l'offre publique d'achat du 23 juillet 2009 portant sur la reprise de toutes les actions nominatives de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO) en circulation dans le public et ainsi que celles détenues directement et indirectement au travers de JJM Participations SA, Lausanne (cf. note explicative n° 1 relative aux modifications du périmètre de consolidation). Les actions émises ont été valorisées au cours boursier à la date d'acquisition, soit à 164,50 CHF. Le capital-actions a ainsi été augmenté de 26,9 millions de CHF. L'échange des propres actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA pour un montant de 0,7 million est indiqué séparément. L'excédent de 89 millions de CHF par rapport à la valeur nominale a été affecté aux réserves. Le coût de l'augmentation de capital, soit 0,6 million de CHF a été porté en déduction des réserves. L'augmentation totale de fonds propres qui en résulte s'élève à 115,3 millions de CHF.

Le capital-actions et les propres actions ont évolué de la manière suivante:

Nombre d'actions	Actions émises	Propres actions	Actions en circulation
Situation au 1 ^{er} janvier 2008	4 343 425		4 343 425
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	1 898		1 898
Rachat de propres actions		-10 000	-10 000
Situation au 31 décembre 2008	4 345 323	-10 000	4 335 323
Emission de nouvelles actions pour l'acquisition de JJM Participations SA	295 521		295 521
Emission de nouvelles actions pour l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	412 708	-4 150	408 558
Rachat de propres actions		-2 000	-2 000
Vente de propres actions		7 000	7 000
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise de propres actions		2 421	2 421
Paiements fondés sur des actions au CA et à la direction		2 356	2 356
Situation au 31 décembre 2009	5 053 552	-4 373	5 049 179

Au 31 décembre 2009, le capital-actions se montait à 192,0 millions de CHF et se composait de 5 053 552 actions nominatives d'une valeur nominale de 38,00 CHF. Toutes les actions émises donnent droit au dividende et disposent d'une voix lors des assemblées générales de la société.

Un capital conditionnel d'un montant maximum de 5,3 millions de CHF est en outre constitué pour l'émission de 138 252 actions au plus, d'une valeur nominale de 38,00 CHF et entièrement libérées en vue de l'exercice de droits d'option octroyés aux membres du Conseil d'administration ainsi qu'à des personnes proches de ces derniers et à des collaborateurs du Groupe.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Un capital-actions autorisé est constitué, permettant au Conseil d'administration de relever le capital-actions de la société jusqu'au montant maximal de 18,7 millions de CHF jusqu'au 22 mai 2011 par l'émission de 491 771 actions nominatives au plus, à libérer intégralement et d'une valeur de 38,00 CHF.

Au 31 décembre 2009, la société détenait 4 373 propres actions dont 223 de Mobimo Holding AG et 4 150 de LO Holding Lausanne-Ouchy SA. La position de 10 000 propres actions détenue l'année précédente a été réduite à la suite de la vente de 7 000 actions pour la somme de 1,020 KCHF. Pour l'échange ultérieur d'actions LO Holding Lausanne-Ouchy SA, 2 000 actions supplémentaires ont été acquises sur le marché au prix moyen de 173,52 CHF et 2 421 utilisées pour l'échange. Dans le cadre de l'offre publique d'achat, LO Holding Lausanne-Ouchy SA a procédé à l'acquisition de 4 150 propres actions pour l'échange de ses propres actions. En outre, 2 356 actions ont été émises pour la rémunération du CA et de la direction.

Par ailleurs, un avantage fiscal d'un montant de 0,8 million de CHF au titre de paiements fondés sur des actions a été comptabilisé dans les fonds propres conformément à l'IAS 12.68C au cours de l'exercice.

Le montant disponible pour la distribution de dividendes est basé sur le bénéfice au bilan prévu à cet effet de Mobimo Holding AG et est déterminé en conformité avec les dispositions du Code suisse des Obligations.

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 5 mai 2010 une réduction du capital-actions de 45,5 millions de CHF sous la forme d'une diminution de la valeur nominale de 9 CHF par action.

Structure du capital

	Total en milliers de CHF	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital au 31 décembre 2009			
Capital-actions	192 035	5 053 552	38
Capital autorisé (jusqu'au 22 mai 2011)	max. 18 687	491 771	38
Capital conditionnel	max. 5 254	138 252	38
Modifications du capital			
Capital-actions au 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74
Capital-actions au 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65
Capital-actions au 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56
Capital-actions au 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
Capital-actions au 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
Capital autorisé au 31. 12. 2005	26 640	360 000	74
Capital autorisé au 31. 12. 2006	23 400	360 000	65
Capital autorisé au 31. 12. 2007	20 160	360 000	56
Capital autorisé au 31. 12. 2008	16 920	360 000	47
Capital autorisé au 31. 12. 2009	18 687	491 771	38
Capital conditionnel au 31. 12. 2005	11 163	150 855	74
Capital conditionnel au 31. 12. 2006	9 750	150 000	65
Capital conditionnel au 31. 12. 2007	7 848	140 150	56
Capital conditionnel au 31. 12. 2008	6 498	138 252	47
Capital conditionnel au 31. 12. 2009	5 254	138 252	38

20. Bénéfice par action

Le bénéfice non dilué par action a été calculé en tenant compte du bénéfice du groupe et du nombre moyen d'actions en circulation.

Quant au bénéfice dilué par action, il résulte du bénéfice du groupe et du nombre moyen d'actions en circulation (sans les propres actions) et tient compte de l'effet des options en circulation dans l'hypothèse où elles seraient toutes exercées.

	2009	Ajusté 2008
Origine du bénéfice par action		
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	4 335 323	4 343 425
Effet résultant de l'augmentation de capital (moyenne)	102 839	708
Effet résultant de l'achat / de la vente d'actions propres (moyenne)	1 503	-2 050
Nombre moyen d'actions en circulation	4 439 665	4 342 083
Effet des options en circulation:		
– Nombre moyen d'actions potentielles	103 403	102 768
– Nombre moyen d'actions qui seraient émises à la valeur vénale moyenne	-25 749	-27 339
– Nombre déterminant d'actions servant au calcul du bénéfice dilué par action	4 517 319	4 417 512
Bénéfice, milliers de CHF	62 549	45 023
Résultat des réévaluations, milliers de CHF	-9 319	-8 965
Impôts différés y relatifs, milliers de CHF	2 330	2 241
Bénéfice hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), milliers de CHF	55 559	38 299
Bénéfice par action, CHF	14,09	10,37
Bénéfice dilué par action, CHF	13,85	10,19
Bénéfice par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	12,51	8,82
Bénéfice dilué par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	12,30	8,67
Origine de la valeur d'inventaire nette (NAV) par action		
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre	5 049 179	4 335 332
Nombre d'options en circulation	105 806	103 403
Nombre déterminant d'actions servant au calcul de la NAV diluée	5 154 985	4 438 726
Fonds propres au 31 décembre, milliers de CHF	925 355	784 229
Options exercées (options en circulation x valeur nominale), milliers de CHF	4 021	4 860
Fonds propres après conversion et exercice des options, milliers de CHF	929 376	789 089
NAV par action, CHF	183,27	180,89
NAV diluée par action, CHF	180,29	177,77

1 COMPTES CONSOLIDÉS

21. Produits des ventes d'immeubles (Promotion)

Les 160 logements en PPE vendus en 2009 constituent un record dans le domaine des ventes d'immeubles. Le produit réalisé a pu être augmenté de 55,5 millions de CHF par rapport à l'exercice précédent (ajusté).

L'incidence sur le résultat des ventes d'immeubles découlant de l'application de l'IFRIC 15 (ajustement) est décrite sous 1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés.

22. Charges des ventes d'immeubles (Promotion)

Le résultat englobe les éléments suivants:

	2009	2008
Quote-part de la valeur d'acquisition des immeubles vendu	157 059	104 590
Modifications de correctifs de valeur	14	-183
Total des charges des ventes d'immeubles (Promotion)	157 073	104 407

23. Produits des locations d'immeubles

Les produits des locations d'immeubles se répartissent de la manière suivante sur les secteurs d'activité:

	2009	2008
Immeubles commerciaux	64 190	58 122
Immeubles d'habitation	7 097	7 100
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	71 287	65 222
Vente d'immeubles ¹	475	354
Total des produits des locations d'immeubles	71 762	65 576

Le revenu locatif comprend les revenus locatifs nets, c'est-à-dire les loyers encaissés.

¹ Revenu locatif des objets en cours de changement d'affectation

24. Charges directes pour location d'immeubles

	2009	2008
Immeubles commerciaux	5 842	5 542
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	532	492
Immeubles d'habitation	1 147	1 007
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	31	5
Charges des immeubles	7 552	7 046
Immeubles destinés à la vente	1 069	578
Pertes sur débiteurs destinés à la vente	1	13
Total des charges directes des locations d'immeubles	8 622	7 637

Les charges directes englobent l'ensemble des coûts d'entretien et de gestion (y compris les charges de conciergerie) qui n'ont pas été répercutés sur les locataires.

25. Résultat des réévaluations

	2009	2008
Réévaluation vers le haut	19 072	16 738
Réévaluation vers le bas	-9 753	-7 773
Résultat des réévaluations	9 319	8 965

En 2009, à la suite de la réévaluation des immeubles de placement en construction, Mobimo a comptabilisé une plus-value de 8,007 KCHF, dont 5,588 KCHF sont comptabilisés au 1^{er} janvier 2009.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

26. Résultat des ventes d'immeubles de placement

	2009	2008
Produits des ventes d'immeubles de placement	40 100	24 425
Valeur d'acquisition	-37 954	-22 257
Coûts de vente	-456	-161
Résultat des ventes d'immeubles de placement	1 690	2 007

Durant l'exercice, six immeubles de placement, à savoir Egg, Dorfplatz 1 et 2; Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 4/4a; Neuhausen, Zentralstrasse 2–6; Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36; Scherzenbach, Bahnstrasse 5; Weisslingen, Dorfstrasse 6/8/10/12, ont été vendus (cf. note explicative n° 7).

27. Autres produits

	2009	2008
Prestations propres activées	3 607	4 255
Autres produits	472	17
Perte sur ventes d'immobilisations corporelles	0	-57
Total des autres produits	4 079	4 215

28. Charges de personnel

	2009	2008
Salaires	8 313	7 033
Assurances sociales	773	807
Plans de prévoyance du personnel à définies cotisations	102	93
Plans de prévoyance du personnel à définies prestations	581	469
Honoraires du Conseil d'administration ¹	1 283	625
Participation aux résultats et au plan en options ¹	1 770	1 477
Frais externes de formation continue	175	146
Autres charges de personnel	1 008	1 015
Total des charges de personnel	14 005	11 665
Effectifs au 31 décembre (emplois à plein temps)	73,7	51,0
Effectifs moyens (emplois à plein temps)	59,3	52,1

A la suite de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, les effectifs ont augmenté de 15,6 postes à plein temps au 31 décembre 2009.

¹ Depuis 2009, la rémunération du Conseil d'administration est une rémunération fixe. La rémunération totale du Conseil d'administration a été réduite de 1,4 million à 1,2 million de CHF par rapport à l'exercice précédent (cf. page 108 Comptes annuels de Mobimo Holding AG).

29. Charges d'exploitation

	2009	2008
Frais de locaux	57	66
Frais préliminaires aux achats, documents de vente	171	111
Impôt sur le capital	284	141
Autres charges d'exploitation	3 261	3 424
Total des charges d'exploitation	3 773	3 742

30. Frais de gestion

	2009	2008
Honoraires de conseil	1 275	863
Honoraires de conseil envers des personnes proches	208	263
Autres frais de gestion	260	163
Total des frais de gestion	1 743	1 289

31. Dépréciation et amortissements

	2009	2008
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	325	255
Amortissements sur immeubles à usage propre	588	557
Amortissement sur immobilisations incorporelles	197	102
Total des dépréciation et amortissements	1 110	914

Les amortissements du poste «Autres immobilisations corporelles» incluent les amortissements ordinaires pour le mobilier, le matériel informatique et les véhicules. Les amortissements des «immeubles à usage propre» comprennent les amortissements ordinaires de l'immeuble de Küschnacht, Seestrasse ainsi que l'immeuble à usage propre de la Place de l'Europe 7 et de la Rue des Côtes-de-Montbenon 16 à Lausanne.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

32. Résultat financier

	2009	2008
Produits financiers		
Intérêts sur avoirs bancaires et autres avoirs	142	120
Intérêts résultant de prêts et de cédules hypothécaires	119	126
Total des produits d'intérêts	261	246
Dividendes des participations	81	80
Produit des instruments financiers détenus en vue de leur négocie (dérivés)	250	251
Total de produits financiers	592	577
Charges financières		
Charges d'intérêts	–19 118	–19 187
Charges des instruments financiers détenus en vue de leur négocie (dérivés)	–1 704	–1 800
Total des charges financières	–20 822	–20 987
Total du résultat financier	–20 230	–20 410

Durant l'exercice 2009, des intérêts intercalaires de 919 000 CHF (1,628 KCHF l'année précédente) ont été activés sous Immeubles destinés à la vente. Le taux d'intérêt moyen des intérêts activés était de 1,82% (3,02% l'année précédente).

33. Charges fiscales

Les charges fiscales englobent les éléments suivants:

	2009	2008
Total des charges d'impôts courants¹	12 084	8 051
Impôts différés		
Impôts différés sur l'évolution des différences temporaires	4 967	5 658
Activation d'impôts différés sur les reports de pertes fiscales de l'année en cours	283	86
Modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées portées au bilan	–1 326	–1 302
Total des charges d'impôts différés	3 924	4 442
Total des charges d'impôts sur le résultat	16 008	12 493

Les impôts incluent des charges d'un montant de -740 000 CHF (694 000 CHF l'année précédente) au titre d'impôts sur le résultat des périodes antérieures. Pour le calcul des impôts courants sur les bénéfices, les taux d'imposition effectifs sont utilisés.

¹ Y compris des impôts sur les gains immobiliers d'un montant de 7,6 millions de CHF (1,8 million de CHF l'année précédente).

Les charges fiscales se composent des éléments suivants:

	2009	2008
Résultat du groupe avant impôts	78 567	59 151
Taux d'intérêt applicable	25 %	25 %
Charges fiscales selon taux applicable	19 642	14 788
Charges/produits sans effet fiscal	-2 576	0
Constitution de réserves pour impôts courants des années précédentes	-740	694
Charges/produits découlant d'un taux d'imposition plus faible/plus élevé	1 105	-1 451
Effet des modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées inscrites au bilan	-1 325	-1 302
Autres effets	-97	-34
Total des impôts	16 008	12 695

Pour l'exercice considéré, le taux d'imposition applicable est un taux mixte. Ce taux tient compte du fait que lorsque des bénéfices soumis à l'impôt cantonal et communal sont réalisés, un taux déterminant moyen de 22% est actuellement appliqué (IFD compris) alors que les bénéfices réalisés sur des immeubles soumis à l'impôt sur les gains immobiliers sont imposés à des taux pouvant s'élever jusqu'à 35%.

Consulter la note explicative n° 18 pour les impôts différés saisis dans «Autres éléments du résultat global».

34. Actifs gagés et actifs immobilisés

La valeur comptable des actifs gagés se présente de la manière suivante:

	2009	2008
Créances résultant de livraisons et de prestations	8	21
Immeubles destinés à la vente	141 935	139 452
Immeubles de placement	1 380 881	988 493
Immeubles à usage propre	17 107	14 128
Valeur comptable des actifs gagés	1 539 931	1 142 094

La valeur comptable considérée est la valeur des actifs intégralement ou partiellement gagés. Dans la réalité, ces actifs sont grevés de 845,9 millions de CHF d'hypothèques (609,0 millions de CHF l'année précédente) (cf. note explicative n° 12).

Par ailleurs, les revenus futurs locatifs de cinq immeubles sont gagés pour assurer la couverture de crédits hypothécaires.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

35. Leasing d'exploitation

Locations et leasing de Mobimo

Les engagements suivants découlent de contrats de location et de leasing non résiliables:

	2009	2008
Contrats de location et de leasing jusqu'à 1 an	52	70
Contrats de location et de leasing de 2 à 5 ans	50	73
Contrats de location et de leasing de plus de 5 ans	0	0
Total des contrats de location et de leasing futurs	102	143

Les engagements résultent de photocopieurs loués et de la location à des tiers de locaux et de places de parc et de stationnement souterraines. Les charges de location et de leasing comptabilisées au bilan s'élevaient à 71 000 CHF (75 000 CHF l'année précédente).

Locations de Mobimo

Les revenus locatifs d'immeubles dont les contrats de bail ne sont pas résiliables se répartissent selon les échéances suivantes:

2009	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	64 979	750	65 729
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	168 294	1 851	170 145
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	97 163	709	97 872
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	330 436	3 310	333 746

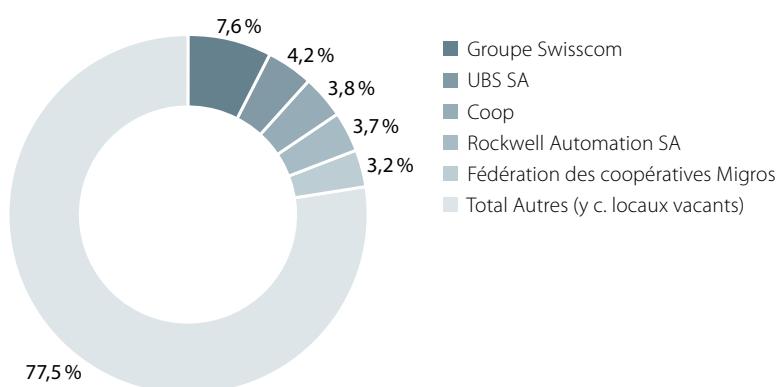
2008	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	50 578	442	51 020
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	127 894	1 185	129 079
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	65 671	520	66 191
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	244 143	2 147	246 290

Les contrats de bail d'immeubles commerciaux contiennent généralement une clause d'indexation permettant de relever les loyers en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les hausses de loyer des immeubles d'habitation dépendent notamment des taux hypothécaires. Au 31 décembre 2009, 80% des revenus locatifs, soit 66,6 millions de CHF, provenaient de contrats de bail contenant; pour la grande majorité d'entre eux, une clause d'indexation prévoyant une adaptation à 100% à l'indice.

Les cinq principaux locataires génèrent les parts des revenus locatifs ci-après:

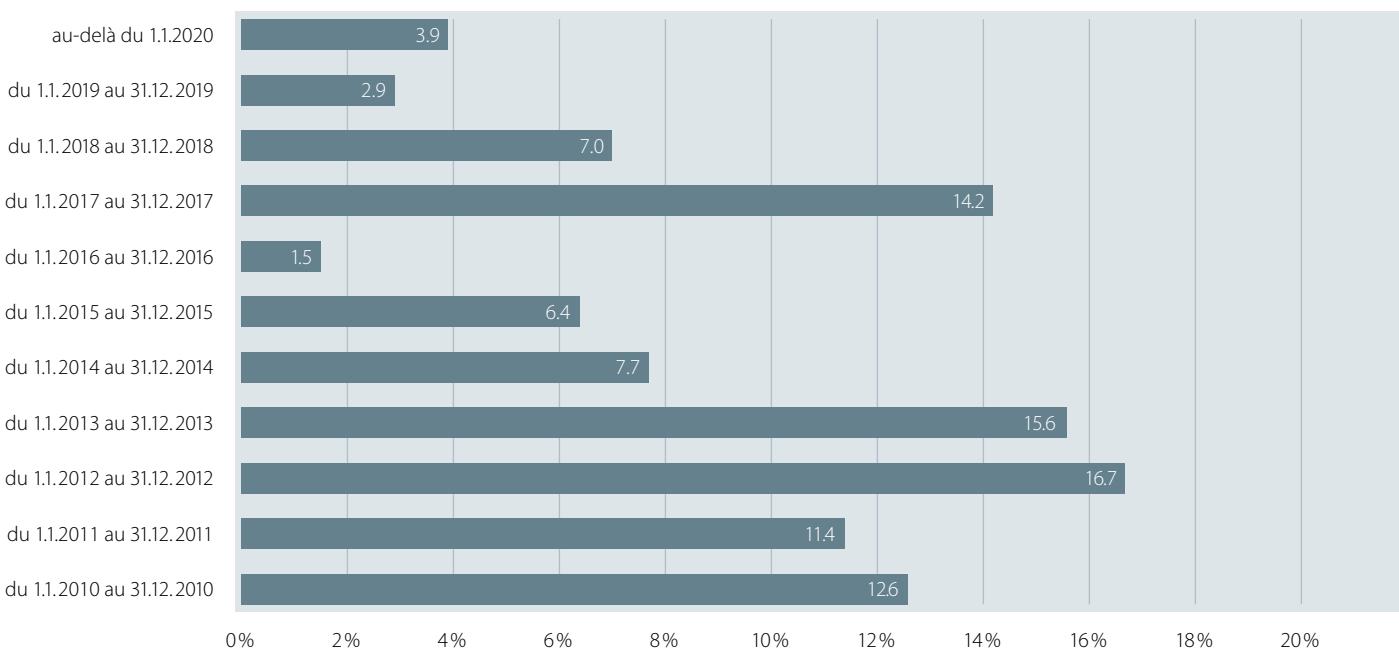
Nom du locataire	2009, part en %	2008, part en %
Groupe Swisscom	7,6	10,7
UBS SA	4,2	6,0
Coop	3,8	5,0
Rockwell Automation SA	3,7	5,1
Fédération des coopératives Migros	3,2	0

Part des cinq principaux locataires (au 31.12.2009)



Pour obtenir davantage de détails au sujet des revenus locatifs, consulter la note explicative n° 23.

Durée des contrats de bail fixes existants (au 31 décembre 2009)



1 COMPTES CONSOLIDÉS

36. Gestion du risque financier

36.1 Généralités

En raison de son activité, Mobimo est exposée à divers risques financiers, à savoir le risque de solvabilité, le risque de liquidité et le risque de marché. En matière de risque de marché, c'est la gestion du risque de taux qui revêt une importance toute particulière.

Le Controlling interne assure la gestion du risque; placé sous la surveillance du Risk Committee, il œuvre dans le cadre des principes du concept de gestion du risque de Mobimo. La gestion du risque a pour vocation d'identifier, de décrire, de gérer, de surveiller et de contrôler les risques ci-dessus. Le groupe a recours à des instruments financiers dérivés pour couvrir certains risques.

Les principes de gestion du risque ainsi que les processus appliqués font l'objet de contrôles réguliers, pour tenir compte de l'évolution des conditions du marché ainsi que des activités du groupe. L'objectif consiste à maintenir un système de contrôle fiable et rationnel grâce aux directives et aux processus de formation existants, au sein duquel les collaborateurs sont à même de jouer leur rôle et d'assumer leurs tâches. La gestion du risque représente l'un des éléments du système de gestion intégré.

Les paragraphes suivants offrent un aperçu de l'étendue des divers risques ainsi que des objectifs, des principes et des processus servant à mesurer, à surveiller et à couvrir ces risques ainsi que de la gestion des capitaux du groupe. Les notes explicatives de l'annexe fournissent des informations supplémentaires au sujet des risques financiers (cf. Comptes annuels de Mobimo Holding AG, «8. Evaluation des risques» conformément à l'art. 663b ch. 12 CO, p. 109).

36.2 Risque de solvabilité (Risque de crédit)

Le risque de solvabilité est le risque de voir Mobimo subir des pertes lorsqu'un client ou la contrepartie d'un instrument financier ne remplit pas ses obligations contractuelles. Le risque de crédit provient essentiellement de créances résultant de livraisons et de prestations et des liquidités.

Pour minimiser le risque de solvabilité en matière de liquidités, les avoirs bancaires à court terme sont déposés auprès d'établissements de premier ordre. Les créances résultant de livraisons et de prestations proviennent de la vente d'immeubles et des contrats de location. Le risque de solvabilité des créances résultant de la vente d'immeubles est limité car tous les contrats d'achat sont passés en la forme authentique et donc régulièrement couverts par une promesse de paiement irrévocable. Le risque de solvabilité des contrats de bail est réduit grâce à des examens de solvabilité et à la surveillance des retards de paiement des créances.

Le risque de solvabilité maximum correspond à la valeur comptable des actifs financiers correspondants. Il n'existe pas de garanties ni d'engagements similaires qui pourraient entraîner une hausse du risque excédant les valeurs comptables. A la date de clôture du bilan, le risque de solvabilité maximum était le suivant:

	Valeur comptable en 2009	Valeur comptable en 2008
Liquidités (avoirs bancaires)	27 407	11 594
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 079	4 845
Autres créances ¹	1 709	1 086
Comptes de régularisation des actifs ²	575	317
Immobilisations financières (prêts)	6 536	1 284
Total	41 306	19 126

36.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité réside dans le danger de voir Mobimo se retrouver incapable de faire face à ses engagements financiers à l'échéance. Les immeubles de placement sont généralement refinancés au moyen de crédits de moyen et long terme et les immeubles d'habitation en développement par des crédits à court terme. La gestion des liquidités s'effectue avec un outil de planification combiné à une base de données regroupant les hypothèques.

¹ Sans les créances fiscales, ni les créances à l'égard des assurances sociales, ni les reports d'acomptes.

² Sans les acomptes versés aux entreprises générales.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Le tableau ci-dessous indique les échéances contractuelles (intérêts compris) des dettes financières de Mobimo. Les taux d'intérêt variables futurs ont été estimés sur la base de la courbe des taux correspondant à la date de clôture du bilan.

2009	Valeur comptable	Cash-flow contractuel	1 mois ou moins	1 à 3 mois	3 à 12 mois	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes financières (hors instruments dérivés)							
Créances résultant de livraisons et de prestations ¹	7 834	7 834		7 834			
Autres dettes	4 708	4 708		4 708			
Comptes de régularisation des passifs ²	15 161	15 161		15 161			
Dettes financières	845 931	994 510	113 075	36 875	46 352	417 271	380 937
Dettes financières (Instruments dérivés)							
Couvertures de taux (swaps)	6 450	6 914	92	149	500	3 659	2 514
Total	880 084	1 029 127	113 167	64 727	46 852	420 930	383 451

2008	Valeur comptable	Cash-flows contractuels	1 mois ou moins	1 à 3 mois	3 à 12 mois	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Dettes financières (hors instruments dérivés)							
Créances résultant de livraisons et de prestations ¹	4 450	4 450		4 450			
Autres dettes	6	6		6			
Comptes de régularisation des passifs ²	9 042	9 042		9 042			
Dettes financières	609 029	729 485	121 691	2 617	35 538	214 538	355 101
Dettes financières (Instruments dérivés)							
Couvertures de taux (swaps)	2 092	4 382	-21	-41	-185	1 787	2 842
Total	624 619	747 365	121 670	16 074	35 353	216 325	357 943

¹ Sans les loyers versés d'avance ni les charges

² Sans les impôts ni les dettes à l'égard des assurances sociales

36.4 Risques de marché

Le risque de marché équivaut à la probabilité d'assister à des modifications de prix du marché tels que les taux de change, les taux d'intérêt et les valeurs vénale des actions pouvant affecter le bénéfice et la valeur de marché des instruments financiers détenus par Mobimo.

L'objectif de la gestion des risques de marché consiste à surveiller ces fluctuations et à les gérer de manière à les contenir.

Risque de change

Le groupe n'étant présent qu'en Suisse, toutes les transactions s'effectuent en CHF. Ceci vaut également pour la société de financement du groupe, Mobimo Finance Ltd, domiciliée à Jersey (GB). Il n'existe donc aucun risque de change.

Risque de taux

Les liquidités du groupe sont affectées à la réduction des hypothèques variables ou sont placées à court terme.

Les intérêts résultant des dettes financières concernent surtout des crédits servant à financer des immeubles de placement ainsi que des projets de développement (promotions). D'une manière générale, la souscription d'hypothèques à taux fixe de longue durée permet de prendre en compte le risque de taux. Au besoin, il des instruments dérivés sont utilisés pour couvrir les taux. Les promotions sont financées à court terme jusqu'à 39,2 millions de CHF.

Sur la base de son évaluation de la situation du marché, Mobimo s'est fixé pour objectif de conserver une échéance lointaine pour ses dettes financières et ce, en souscrivant de nouvelles hypothèques à échéances longues (jusqu'à 15 ans) ou au moyen d'instruments financiers dérivés.

Le risque de taux se décompose en deux parties: un risque de cash-flow découlant des fluctuations du taux de marché concernant les paiements d'intérêts futurs ainsi qu'une modification de la valeur de marché liée au taux et affectant par conséquent la valeur de marché des instruments financiers.

La note explicative n° 12 fournit davantage d'explications sur le profil de taux des dettes financières ainsi que sur les contrats de refinancement et les couvertures de taux (swaps).

Analyse de sensibilité des instruments financiers à revenu fixe

Mobimo ne détient aucun avoir financier ni aucune dette à taux fixe comptabilisé à la juste valeur par le compte de résultat. Les instruments financiers à revenu fixe sont évalués au coût amorti. Une modification du taux du marché n'aurait donc aucune influence sur ces positions ni sur le résultat annuel.

Mobimo est autorisée à détenir des contrats de refinancement et des couvertures de taux, évalués à leur juste valeur. Les ajustements de la juste valeur des contrats de refinancement ne servant pas à la comptabilité de couverture sont comptabilisés dans le résultat financier et ont donc un effet direct sur le résultat annuel. Les ajustements de la juste valeur des contrats de refinancement servant à la comptabilité de couverture sont pour leur part saisis dans les fonds propres.

En cas de hausse du taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat du groupe aurait augmenté de 4,6 millions de CHF (2008: 2 millions de CHF). Une réduction du même ordre aurait entraîné une diminution correspondante du résultat du groupe. Cette analyse part de l'hypothèse que tous les autres facteurs restent inchangés.

Analyse de sensibilité des instruments financiers à taux variable

En ce qui concerne les liquidités rémunérées à taux variable et les dettes financières, Mobimo est exposée au risque de flux de trésorerie en raison des variations dudit taux. En cas de hausse du taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat du groupe diminuerait de 1,4 million de CHF (2008: 1,2 million de CHF). Une réduction de même ordre du taux d'intérêt aurait entraîné un même effet en sens inverse. Cette analyse part de l'hypothèse que tous les autres facteurs restent inchangés.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Valeur vénale

En raison de leurs échéances courtes, la valeur au bilan des liquidités, des créances résultant de livraisons et de prestations, des autres créances à court terme et des fonds étrangers à court terme équivaut approximativement à leur juste valeur.

La juste valeur des contrats de couverture de taux et des contrats de refinancement correspond à la valeur actuelle de l'opération à terme.

La juste valeur des dettes financières à taux fixe correspond à la juste valeur des flux de trésorerie futurs escomptés au taux du marché à la date de clôture du bilan. A cette date, il est supérieur de 37,0 millions de CHF (CHF 38,0 millions l'année précédente) à sa valeur au bilan du fait qu'en date du 31 décembre 2009, le niveau des taux d'intérêt du marché était nettement inférieur à celui des taux couverts. La valeur vénale des hypothèques à taux fixe est basée sur les indemnités de résiliation des banques préteuses calculées à la date de référence.

Taux d'intérêt servant à déterminer la juste valeur

Les taux d'intérêt servant à escompter les flux de trésorerie sont basés sur les taux du marché à la date d'évaluation auquel est ajouté un écart de taux (spread) adéquat. En 2009, les taux d'escompte ont varié entre 0,76 % et 3,42 % (entre 1,64 % et 3,46 % l'année précédente).

Hierarchie de la juste valeur

Le tableau présente une analyse des instruments financiers évalués à la juste valeur au 31 décembre 2009. Les différents niveaux ont été définis comme suit:

Niveau 1: cours cotés sur un marché actif (boursier)

Niveau 2: les évaluations reposent sur des facteurs ne prenant pas en compte les cours des marchés actifs mais qui peuvent être observés directement (sur la base du prix) ou indirectement (en les déduisant des prix).

Niveau 3: les facteurs d'évaluations ne sont pas basés sur des données observables de marché.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	-6 450	0
Immobilisations financières (détenues en vue de la vente)	0	0	2 230

Mobimo ne détient aucun instrument financier évalué à sa juste valeur selon le niveau 1.

La juste valeur des instruments financiers de niveau 3 a évolué comme suit en 2009:

	2009
Situation au 1 ^{er} janvier	392
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1 838
Bénéfices et pertes comptabilisés sous «Autres éléments du résultat global»	0
Situation au 31 décembre	2 230

En 2009, pour les instruments financiers de niveau 3, des bénéfices à hauteur de 0 CHF ont été comptabilisés sous «Autres éléments du résultat global». L'évolution raisonnable et escomptée d'un facteur utilisé pour la détermination de la juste valeur n'exercerait pas d'effet significatif sur les justes valeurs indiquées.

36.5 Catégories d'instruments financiers

Le tableau indique la valeur comptable de toutes les catégories d'instruments financiers:

	Valeur comptable en 2009	Valeur comptable en 2008
Liquidités (espèces)	0	0
Prêts et créances		
Liquidités (avoirs bancaires)	27 407	11 594
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 079	4 845
Autres créances ¹	1 709	1 086
Comptes de régularisation des actifs ²	575	317
Immobilisations financières (prêts)	6 536	1 284
Total des prêts et créances	41 306	19 126
Immobilisations financières détenues en vue de leur négociation		
Instruments financiers dérivés	0	0
Actifs financiers disponibles à la vente		
Immobilisations financières (participations)	2 230	392
Dettes financières évaluées au coût amorti		
Créances résultant de livraisons et de prestations ³	7 834	4 450
Autres dettes	4 708	6
Comptes de régularisation des passifs ⁴	15 161	9 042
Dettes financières	845 931	609 029
Total des dettes évaluées au coût amorti	873 634	622 527
Dettes financières détenues en vue de leur négociation		
Instruments financiers dérivés	6 450	2 092

36.6 Gestion des capitaux

L'objectif du Conseil d'administration consiste à disposer d'une solide base de capital. Pour sa structure de capital, Mobimo vise à long terme un taux d'endettement net (rapport entre l'endettement net et les fonds propres, ou net gearing) de 150 % au maximum. Il en résulte des fonds propres ne pouvant être inférieurs à 40 % du total du bilan selon les directives de placement. Mobimo verse constamment des dividendes élevés. Le rendement sur dividendes sur les 5 dernières années s'établit à quelque 5 %. A la fin 2009, le rendement des fonds propres s'élevait à 8,0 % (bénéfice par rapport aux fonds propres moyens). L'action se caractérise par la forte stabilité de sa valeur, sa prévisibilité et sa rentabilité par rapport à la valeur d'inventaire nette (NAV).

¹ Sans les créances fiscales, ni les créances à l'égard des assurances sociales, ni les reports d'acomptes.

² Sans les acomptes versés aux entreprises générales.

³ Sans les loyers versés d'avance ni les charges.

⁴ Sans les impôts ni les dettes à l'égard des assurances sociales.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

37. Paiements fondés sur des actions

Le règlement concernant la participation aux bénéfices de la direction et des collaborateurs prévoit que si le rendement des fonds propres dépasse le seuil de 5 %, on attribue des options (avec clause antidilutive) donnant droit à l'obtention d'actions à hauteur de 20 % des plus-values annuelles non réalisées (plus-values sur immeubles après déduction des impôts différés). A cet égard, le principe du «plus haut historique» prévoit que, si le seuil de 5 % n'est pas atteint, la participation aux bénéfices n'est à nouveau possible qu'après compensation de la différence. Depuis le 1^{er} janvier 2006, le nombre d'options est déterminé en fonction de la valeur vénale des options au moyen du modèle Black-Scholes. Ce plan est en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2000 et son règlement a été actualisé en raison du nouveau règlement de la participation aux bénéfices des collaborateurs entré en vigueur le 1^{er} janvier 2005 et remis à jour au 1^{er} janvier 2006. De plus, en 2001, le Conseil d'administration et la direction se sont vu attribuer à titre exceptionnel des options pour l'édification réussie du groupe Mobimo.

Pour 2009, année de transition, le taux de 20 % du plan en options a été ramené à 10,5 %, ce qui correspond au pourcentage en vigueur pour la direction l'année précédente.

Le total des charges relatives aux options s'élève à 195 000 CHF et a été comptabilisé dans les charges de personnel.

Les options décidées/attribuées sont les suivantes:

	Date d'attribution	2009	2008
- Pour l'édification réussie du groupe	21.11.2001	13 000	13 000
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2000	21.11.2001	55 900	55 900
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2001	28.08.2002	18 725	18 725
- Attribution spéciale à la direction 2004	31.12.2004	2 293	2 293
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2005	01.01.2005	8 592	8 592
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2006	01.01.2006	8 322	8 322
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2007	01.01.2007	6 494	6 494
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2008	01.01.2008	1 825	1 825
- Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2009	01.01.2009	2 403	non dét.
Total des options décidées/attribuées		117 554	115 151
Options exercées		11 748	11 748
Options échues		0	0
Total des options décidées/attribuées au 31 décembre		105 806	103 403
Options à exercer		80 516	78 170

Le prix d'exercice des options correspond à la valeur nominale au moment de leur exercice. En raison de la réduction de valeur nominale au 30 juin 2009, le prix d'exercice de 47,00 CHF a été abaissé à 38,00 CHF. Une autre réduction de valeur nominale avait eu lieu l'année précédente, le prix d'exercice étant passé de 56,00 CHF à 47,00 CHF.

Toutes les options sont soumises à des délais de blocage de trois ans au moins à compter de la date d'émission (le 21 novembre 2001 pour la constitution du groupe et la participation aux bénéfices 2000, le 28 août 2002 pour la participation aux bénéfices 2001). Le premier exercice possible était fixé au 21 novembre 2004. Durant l'exercice, aucune option n'a été exercée. Le règlement de participation au plan en options pour les attributions à compter de l'exercice 2006, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006, fixe un délai d'exercice compris entre la troisième et la dixième année. La valeur vénale des options octroyées en 2009 a été calculée selon le modèle Black-Scholes. Pour le calcul, les paramètres suivants ont été pris en compte:

Valeur vénale d'une option	81,34 CHF
Cours de l'action	141,50 CHF
Prix d'exercice escompté	2,00 CHF
Volatilité	12,84%
Valeur actuelle des dividendes escomptés	58,43 CHF
Taux sans risque	2,19%

Pour la volatilité, on a utilisé la volatilité annualisée des 252 derniers jours de l'action Mobimo Holding AG.

A compter de l'exercice 2009, une nouvelle réglementation concernant la rémunération du Conseil d'administration est entrée en vigueur (cf. Corporate Governance). De ce fait, le Conseil d'administration ne peut plus participer au plan en options depuis le 1^{er} janvier 2009. Pour la direction, une nouvelle réglementation est prévue dès le 1^{er} janvier 2010. Quant au Conseil d'administration, il touche une rémunération fixe, établie selon un plan modulaire. Les modules de ce plan tiennent compte des responsabilités spécifiques des membres du Conseil d'administration, assurant de ce fait une juste rétribution. Chaque membre du Conseil d'administration peut choisir entre une rétribution en espèces, et ou partiellement ou totalement en actions.

En 2009, 360 000 CHF au total ont été versés sous forme d'actions, soit 2056 titres. De plus, la direction a touché un bonus spécial de 300 actions, qui a été comptabilisé dans les charges de personnel pour la somme de 51 000 CHF.

38. Engagements pour investissements futurs

Au 31 décembre 2009, des engagements à hauteur de 86,6 millions de CHF existaient en vue d'investissements futurs. Ces engagements correspondent aux immeubles en construction de Horgen, Seestrasse; Zurich, Manessestrasse et Zurich, hôtel de la Turbinenstrasse.

39. Engagements conditionnels

Il existe des engagements conditionnels d'un total de 0,3 million de CHF sous forme de garanties bancaires pour le paiement de l'impôt sur les gains immobiliers.

40. Actionnaires importants

A la date de clôture du bilan, les actionnaires ci-après détiennent une part de plus de 3% des actions et des options de Mobimo Holding AG:

31 décembre	2009	2008
Reichmuth & Co Investmentfonds AG ¹	5,77 %	non dét.
Alfred Meili ²	5,62 %	4,42 %
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,80 %	3,19 %

¹ Le groupe d'actionnaires Reichmuth & Co Investmentfonds AG englobe Chasellas Global, Reichmuth Alpin et Reichmuth Voralpin. La participation dans Chasellas Global était de 9,20% l'année précédente.

² Y compris le groupe d'actionnaires représenté par Alfred Meili.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

41. Personnes proches

Font partie des proches, les actionnaires pouvant exercer une influence significative sur Mobimo, le Conseil d'administration et la direction, les sociétés associées contrôlées par les membres du Conseil d'administration du groupe et la fondation de prévoyance du personnel. Comptent au nombre des sociétés contrôlées par des membres du Conseil d'administration: Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien et le cabinet d'avocats Weber Schaub & Partner. La partenaire de M. C. Caviezel est une associée du cabinet Holenstein Rechtsanwälte AG.

Durant l'exercice, les honoraires suivants ont été versés au conseil d'administration et à la direction (en milliers de CHF):

	2009	2008
Membres du Conseil d'administration/direction	4 243	3 269
dont		
– Salaires	3 390	2 746
– Prestations sociales	312	298
– Paiements fondés sur des actions	541	225

Dans le cadre du plan en options (cf. note explicative n° 37), les membres du Conseil d'administration et de la direction ont reçu des options pour les années 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2007 et 2008. En raison de la nouvelle réglementation concernant la rétribution du Conseil d'administration, seule la direction a touché des options en 2009.

Participation aux bénéfices 2000, 2001, 2005, 2006 et attribution spéciale 2004	93 832 options
Rémunération pour l'édification réussie du groupe	13 000 options
Participation aux bénéfices 2007	6 305 options
Participation aux bénéfices 2008	1 825 options
Participation aux bénéfices 2009	2 403 options

Pour obtenir davantage de détails au sujet du plan en options, consulter la note explicative n° 36.

Il existe également les relations suivantes avec les personnes proches:

Le poste «Honoraires de conseil envers des personnes proches» englobe un montant de 75 000 CHF en faveur de Holenstein AG et un montant de 133 000 CHF en faveur de Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag pour des conseils fiscaux.

Une opération d'échange a été conclue avec Ledermann Immobilien AG durant l'année. Mobimo AG a acquis un immeuble à Zurich, Im Brächli 5–7–9, pour 7,1 millions de CHF et a vendu l'immeuble Zurich, Arbenzstrasse 6 pour la somme de 4,6 millions de CHF. Mobimo a versé 2,5 millions pour compenser la différence des valeurs de marché. Cet échange concorde parfaitement avec la politique d'investissement stratégique de Mobimo, le site de Zurich, Im Brächli 5–7–9, présentant un volume d'investissement supérieur à celui de Zurich, Arbenzstrasse 6.

Des prêts d'un montant de CHF 2,64 millions ont été consentis aux conditions usuelles du marché à des sociétés associées.

L'annexe aux comptes annuels de Mobimo Holding AG fournit les informations exigées en matière de transparence requise par le Code des Obligations suisse.

42. Sociétés du groupe

Les sociétés suivantes sont intégrées au périmètre de consolidation:

Société	Domicile	Capital social, milliers CHF	Quote-part en %	Méthode de consolidation
Mobimo Holding AG	Lucerne	192 035		C
Mobimo AG	Lucerne	72 000	100,00	C
Mobimo Verwaltungs AG	Küschnacht	100	100,00	C
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Capital minimal	100,00	C
JJM Participations SA ²	Lausanne	6 001	100,00	C
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ²	Lausanne	12 000	99,15	C
Scala Tower AG	Lucerne	100	100,00	C
Parking du Centre SA ²	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA ²	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking St-François SA ²	Lausanne	1 150	26,52 ¹	non cons.
Olmero SA	Opfikon	208	6,44	non cons.

C = consolidation intégrale

E = évaluation selon la méthode de la mise en équivalence (equity-method)

non cons. = non consolidé

43. Evénements postérieurs à la date du bilan

Le 1^{er} mars 2010, les comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en vue de leur publication. Ils doivent en outre être approuvés par l'assemblée générale du 5 mai 2010 de Mobimo Holding AG.

Un contrat de vente au 1^{er} mai 2010 a été conclu pour l'immeuble commercial d'Oberuzwil, au prix de 6,8 millions de CHF.

Le 22 décembre 2009, les actionnaires de Mobimo Holding AG et de 04Real AG ont signé une convention en vue de la reprise de la totalité des actions de 04Real AG, société possédant un site au centre de Lausanne. 04Real AG détient une surface de 12 600 m² entre l'Avenue d'Ouchy, l'Avenue de la Gare et la Place de la Gare, proche de la gare. Ce complexe immobilier est en cours de changement d'affectation; il comprend des surfaces locatives de plus de 45 000 m², qui dégageront un revenu locatif d'environ 5 millions de CHF par an à partir de 2011. Il offre de plus la possibilité de réaliser 20 000 m² de surfaces destinés à l'habitat ou à une affectation similaire. La reprise s'effectue en deux étapes, la première ayant eu lieu à la signature de la convention. L'objectif est que, la reprise, soit effective au début 2010.

Aucun autre événement significatif – qui aurait nécessité la modification de la valeur comptable d'actifs et de passifs du groupe au 31.12.09 ou exigé sa mention dans les notes – n'est survenu entre le 31 décembre et la date d'approbation des présents comptes consolidés.

¹ La part aux voix est de 5%.

² Apports en 2009

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.1 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Localité	Adresse	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
Terrain constructible					
Adliswil	Wilacker terrain constructible I	7 231	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker terrain constructible III	1 347	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker terrain constructible IV	10 935	Non		Déc. 07
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Non		Avr. 07
Flawil	Mittlerer Botsberg 1 ²	6 777	Non		Oct. 05/Avr. 06
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Non		Nov. 08
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental II)	7 047	Non		Nov. 05
		45 456			
Immeubles en construction					
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Non		Nov. 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Non		Nov. 06
Wädenswil	Rötiboden	3 740	Non		Oct. 07
Zurich	Promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 08
		14 228			
Immeubles achevés					
Herrliberg	Schipfplateau	5 064	Non		Juin 06
Horgen	Stockerstrasse 27 – 29	5 490	Non		Nov. 05
Lucerne	Guggistrasse 10/12/12a ³	3 004	Non	1979	Juil. 07
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Non		Juin 06
Winterthour	Museumstrasse 3 ³	2 550	Non	1970	Déc. 98
Zurich	im Brächli 5/7/9 ³	2 144	Non	1955	Août 09
Zurich	Katzenbach I	6 530	Non		Oct. 04/Fév. 05
Zurich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82 ³	880	Non	1991	Fév. 99
		28 213			

¹ Statut: contrat de vente authentifié

² Vente de parcelles de terrain constructible

³ Changement d'affectation, de la location à la PPE

Descriptif du projet	Volumes vendus, milliers CHF	Etat du projet au 31.12.2009	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable au 31.12.2009, milliers CHF	Etat des ventes au 31.12.2009 ¹
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	12 237	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 659	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	11 232	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	12 956	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	981	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	16 726	à dét.
43 PPE	à dét.	Planification en cours	2010/11	15 024	0/43
	0			70 815	
<hr/>					
47 PPE	62 172	Projet de constr.	2008/10	43 441	20/47
4 PPE	9 020	Projet de constr.	2009/10	3 353	1/4
14 PPE	24 800	Projet de constr.	2009/11	7 766	0/14
53 PPE	175 195	Projet de constr.	2008/11	95 867	0/53
	271 187			150 427	
<hr/>					
15 PPE	44 685	Vente en cours	2007/09	4 466	14/15
39 PPE	41 449	Vente en cours	2007/09	1 138	38/39
9 PPE	15 936	Vente en cours		10 096	6/9
14 PPE	19 291	Vente en cours	2007/09	2 251	14/14
à dét.	à dét.	Planification en cours		6 883	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours		7 237	à dét.
67 PPE	46 050	Vente en cours	2007/09	1 362	66/67
23 PPE	19 927	Vente en cours		130	23/23
	187 338			33 563	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

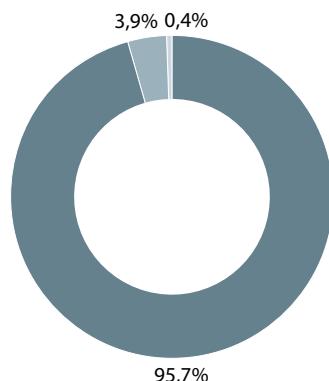
Au 31 décembre 2009, 19 promotions figuraient au bilan, dont

- 15 projets de nouvelles constructions (18 l'année précédente)
- 4 projets de changement d'affectation (3 l'année précédente)

La priorité géographique des objets d'habitation en développement vise le canton de Zurich, principalement la ville de Zurich et la région du lac de Zurich.

Répartition en pour cent de la valeur comptable milliers CHF

- Canton de Zurich
- Canton de Lucerne
- Canton de St-Gall



2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mars 2004	1975	1998
Adliswil	Soodring 13/13a	Juin 2006	1986/1990	2005
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juin 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juin 2006	2005	
Buchs	Weberiweg 3; Weierweg 6	Juin 2001		
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept. 2005	1969	1995
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Oct. 1999	1991	
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Juin 2005	1983/1986	
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mars/déc. 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan. 2000	1965	1983
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Sept. 2006	2008	
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Nov. 2005	1983	
Gossau	Industriestrasse 149	Oct. 2006	1991	2002
Herisau	Obstmarkt 1	Juil. 2008	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov. 2005	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov. 2005	1998	
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Nov. 2004	1981	2002
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept. 2005	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov. 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Avr. 2007	2007	
Kriens	Sternmatt 6	Fév. 2004	1986	
Lausanne	Flonplex ³	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Parking du Centre ³	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Place de la Gare 4 ³	Nov. 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6 ³	Nov. 2009	1895	
Lausanne	Place de l'Europe 7 ³	Nov. 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8 ³	Nov. 2009	1911	
Lausanne	Place de l'Europe 9 ³	Nov. 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8 ³	Nov. 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 17 ³	Nov. 2009	1984	2002
Lausanne	Rue de la Vigie 3 ³	Nov. 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5 ³	Nov. 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6 ³	Nov. 2009	1921	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8 ³	Nov. 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16 ³	Nov. 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26 ³	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30 ³	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Rue du Port Franc 9 ³	Nov. 2009	1927	
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie) ³	Nov. 2009	2006	
Lausanne	Rue du Port Franc 17 ³	Nov. 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33 ³	Nov. 2009	2005	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1 ³	Nov. 2009	2005	
Lausanne	Vallée du Flon ³	Nov. 2009	non dét.	2007
Lausanne	Vallée du Flon (étape II) ³	Nov. 2009	non dét.	2009
Lausanne	Voie du Chariot 3 ³	Nov. 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6 ³	Nov. 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7 ³	Nov. 2009	2008	
Lucerne	Alpenstrasse 9	Juin 2007	1890	2001
Meggen	Neuhausstrasse 3	Oct. 2005	1977	
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Mars 2007	2007	

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2009 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2009 en %
25 490		7,5	1 922	25,0	20,5
13 140		7,3	964	7,3	5,8
26 400		7,5	1 976	0,0	0,0
16 930		7,6	1 291	23,6	30,7
26 470		6,0	1 595	7,4	10,9
14 190		7,1	1 011	0,0	0,0
2 837		6,5	184	0,0	0,0
13 090		8,1	1 055	19,0	16,2
11 520		6,6	758	5,9	1,5
9 219		9,8	905	41,9	47,8
27 020		6,8	1 827	1,6	0,0
21 090		6,7	1 406	12,0	8,4
7 864		5,3	415	0,0	0,0
11 190		8,3	928	4,9	3,0
25 540		7,1	1 824	8,3	9,8
16 750		6,4	1 075	0,6	0,0
7 586		6,6	503	10,7	9,9
28 140		9,7	2 723	0,0	0,0
13 920		7,1	994	1,5	1,3
11 200		6,3	703	0,0	0,0
64 510		5,7	3 646	1,5	2,1
6 506		5,0	324	0,0	0,0
36 740		8,2	3 021	24,9	26,3
4 284		4,9	210	0,0	0,0
6 229		5,6	350	non dét.	0,0
20 640		6,5	1 333	14,4	14,3
9 013		7,5	676	0,0	0,0
3 857		6,1	235	0,0	0,0
5 588		6,4	359	0,0	0,0
18 760		6,2	1 172	0,0	0,0
22 330		5,8	1 305	0,0	0,0
17 660		6,1	1 330	0,2	0,6
3 191		5,2	166	0,0	0,0
10 170		8,3	844	1,4	4,0
5 163		5,8	299	0,5	0,8
7 339		7,2	530	0,0	0,0
3 925		6,4	250	0,0	0,0
1 702		4,6	79	0,0	0,0
2 036		3,6	74	0,0	0,0
4 052		7,5	305	0,0	0,0
14 340		4,5	641	4,6	8,5
10 960		6,1	670	0,0	0,0
49 980		5,9	2 927	0,0	0,0
20 880		5,6	1 168	0,0	0,0
1 126		0,0	0	0,0	non dét.
6 267		0,4	24	91,6	0,0
12 820		6,6	845	35,3	44,0
30 010		6,0	1 793	0,0	0,0
28 390		5,9	1 666	1,0	2,2
9 887		3,6	360	0,0	0,0
6 814		9,6	653	0,1	2,4
13 970		5,2	723	0,0	0,0

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Obergлатt	Aspstrasse 12	Sept. 2005	1990	
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	Juil. 2001	1996	
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Fév. 1999	1974	2002
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc. 2001	1976	
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Oct. 2001	1983	
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Mars 2007	1989	
St-Gall	Schochengasse 6	Fév. 2004	1974	2000
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Déc. 2004	1900	2002
St-Gall	Wassergasse 42/44	Fév. 2004	1966	2000
St-Gall	Wassergasse 50/52	Fév. 2004	1998	
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Déc. 2000	1981	2002
Winterthour	Im Hölderli 26	Déc. 1999	1980	1993
Winterthour	Industriestrasse 26	Oct. 1999	1994	2002
Winterthour	Marktgasse 34	Déc. 1995	1972	
Zurich	Bahnhofplatz 4	Juil. 2006	1881	2002
Zurich	Friedaustrasse 17	Oct. 1998	1968	
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Nov. 1999	1974	2001
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Sept. 2006	1958/1975	
Zurich	Rautistrasse 12	Nov. 1999	1972	
Zurich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zurich	Siewerdstrasse 105	Juin 2001	1984	
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Juin 2000	1990	
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Mars 2002	1963/1968/1985	
Zurich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept. 1997	1992	
76	Immeubles de placement commerciaux			
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Juin 2001	1967	2003
Aarau	Buchserstrasse 15	Août 2008	1928	
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Oct. 2006	1905/1916/ 1929/1943/1954	
Aarau	Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Fév. 2009	1914/1967	
Aarau	Industriestrasse 28	Juin 2001	1974	
Aarau	Torfeldstrasse (parking)	Juin 2001	1973	1994
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Août 2003	1984	
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (terrain constructible)	Nov. 2006		
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Mars 2005		
Lausanne	Place de l'Europe 6 ³	Nov. 2009	1905	
Lausanne	Rue de Genève 19 ³	Nov. 2009	1893	
Lausanne	Rue de Genève 21 ³	Nov. 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23 ³	Nov. 2009	1915	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3 ³	Nov. 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5 ³	Nov. 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24 ³	Nov. 2009	1935	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12 ³	Nov. 2009	1918	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14 ³	Nov. 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Déc. 2001	1982	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Déc. 1998	1990/1990	
20	Objets commerciaux en développement			
96	Total immeubles commerciaux			

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 31 décembre 2009
en % de la valeur de marché

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

³ Nouvelle position provenant de l'acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA
au 9 novembre 2009

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2009 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2009 en %
23 730		7,8	1 858	5,5	4,4
6 800		9,0	613	16,3	18,1
6 535		10,5	683	11,7	8,3
17 500		10,2	1 788	6,8	3,8
5 347		11,0	591	14,9	17,7
12 530		6,8	851	18,7	18,6
16 580		6,5	1 076	0,0	0,0
4 034		5,8	234	0,0	0,0
14 000		6,4	901	4,0	6,5
12 820		6,2	797	0,0	0,0
6 660		9,7	649	0,0	0,0
5 689		8,4	477	0,0	0,0
17 660		7,9	1 392	23,3	22,5
4 035		6,0	240	0,0	0,0
18 580		4,8	886	15,2	28,1
7 724		7,8	606	18,1	6,8
57 650		5,7	3 265	0,0	0,0
14 010		7,2	1 003	5,9	2,9
18 200		7,1	1 293	14,2	15,1
6 333		5,2	330	0,0	0,0
5 840		7,4	430	32,6	29,8
37 640		5,6	2 097	0,0	0,0
13 870		7,0	971	16,9	18,4
8 296		6,2	514	13,1	15,5
1 130 788	899 710	6,7	75 586	7,1	8,4
11 620		8,0	925	0,0	0,0
392		8,9	35	0,0	0,0
26 500		6,1	1 622	28,7	21,9
696		0,0	0	0,0	100,0
14 720		8,3	1 225	0,0	0,0
5 536		6,4	352	0,0	0,0
5 521		10,4	575	51,6	47,3
1 865		0,0	0	non dét.	non dét.
3 187		0,0	0	non dét.	non dét.
155		0,0	0	non dét.	non dét.
2 765		13,8	381	13,6	19,7
2 564		11,8	303	10,6	13,5
1 939		9,2	178	0,0	0,0
602		14,1	85	8,5	0,0
250		11,3	28	0,0	0,0
729		1,7	12	0,0	0,0
1 646		8,5	140	0,0	non dét.
429		8,4	36	0,0	non dét.
17 040		10,1	1 724	48,9	54,3
3 861		8,1	314	32,2	39,3
102 018	95 667	7,8	7 935	22,3	23,1
1 232 806	995 377	6,8	83 521	8,5	10,7

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	Non
Adliswil	Soodring 13/13a	Propriété individuelle	3 153	Non
Aesch	Pfeffingerring 201	Propriété individuelle	16 034	Aucune donnée
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Propriété individuelle	8 792	Non
Brugg	Bahnhofstrasse 11	PPE (773/1000)	2 726	Non
Buchs	Weberweiweg 3; Weierweg 6	Propriété individuelle	6 705	Non
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Propriété individuelle	563	Non
Bülach	Schlosserstrasse 4 (Ifang)	Propriété individuelle	4 415	Non
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Propriété individuelle	4 436	Non
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Propriété individuelle	3 000	Oui (code D) ⁴
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	PPE (929/1000)	4 368	Oui (code D) ⁴
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 719	Oui (station-service / code D) ⁴
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Propriété individuelle	4 803	Aucune donnée
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Propriété individuelle	7 748	Aucune donnée
Gossau	Industriestrasse 149	Propriété individuelle	4 174	Non
Herisau	Obstmarkt 1	Propriété individuelle	1 602	Non
Horgen	Seestrasse 80	Propriété individuelle	3 117	Non
Horgen	Seestrasse 93	Propriété individuelle	10 767	Oui
Jona	St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Propriété individuelle	4 058	Oui
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Propriété individuelle	1 448	Non
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Propriété individuelle	32 557	Non
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Propriété individuelle	7 027	Non
Kriens	Sternmatt 6	Propriété individuelle	28 636	Non
Lausanne	Flonplex	Droit de superficie	1 953	Oui ⁹
Lausanne	Parking du Centre	Droit de superficie	5 065	Oui ⁹
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Propriété individuelle	567	Oui ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	Oui ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui ⁵
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui ⁵
Lausanne	Rue de Genève 2, 4, 6, 8	Propriété individuelle	2 260	Oui ⁵
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui ⁵
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Droit de superficie	972	Oui ⁸
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	533	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24, 26	Droit de superficie	867	Oui ⁹
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28, 30	Droit de superficie	1 068	Oui ⁹
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Propriété individuelle	995	Oui ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 11, Miroiterie	Propriété individuelle	612	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Propriété individuelle	776	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 20 – Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 22 – Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui ⁶
Lausanne	Vallée du Flon	Propriété individuelle	926	Oui ⁸
Lausanne	Vallée du Flon – étape II	Propriété individuelle	5 151	Oui ⁸
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui ⁶
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui ⁶
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui ⁶
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

⁴ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

⁵ Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

⁶ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Descriptif du bien ¹⁰	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	13 215	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6
IC	5 903	42,8	0,0	23,6	0,0	33,5
IC	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
IC	8 820	24,8	28,8	23,7	1,3	21,4
IC	3 921	27,9	35,4	31,8	0,0	5,0
IC	3 979	92,6	0,0	0,0	0,0	7,4
IC	880	62,2	18,0	0,0	0,0	19,9
IC	7 451	26,1	0,0	52,6	1,9	19,4
IC	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
IC	7 700	19,4	0,0	61,0	1,4	18,3
IC	8 949	44,7	0,0	44,5	0,0	10,8
IC	9 441	21,2	15,4	33,9	0,0	29,5
IC	1 533	0,0	70,3	0,0	0,0	29,7
IC	6 290	46,1	0,0	44,8	1,7	7,4
IC	10 646	93,7	0,5	0,0	0,0	5,8
IC	5 647	52,5	9,4	0,0	0,0	38,1
IC	2 126	76,5	0,0	0,0	0,0	23,5
IC	19 099	0,0	0,0	86,4	0,0	13,6
IH + IC	4 872	45,6	27,0	0,0	15,8	11,5
IC	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
IC	17 578	8,9	89,2	0,0	0,0	1,9
IC	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
IC	27 198	27,0	3,6	48,1	1,0	20,3
Droit de superficie	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Droit de superficie	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	4 426	67,5	15,1	0,0	0,0	17,4
IC – Hôtel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC – avec part imm. de placement	805	40,5	37,5	0,0	0,0	22,0
IC	1 593	75,5	24,5	0,0	0,0	0,0
IC	3 442	43,9	31,8	0,0	0,0	24,3
IC	4 401	10,3	89,7	0,0	0,0	0,0
IC	6 646	43,6	19,1	7,2	0,0	30,0
Droit de superficie	1 840	0,0	0,0	70,7	0,0	29,3
IC	3 650	61,5	0,0	0,0	0,0	38,5
IC	2 182	0,0	18,5	63,7	0,0	17,8
IC	2 226	73,9	0,0	3,6	0,0	22,5
IC – avec part imm. de placement	775	64,5	0,0	0,0	35,5	0,0
Droit de superficie	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Droit de superficie	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 733	21,9	20,5	42,4	0,0	15,2
IC	2 314	20,4	57,7	0,0	0,0	21,8
IC	2 142	57,9	0,0	0,0	24,9	17,1
IC	9 971	34,9	65,1	0,0	0,0	0,0
IC	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
Terrain constructible	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
Terrain constructible	54	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,1
IC	5 538	31,4	64,1	0,0	0,0	4,5
IC	5 005	54,6	16,0	0,0	13,8	15,5
IH + IC	13 215	65,6	0,0	9,1	0,7	24,6

⁷ Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

⁸ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

⁹ Terrain en droit de superficie sur lequel un nouveau projet a été réalisé ces dernières années

¹⁰ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation; ICO = immeuble collectif

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Meggen	Neuhausstrasse 3	Propriété individuelle	6 661	Non
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Propriété individuelle	1 597	Non
Oberglatt	Aspstrasse 12	Propriété individuelle	32 149	Non
Oberuzwil	Wiesentalstrasse 22/22a	PPE (921/1000)	5 270	Non
Otelfingen	Lauetstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Propriété individuelle	9 658	Oui
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Oui
Reinach	Hauptstrasse 13/15	Droit superficie parcelle partielle	553	Non
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Propriété individuelle	4 503	Non
St-Gall	Schochengasse 6	Propriété individuelle	1 316	Non
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Propriété individuelle	219	Non
St-Gall	Wassergasse 42/44	PPE (824/1000)	1 714	Non
St-Gall	Wassergasse 50/52	Propriété individuelle	1 373	Non
Tagelswangen	Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Propriété individuelle	8 953	Oui (code D) ³
Winterthour	Im Hölderli 26	Propriété individuelle	8 000	Oui
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) ³
Winterthour	Marktgasse 34	PPE (144/1000)	623	Non
Zurich	Bahnhofstrasse 4	Propriété individuelle	189	Non
Zurich	Friedaustrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	2 714	Oui
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Propriété individuelle	5 003	Oui
Zurich	Rautistrasse 12	Propriété individuelle	1 894	Oui (station-service)
Zurich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Propriété individuelle	120	Non
Zurich	Siewerdtstrasse 105	Propriété individuelle	1 403	Non
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Propriété individuelle	1 405	Non
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Witikonerstrasse 311/311b	Propriété individuelle	1 846	Oui (station-service)
76	Immeubles de placement commerciaux		327 303	
Aarau	Buchserstrasse 7/13	Propriété individuelle	3 657	Oui (insignifiant)
Aarau	Buchserstrasse 15	Propriété individuelle	353	Non
Aarau	Buchserstrasse 47; Florastrasse 1	Propriété individuelle	840	Oui (code D) ³
Aarau	Buchserstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Propriété individuelle	41 239	Oui
Aarau	Industriestrasse 28	Propriété individuelle	3 639	Oui (insignifiant)
Aarau	Torfeldstrasse (parking)	Propriété individuelle	2 339	Oui (insignifiant)
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Propriété individuelle	3 311	Non
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (terrain constructible)	Propriété individuelle	2 180	Non
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Propriété individuelle	4 303	Non
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	369	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	1 738	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	1 440	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	1 084	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1, 3	Propriété individuelle	1 101	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Propriété individuelle	734	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24, 11	Propriété individuelle	1 195	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui ⁸
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Oui
Wohlen	Zentralstrasse 34	Propriété individuelle	3 189	Non
20	Objets commerciaux en développement		81 571	
96	Total immeubles commerciaux		408 874	

Descriptif du bien ¹⁰	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	4 103	31,8	0,0	0,0	0,0	68,2
IC	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	14 096	19,8	0,0	67,2	0,8	12,2
IC	4 938	56,9	0,0	34,7	0,0	8,4
IC	6 082	31,3	0,0	49,6	0,0	19,2
IC	11 552	68,0	0,0	25,8	0,0	6,2
IC	2 271	41,1	24,5	0,0	9,6	24,7
IC	4 304	67,5	0,0	0,8	0,0	31,7
IC	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
IC	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
IC	3 870	91,4	0,0	0,0	3,9	4,8
IC	3 581	73,1	0,0	0,0	0,0	26,9
IC	6 161	20,6	0,0	0,0	0,0	79,4
IC	4 497	21,6	0,0	62,7	0,0	15,8
IC	10 586	0,0	0,9	86,3	0,0	12,8
IC	447	0,0	44,7	0,0	0,0	55,3
IC	739	64,7	28,6	0,0	0,0	6,6
IC	2 574	62,9	0,0	3,5	0,0	33,6
IC	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
IC	6 917	16,1	0,0	39,4	1,3	43,2
IC	5 438	73,8	8,5	0,0	1,4	16,3
IC	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
IC	1 827	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
IC	5 667	69,6	3,7	0,0	0,0	26,7
IC	3 968	62,0	6,2	8,1	0,0	23,7
IH + IC	1 999	48,8	0,0	6,5	30,7	14,0
	391 357	40,0	13,1	24,9	1,2	20,8
IC	4 047	91,0	0,0	0,0	0,0	9,0
IC	239	0,0	0,0	0,0	38,5	61,5
IC	430	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	27 512	6,5	0,4	80,1	2,5	10,6
IC	11 180	0,9	0,0	87,2	0,0	11,9
IC	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	4 341	82,6	5,1	0,0	0,0	12,3
Terrain constructible	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
Terrain constructible	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	3 373	0,0	18,1	26,6	0,0	55,3
IC	3 515	0,0	17,1	25,8	0,0	57,0
IC	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	314	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
IC	272	0,0	0,0	36,4	0,0	63,6
IC	220	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
IC	935	0,0	0,0	21,4	0,0	78,6
IC	640	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
IC	12 903	38,0	29,6	0,0	0,0	32,3
IC	1 600	56,3	22,8	0,0	0,0	20,9
	73 625	19,5	7,4	48,7	1,1	23,3
	464 982	36,9	12,2	28,6	1,2	21,2

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.3 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Oct. 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov. 2005	1966	1997/2001
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov. 2009	1895	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov. 2009	1906	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Nov. 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov. 2009	1907	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov. 2009	1910	
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juin 2007	1994/1995	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juin 2007	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept. 2006	1972	2004
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Déc. 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juin 2007	1984/1988	
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov. 2001	1897	1987
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Avr. 1999	1969	2003

15 Immeubles

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Propriété individuelle	11 131	Non
Binz	Zürichstrasse 244/246	Propriété individuelle	4 325	Non
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	254	Oui ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Servitude	0	Oui ⁵
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	716	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 741	Non
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Propriété individuelle	16 656	Non
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Propriété individuelle	14 817	Non
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Propriété individuelle	658	Non
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Propriété individuelle	7 412	Non
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Propriété individuelle	361	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Propriété individuelle	609	Non

15 Immeubles

65 883

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 31 décembre 2009 en % de la valeur de marché

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2009 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2009 en %
19 740		5,4	1 065	0,1	1,1
8 981		6,1	550	1,1	2,6
4 367		6,4	279	0,0	0,0
3 691		6,1	225	0,0	0,0
1 483		8,1	120	0,0	0,0
10 920		5,7	627	0,0	0,0
1 968		7,2	141	1,0	1,1
12 540		6,2	780	14,0	13,6
18 620		6,2	1 150	4,7	3,8
17 470		6,6	1 154	4,4	1,5
3 592		5,5	197	2,8	4,5
10 680		6,7	716	5,4	4,8
6 426		6,1	394	0,0	3,8
5 085		5,7	290	2,8	0,0
9 444		5,9	555	0,0	0,0
135 007	110 209	6,1	8 243	3,3	3,3

Descriptif du bien ¹⁰	Surface totale utilisable en m ²	1–1½ pièce	2–2½ pièces	3–3½ pièces	4–4½ pièces	Appts de 5 pièces et plus	Nb total d'appts	Autre affectation, surface en %
3 ICO	5 061	0	8	18	28	0	54	3,7
ICO	2 461	0	6	12	12	0	30	4,6
IH	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
IH	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
IH	979	0	0	0	0	0	12	0,0
IH	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
IH	1 081	2	0	0	4	4	10	11,5
3 ICO	4 064	0	4	20	20	0	44	2,2
7 ICO	6 490	10	18	43	23	1	95	3,3
2 IH	5 472	7	30	0	46	0	83	1,2
IH + IC	1 534	1	2	1	7	0	11	30,6
3 ICO	4 258	0	6	21	21	0	48	1,0
2 IH + IC	1 466	0	0	7	3	0	18	41,7
ICO	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	987	21	0	0	0	0	21	50,5
	40 352	41	81	135	170	25	464	8,2

⁵ Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

¹⁰ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation;
ICO = immeuble collectif

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.4 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Adliswil	Wilacker II	Propriété individuelle	Déc. 2007	Planification en cours
Horgen	Seestrasse 43–45	Propriété individuelle	Nov. 2005	en construction
Horgen	Seestrasse 80	Propriété individuelle	Nov. 2005	en construction
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	Nov. 2009	en construction
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	Nov. 2009	en construction
Zurich	Katzenbachstrasse II	Propriété individuelle	Oct. 04/Fév. 05	2009
Zurich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5 (projet de construction)	Propriété individuelle	Déc. 2005	en construction
Zurich	Hôtel, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	Mai 2008	en construction
8	Immeubles			

2.5 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Küschnacht	Seestrasse 59	Propriété individuelle	Sept. 2002	2006
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	Nov. 2009	1905
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	Nov. 2009	1912
3	Immeuble			

2.6 INDICATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Localité	Adresse	% de détention du capital	Date d'achat	Année de fondation
Lausanne	Flonplex	40%	Nov. 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	50%	Nov. 2009	2001
Lausanne	Parking de St-François	26.5%	Nov. 2009	non dét.
3	Immeuble			

Valeur de marché milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
1 906	3 700	Non	IH	735
35 590	11 361	Non	ICO	8 424
5 909	3 117	Non	IC	60
13 030	3 343	Oui ⁵	IH	6 004
30 010	3 827	Non	IH	10 029
42 610	6 819	Non	ICO	8 249
18 410	2 345	Non	ICO	6 312
90 320	5 808	Non	Hôtel	13 000
237 785	40 320			52 813

Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
13 589	2 287	Non	IC	1 884
2 628	178	Oui ⁵	Part IC à usage propre	617
890	179	Oui ⁵	Part IC à usage propre	288
17 107	2 644			2 789

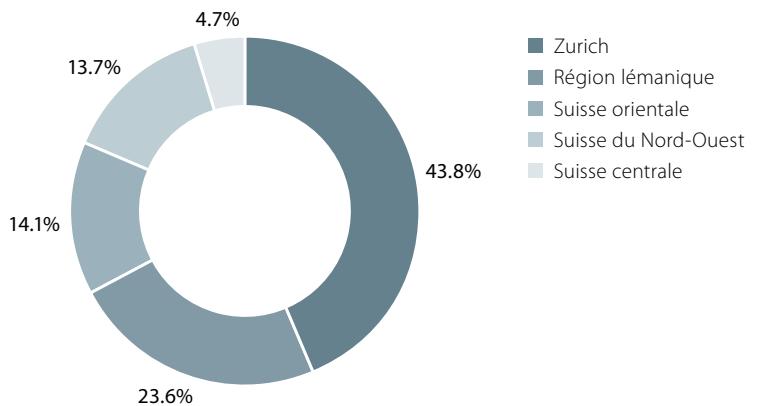
Valeur de marché, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
9 234	0	Oui ⁶	Cinéma multiplexe	0
26 510	0	Oui ⁶	Parking	0
2 144	0	Oui ⁸	Parking	0
37 888				

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.7 RÉPARTITION DES IMMEUBLES DE PLACEMENT D'HABITATION ET COMMERCIAUX ET DES OBJETS COMMERCIAUX EN DÉVELOPPEMENT PAR ZONES ÉCONOMIQUES

Au 31 décembre 2009, 119 immeubles de placement figuraient au bilan, dont

- 96 immeubles commerciaux (65 l'année précédente)
- 15 immeubles d'habitation (15 l'année précédente)
- 8 immeubles de placement en construction (5 l'année précédente)



Répartition des immeubles de placement d'habitation et commerciaux et des objets commerciaux en développement par zones économiques.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE MOBIMO HOLDING AG, LUCERNE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat, le compte de résultat d'ensemble, l'état des mouvements des fonds propres, le tableau de financement et les notes (pages 30 – 98) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) et aux dispositions légales, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses ainsi qu'aux International Standards on Auditing. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes consolidés puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, en conformité avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) ainsi qu'avec l'article 13 des dispositions relatives à l'établissement des comptes du Règlement complémentaire de cotation de sociétés immobilières de la bourse suisse (SIX), et sont conformes à la loi suisse.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes consolidés, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

Nous recommandons d'approuver les comptes consolidés qui vous sont soumis.

KPMG AG



Reto Benz

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Reto Kaufmann

Expert-réviseur agréé

Lucerne, le 1^{er} mars 2010

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Évaluation du portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding AG

Mandat

Le portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding AG compte au 31 décembre 2009, 119 immeubles de rendement; sont compris les immeubles en cours de réalisation et les immeubles anciennement détenus par le groupe LO Holding.

Conformément au mandat, soit à des fins comptables, Wüest & Partner a déterminé la valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2009.

Sur la base de ce qui précède, la répartition du portefeuille de Mobimo Holding SA est la suivante:

Libellé	Nbr.	«Fair Value» au 31.12.2009 [CHF]	En % du total	État locatif au 31.12.2009 [CHF]	Rendement brut
Immeubles commerciaux	76	1 130 788 000	70,4%	75 557 676	6,7%
Immeubles commerciaux avec potentiel de développement	20	102 018 300	6,4%	7 935 184	7,8%
Immeubles résidentiels	15	135 007 000	8,4%	8 241 839	6,1%
Total des immeubles réalisés	111	1 367 813 300	85,2%	91 734 699	6,7%
Immeubles en cours de réalisation	8	237 785 000	14,8%	2 795 748	non dét.
Total des immeubles	119	1 605 598 300	100,0%	94 530 446	5,9%

La valeur de marché du portefeuille de la société Mobimo Holding AG s'élève au 31 décembre 2009, à CHF 1 605 598 millions. Elle est composée à hauteur de CHF 1 208 337 millions des immeubles détenus par Mobimo et à hauteur de CHF 397 261 millions des immeubles anciennement détenus par LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

L'évaluation des immeubles est effectuée conformément à la méthode DCF «Discounted Cashflow», au 31 décembre 2009. Elle se base sur les précédentes évaluations, visites, documents et informations qui nous ont été transmis à ce jour. S'agissant de la mise à jour au 31 décembre 2009, Wüest & Partner a pu disposer des états locatifs au jour de l'évaluation et de la liste des investissements effectués durant la période concernée.

Sur cette base, Wüest & Partner a procédé en tant qu'expert indépendant et neutre à l'évaluation de chaque immeuble.

¹ Le portefeuille immobilier compte également 8 immeubles en cours de réalisation. Ceux-ci sont évalués conformément aux dispositions IAS/IFRS en tant que «Investment Properties under Construction (IPUC)».

Dans la vue d'ensemble, ne sont pas compris les trois immeubles commerciaux à usage propre (Seestrasse 59; Küschnacht, Place de l'Europe 7, Lausanne et Côte de Montbenon 16, Lausanne) et les immeubles des sociétés en participation (participation 50% à Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; participation 40% à Flonplex SA, Lausanne; participation 26,5% à Parking St-François SA, Lausanne).

² La valeur de marché des immeubles de LO Holding, avant la fusion des sociétés, soit au 9 novembre 2009, s'élevait à CHF 393 363 millions.

Bases de l'évaluation

Les estimations des valeurs de marché au 31 décembre 2009 sont conformes à la définition de «Fair Value» décrite par les «International Financial Reporting Standards» (IFRS) et les normes IAS 40 «Investment Properties».

La «Fair Value» ne considère aucun droit de mutation, impôt sur les gains immobiliers ou taxe sur la valeur ajoutée, ainsi que les coûts et les provisions inhérents à une éventuelle vente immobilière. De plus, les obligations du propriétaire envers d'autres genres d'impôts, ainsi que les coûts de financement ne sont pas considérés.

La détermination de la valeur de marché est réalisée, en conformité avec le paragraphe 51 des normes IAS 40, soit «La juste valeur d'un immeuble de placement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier et ne reflète pas les avantages futurs liés à ces dépenses futures». Pour les surfaces vacantes, au jour de l'évaluation, une durée de commercialisation est considérée, ceci conformément au marché.

L'évaluation des immeubles en cours de construction est réalisée en conformité avec les nouvelles dispositions IAS et la définition d'immeubles de placement en vigueur depuis le 1er janvier 2009. Selon les normes IAS 40, la valeur comptable des immeubles de rendement en cours de construction est conforme à la valeur de marché.

Les taux d'escompte sont fixés selon le modèle des primes de risques à partir du taux hors-risque, de la prime d'illiquidité pour l'immobilier et des primes spécifiques à l'immeuble (macro/microsituation/utilisation/forme de propriété/et autres risques/opportunités ou incertitudes).

Indépendance et confidentialité

Wüest & Partner confirme avoir procédé à l'évaluation du portefeuille de la société Mobimo Hoding AG de manière indépendante et neutre, en conformité avec notre politique d'entreprise et les termes du mandat décrit précédemment.

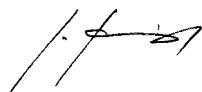
Wüest & Partner AG

Zürich, le 1^{er} mars 2010



Matthias Arioli

Ing. dipl. EPF/SIA, Partenaire



Patrik Schmid

Arch. dipl. EPF/SIA, Senior Consultant

Notes explicatives au sujet de l'évaluation DCF

Evolution de la valeur

L'évolution de la valeur des immeubles est déterminée par plusieurs facteurs fondamentaux. Il faut distinguer deux types de facteurs: les facteurs spécifiques aux immeubles (exploitation) et les facteurs exogènes, dépendant de l'environnement immobilier et du marché financier:

- Les modifications des conditions d'acquisition tant sur le plan des revenus que des coûts entraînent directement une modification de la valeur de marché inscrite au bilan. A ce sujet, on tiendra plus particulièrement compte de l'influence exercée par les nouvelles locations et la cessation de rapports de location, de l'évolution du taux des locaux vacants ainsi que des modifications concernant les frais d'exploitation et d'entretien.
- En raison de leur suppression, les investissements extraordinaires effectués durant l'exercice ont une influence directe sur la valeur dans la perspective de la sortie de capitaux. Lorsqu'ils visent à accroître la valeur et à condition de pouvoir être répercutés sur les loyers, les investissements entraînent par ricochet des revenus locatifs supérieurs.
- L'évolution du marché immobilier local a des effets sur la détermination des loyers potentiels.
- Les variations qui caractérisent le marché des capitaux et des transactions influencent la fixation des taux d'escompte.

De plus, le vieillissement des immeubles est un facteur important dont il faut tenir compte. A conditions-cadres identiques, en une année, le vieillissement provoque une dépréciation de l'ordre de 1 % de la valeur d'un bâtiment³.

Estimation du revenu locatif

La base des évaluations est constituée des revenus locatifs effectifs, tels qu'ils figurent dans l'état locatif de la gérance à la date de référence de l'évaluation. Lesdits revenus sont pris en considération dans les évaluations en tenant compte des dispositions et des conditions stipulées dans les contrats de bail. L'évaluation du revenu locatif futur s'opère sur la base des divers immeubles loués. Pour chaque objet, un cash-flow d'exploitation propre est modélisé en fonction des conditions de location existantes.

Pour les contrats de location à durée fixe, on utilise, à l'échéance de la durée de location convenue de façon contractuelle, des revenus locatifs potentiels réalisables de façon durable. La détermination des loyers potentiels conformes au marché se base sur les contrats les plus récents conclus pour l'immeuble considéré ou des immeubles semblables dans les environs immédiats ainsi que sur les rapports immobiliers approfondis de Wüest & Partner.

La vraisemblance des loyers potentiels des locaux commerciaux (commerce de détail) est entreprise à l'aide de calculs de chiffres d'affaires conformes au marché.

Pour les contrats de location existants et englobant divers types d'affectation, le loyer potentiel est établi en fonction des diverses affectations considérées séparément.

Les options de prolongation réelles sont prises en compte lorsque les loyers effectifs se situent en-dessous des loyers déterminés. Les options fictives, prévoyant une adaptation des loyers au niveau des loyers en vigueur au moment du renouvellement et conformes au marché, sont présentées de la même manière que ci-dessus, c'est-à-dire en tant que contrats à durée déterminée.

Quant aux contrats à durée illimitée, tels que les loyers des locaux à usage d'habitation par exemple, les adaptations s'opèrent en fonction des loyers potentiels définis compte tenu des dispositions du droit de bail ainsi que des fluctuations propres aux immeubles.

Charges d'exploitation et d'entretien

Les charges d'exploitation et d'entretien considérées dépendent des valeurs empiriques des comptes d'immeubles des années écoulées ainsi que des budgets approuvés par les organes responsables de Mobimo Holding AG. Ces données font l'objet d'un examen de vraisemblance avec les conventions contractuelles existantes de l'exploitation et sont ensuite comparées aux indices de référence du pool de banques de données de Wüest & Partner.

³ La dépréciation effective due à l'ancienneté dépend principalement du type de construction, de l'âge et de l'emplacement de l'immeuble.

C'est sur la base de ces analyses que les charges d'exploitation et d'entretien courant escomptées des immeubles sont modélisées.

Frais de remise en état

La prise en compte des frais de remise en état à court, moyen et long terme joue un rôle central dans l'évaluation DCF. Les évaluations reflètent par principe les plans d'investissement mis à disposition par Mobimo Holding AG. La plausibilité de ces données est vérifiée en fonction d'indices de référence des coûts spécifiques.

Pour déterminer les frais de remise en état à long terme, Wüest & Partner s'appuie sur une évaluation du cycle de vie visant la préservation à long terme de la valeur des immeubles. C'est en fonction de l'âge des bâtiments, de leurs coûts de construction ainsi que de leur état actuel que les investissements nécessaires à la préservation de leur valeur sont calculés.

Actualisation

Le calcul et la détermination des taux d'actualisation reflètent l'évaluation des risques liés à chacun des immeubles. Lors du calcul de cette valeur, Wüest & Partner tient aussi bien compte des caractéristiques propres aux immeubles que de facteurs tels que la situation et le marché. Les taux d'actualisation retenus sont régulièrement mesurés et vérifiés de façon empirique sur la base des changements de propriétaires et des transactions connues.

Le taux d'actualisation conforme au marché et ajusté du risque est fixé au moyen d'un modèle de supplément pour risque selon divers facteurs. Sur la base d'un taux sans risque (les obligations de la Confédération dans notre cas), des suppléments pour le risque général de l'immeuble (non-liquidité du bien, risques de marché) ainsi que pour les risques spécifiques à l'immeuble (selon les caractéristiques propres de l'immeuble et de sa situation), sont définis et additionnés.

Prise en considération de l'inflation

Dans les évaluations, l'inflation est implicitement prise en compte au travers de l'évolution du cash-flow. Dans les revenus locatifs, le mode d'adaptation à l'inflation convenu contractuellement dans les conditions de location et la part transférable de celle-ci (p. ex. à hauteur de 80 % de l'évolution de l'indice des prix à la consommation) sont intégrés. Dans les charges d'exploitation et d'entretien, c'est en général l'inflation totale qui est prise en considération. Le taux d'escompte retenu est représenté sur une base réelle.

3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE

Montants en milliers de CHF	2009	2008
Actif		
Actifs courants		
Liquidités	5 702	422
Créances résultant de livraisons et de prestations – Groupe	654	224
Autres créances – Tiers	1 304	1 153
Autres créances – Groupe	0	8 910
Comptes de régularisation actifs – Tiers	31	13
Comptes de régularisation actifs – Groupe	1 690	2 080
Propres actions	39	1 415
Total des actifs courants	9 420	14 217
Actifs non courants		
Immobilisations financières		
– Participations	620 177	561 058
Total des actifs non courants	620 177	561 058
Total de l'actif	629 597	575 275

Montants en milliers de CHF	2009	2008
Passif		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers courants		
Dettes résultant d'achats et de prestations de service– Groupe	528	1 113
Dettes résultant d'achats et de prestations de service – Personnes proches	2 403	1 630
Dettes résultant d'achats et de prestations de service – Tiers	2 563	242
Comptes de régularisation passifs – Personnes proches	0	587
Comptes de régularisation passifs – Tiers	351	199
Total des fonds étrangers courants	5 845	3 771
Fonds étrangers non courants		
Prêts de sociétés du groupe	36 800	929
Total des fonds étrangers non courants	36 800	929
Total des fonds étrangers	42 645	4 700
Fonds propres		
Capital-actions	192 035	204 230
Réserves légales		
– Réserves générales	2 355	2 355
– Réserves pour agios versés	280 673	280 673
– Réserves pour propres actions	721	1 605
Bénéfice au bilan		
– Bénéfice reporté	82 596	62 246
– Bénéfice de l'exercice	28 572	19 466
Total des fonds propres	586 952	570 575
Total du passif	629 597	575 275

3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en milliers de CHF	2009	2008
Produits résultant de la refacturation des coûts – Groupe	1 602	1 249
Produits des participations – Groupe	35 294	19 710
Produits des participations – Tiers	80	80
Produits financiers – Groupe	79	227
Produits financiers – Tiers	2	1
Total des produits	37 057	21 267
Charges de personnel	-1 997	-273
Frais de gestion – Personnes proches	-111	-102
Frais de gestion – Tiers ¹	-5 742	-1 173
Intérêts d'emprunts – Groupe	-482	-33
Autres charges financières – Tiers	-126	-20
Correctif de valeur sur propres actions	0	-190
Impôts	-27	-10
Total des charges	-8 485	-1 801
Bénéfice de l'exercice	28 572	19 466

¹ L'augmentation des frais de gestion s'explique par l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

3.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1. Fonds propres

Une diminution du capital, par le biais d'une réduction de la valeur nominale de l'ensemble des actions de 47,00 CHF à 38,00 CHF, a été décidée lors de l'assemblée générale du 8 avril 2009. Le remboursement a eu lieu au 30 juin 2009. A la suite de ce remboursement de valeur nominale, le capital-actions a diminué de 39,1 millions (39,1 millions l'année précédente).

Le 9 novembre 2009, Mobimo a émis 708 229 nouvelles actions au moyen du capital conditionnel existant. Ces actions ont permis de financer l'offre publique d'achat du 23 juillet 2009 portant sur la reprise de toutes les actions nominatives de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, Lausanne (LO), en circulation dans le public ainsi celles détenues directement et indirectement au travers de JJM Participations SA, Lausanne (cf. note explicative n° 1 relative aux modifications du périmètre de consolidation).

Au 31 décembre 2009, le capital-actions se montait à 192,0 millions de CHF et se composait de 5 053 552 actions nominatives d'une valeur nominale de 38,00 CHF. Toutes les actions émises donnent droit au dividende et disposent d'une voix lors des assemblées générales de la société.

2. Participations

Nom	Siège	Fonction	Capital-actions en milliers CHF	Quote-part en %
Mobimo AG	Lucerne	Société immobilière	72 000	100,0
Mobimo Verwaltungs AG	Küschnacht	Société immobilière	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finance	Capital minimal	100,0
Scala Tower AG	Lucerne	Société dormante	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ¹	Lausanne	Groupe immobilier	12 000	99,15
JJM Participations SA ¹	Lausanne	Société de participation	6 001	100,0
Olmero SA	Opfikon	Informatique	208	6,44

3. Capital conditionnel

Un capital conditionnel d'un montant maximum de 5,3 millions de CHF est constitué pour l'émission de 138 252 actions, d'une valeur nominale de 38,00 CHF et entièrement libérées en vue de l'exercice de droits d'option octroyés aux membres du Conseil d'administration de la société ainsi qu'à des personnes proches de ces derniers et à des collaborateurs du Groupe.

Aucun droit d'option n'a été exercé durant l'exercice 2009 (1898 droits exercés l'année précédente).

4. Capital autorisé

Enfin, au 31 décembre 2009, il existe un capital-actions autorisé permettant au Conseil d'administration de relever le capital-actions de la société jusqu'au montant maximal de 18,7 millions de CHF jusqu'au 22 mai 2011 par l'émission de 491 771 actions nominatives d'une valeur de 38,00 CHF chacune et à libérer intégralement.

5. Propres actions

Au 31 décembre 2009, la société détenait 4 373 propres actions dont 223 de Mobimo Holding AG et 4 150 de LO Holding Lausanne-Ouchy SA. La position de 10 000 propres actions détenue l'année précédente a été réduite à la suite de la vente de 7 000 actions pour la somme de 1,020 million de CHF. Pour l'échange ultérieur d'actions LO Holding Lausanne-Ouchy SA, 2 000 actions supplémentaires ont été acquises sur le marché au prix moyen de 173,52 CHF et 2 421 utilisées pour l'échange. Dans le cadre de l'offre publique d'achat, LO Holding a procédé à l'acquisition de 4 150 propres actions par l'échange de ses propres actions. En outre, 2 356 actions ont été émises pour la rémunération du Conseil d'administration et de la direction.

6. Actionnaires importants

(cf. annexe aux comptes consolidés, note explicative n° 40)

¹ Apports en 2009

3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

7. Indications supplémentaires

Durant l'exercice, les rémunérations ci-après ont été versées aux membres du Conseil d'administration, à des personnes proches de celui-ci et à la direction (conformément à l'art. 663^{bis} CO).

Nom, fonction	Participations aux résultats				Prestations pour travaux supplémentaires		Total 2009	Total 2008
	Honoraires, salaires	en espèces	en droits d'option	Actions	Prestations sociales			
Conseil d'administration	918	0	0	262	42	0	1 222	1 415
Urs Ledermann, président du CA ³	480	0	0	0	0	0	480	250
Alfred Meili, président du CA ¹	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	394
Kurt Bättig, membre ¹	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	58
Brian Fischer, membre ²	120	0	0	0	0	0	120	81
Wilhelm Hansen, membre ²	7	0	0	113	9	0	129	87
Karl Reichmuth, membre ⁶	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	237
Peter Schaub, membre ²	150	0	0	0	11	0	161	94
Paul Schnetzer, membre ³	153	0	0	17	11	0	181	47
Georges Theiler, membre	8	0	0	132	11	0	151	167
Direction⁴	1 422	1 050	130	51	270	0	2 923	1 854
Christoph Caviezel, CEO ³	602	600	75	26	118	0	1 421	non dét.
Paul Schnetzer, CEO ⁷	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	718

Les montants correspondent aux charges mentionnées dans les comptes consolidés de l'exercice (selon les principes de la comptabilité d'engagement) à l'exception de la rémunération en actions des membres du Conseil d'administration mentionnées à leur valeur fiscale.

Au 31 décembre 2009, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes.

(Informations conformes à l'art. 663c CO). Les membres du Conseil d'administration élus lors de l'assemblée extraordinaire du 17 décembre 2009, à savoir Daniel Crausaz, Bernard Guillelmon et Paul Rambert n'ont reçu aucune rémunération au titre de l'exercice 2009.

Nom, fonction	Nombre d'options			Total 2009	Total 2008
	Nombre d'actions	attribuées	approuvées		
Conseil d'administration	24 146	10 942	0	35 088	44 909
Urs Ledermann, président du CA ³	3 858	1 926	0	5 784	5 051
Brian Fischer, membre ²	0	112	0	112	112
Wilhelm Hansen, membre ²	887	112	0	999	112
Karl Reichmuth, membre ⁶	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	29 487
Peter Schaub, membre ²	8 030	112	0	8 142	642
Paul Schnetzer, membre ³	532	5 789	0	6 321	6 188
Georges Theiler, membre	2 865	2 891	0	5 756	3 317
Daniel Crausaz, membre ⁵	348	0	0	348	non dét.
Bernhard Guillelmon, membre ⁵	3 062	0	0	3 062	non dét.
Paul Rambert, membre ⁵	4 564	0	0	4 564	non dét.
Direction	5 508	219	1 602	7 329	5 459
Christoph Caviezel, CEO ³	3 450	150	915	4 515	2 350
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille ⁸	1 908	46	229	2 183	1 954
Andreas Häggerli, resp. Développement ³	0	23	229	252	23
Manuel Itten, CFO ⁹	150	0	229	379	non dét.
Markus Meier, CFO ¹⁰	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	1 132

¹ jusqu'en mai 2008

³ depuis octobre 2008

⁶ au nom de Reichmuth & Co. banquiers privés;

⁸ depuis juillet 2008

² depuis mai 2008

⁴ rémunération globale la plus élevée

⁷ président du conseil d'administration de mai à septembre 2008

⁹ depuis mars 2009

⁵ depuis décembre 2009

⁷ jusqu'en septembre 2008

¹⁰ jusqu'en février 2009

8. Evaluation des risques

Le Comité d'audit et risques (Audit & Risk Committee) répond aux exigences du Conseil d'administration en matière de gestion des risques. La principale responsabilité du Comité d'audit et risques consiste à assister le Conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant de travaux préparatoires, d'éclaircissement ainsi que d'examens. Les quatre domaines d'activité du Comité d'audit et risques sont:

- la planification budgétaire, l'établissement des comptes, l'audit externe et l'expertise indépendante;
- la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) de même que le respect des lois, ordonnances et directives internes (conformité);
- le financement;
- les questions fiscales.

Durant l'exercice, le Comité d'audit et risques a établi en collaboration avec la direction, un inventaire des risques mentionnant les risques importants par secteurs. Chaque risque est analysé selon le «risk owner» et les mesures prises, puis évalué en fonction des critères de vraisemblance, de conséquences financières et de dégâts d'image. Si nécessaire, des mesures complémentaires sont définies pour gérer le risque évalué.

9. Cautionnements solidaires

Mobimo Holding AG constitue un groupe d'imposition aux côtés de Mobimo AG, Scala Tower AG et Mobimo Verwaltungs AG. Elle assume une responsabilité solidaire pour les dettes correspondantes.

3.4 PROPOSITION DE RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

Milliers de CHF	2009	2008
Le bénéfice disponible s'élève à	111 168	81 712
Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice comme suit:		
Report à nouveau	111 168	81 712

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 5 mai 2010 une réduction du capital-actions de 45,5 millions de CHF sous la forme d'une diminution de la valeur nominale de 9 CHF par action.

3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

3.5 RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE MOBIMO HOLDING AG, LUCERNE

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe (pages 104–109), pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2009 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG AG



Reto Benz

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Reto Kaufmann

Expert-réviseur agréé

Lucerne, le 1^{er} mars 2010



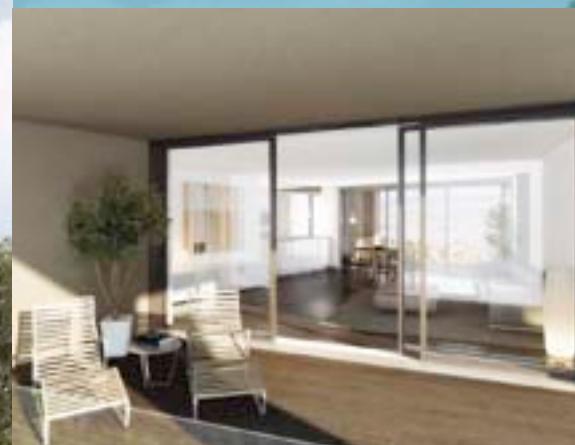


CORPORATE GOVERNANCE



Objet en développement
Propriété par étage

Wädenswil, «Triton»
Rötibodenstrasse 34/36



CORPORATE GOVERNANCE

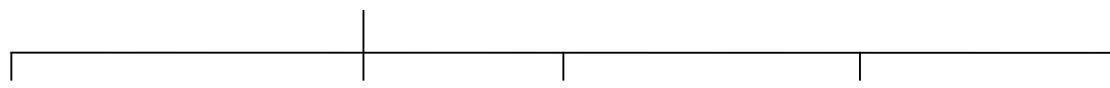
Le rapport sur la Corporate Governance reprend la structure de la directive de la SIX concernant les informations relatives à la Corporate Governance (DCG). Des renvois à d'autres parties du rapport de gestion sont employés pour éviter les répétitions. La version intégrale des statuts de Mobimo Holding AG en vigueur est disponible sur le site www.mobimo.ch sous la rubrique «Aktionäre und Analysten».

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.1 Bilan au 31 décembre

Le groupe Mobimo présente la structure juridique et les rapports de participation présentés ci-dessous.

Mobimo Holding AG



Mobimo Holding AG, dont le siège est à Lucerne, est coté à la SIX Swiss Exchange. Au 31 décembre 2009, la capitalisation boursière s'élevait à 890 millions de CHF pour un cours de 176,10 CHF.

Les actions nominatives sont cotées sur le segment principal (numéro de valeur 1110887 / ISIN 0011108872; symbole MOBN).

LO Holding Lausanne-Ouchy SA avec siège à Lausanne est également cotée à la SIX Swiss Exchange. Au 31 décembre 2009, la capitalisation boursière était de 164,4 millions de CHF pour un cours de 1 370 CHF. Les actions nominatives sont négociées sur le segment principal (numéro de valeur 163915 / ISIN CH 0001639159/ symbole LOUN). Mobimo Holding AG détenant 98,91% des actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA au terme de l'offre publique de rachat, elle a présenté une demande en nullité des actions restant encore en circulation dans le public. Une fois que la procédure de déclaration en nullité aura abouti, les actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA seront décotées. Dans ce contexte, LO Holding Lausanne-Ouchy SA a été libérée par la SIX Swiss Exchange SA de l'obligation de présenter et de publier un rapport de gestion pour 2009, de la publication de communications ad hoc, de la divulgation des transactions de la direction et de certaines obligations d'annonce réglementaires (disposition du 8 janvier 2010). Au 31 décembre 2009, 99,15% des actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA étaient en possession de Mobimo Holding AG.

Les caractéristiques des principales participations non cotées sont les suivantes:

Société	Domicile	Capital social, milliers CHF	Quote- part en %
Mobimo AG	Lucerne	72 000	100,00
Mobimo Verwaltungs AG ¹	Küschnacht	100	100,00
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Capital minimal	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6001	100,00

Mobimo AG est une société immobilière qui procède à des achats et des ventes immobilières ainsi qu'à la construction et la rénovation d'immeubles. Elle réalise toutes les activités connexes de manière indépendante, détermine la stratégie, nomme les architectes, ingénieurs et planificateurs techniques, élabore les concepts de base et surveille les chantiers et les services des prestataires externes.

Mobimo Verwaltungs AG fournit des prestations de services d'ordre général aux autres sociétés du groupe, tandis que Mobimo Finance Ltd. leur fournit des services financiers.

JJM Participations SA est une société purement de participation qui détient des actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

1.2 Actionnaires importants

Au 31 décembre 2009, les actionnaires suivants détenaient des parts importantes d'actions et d'options de Mobimo Holding AG:

Reichmuth & Co Investmentfonds AG ²	5,8 %
Alfred Meili ³	5,6 %
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,8 %

Les avis suivants ont été publiés durant l'exercice sous revue, conformément à l'art. 20 LBVM:

- Alfred Meili a annoncé le 20 avril 2009 que le seuil d'une participation de 5% avait été dépassé avec 158 040 actions nominatives détenues et 59 956 droits d'option.
- Chasellas Global a annoncé le 6 novembre 2009 que le seuil d'une participation de 5% n'était plus atteint suite à l'augmentation de capital de Mobimo Holding AG du 6 novembre 2009.
- Reichmuth & Co Investmentfonds AG a annoncé le 6 novembre 2009 qu'elle détenait 5,8% des actions Mobimo.

Du total de 5 053 552 actions émises, 78% (3 932 288 actions) étaient effectivement inscrites au registre des actions au 31 décembre 2009. La position dispo représente ainsi environ 22%. Quelque 92% des actions inscrites sont détenues par des actionnaires suisses et environ 70% de ces actions suisses sont aux mains de personnes morales.

Sur l'ensemble des actions inscrites, environ 37% sont détenues par des caisses de pensions et des fondations.

1.3 Participations croisées

Il n'existe aucune participation croisée.

¹ Changement de raison sociale au 1^{er} mars 2010: Mobimo Management AG

² Le groupe d'actionnaires Reichmuth & Co Investmentfonds AG englobe Chasellas Global, Reichmuth Alpin et Reichmuth Voralpin. Chasellas Global détenait une part de 9,2% des actions l'année précédente.

³ Y compris le groupe d'actionnaires représenté par Alfred Meili.

2 STRUCTURE DU CAPITAL

2.1 Capital

Les modifications suivantes ont été apportées au capital en 2009:

- a) Remboursement de 9 CHF sur la valeur nominale et réduction de la valeur nominale à 38 CHF par action;
- b) Augmentation de capital de 26 912 702 CHF par l'émission de 708 229 nouvelles actions d'une valeur nominale de 38 CHF.

Capital au 31 décembre 2009	Total (en milliers de CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions	192 035	5 053 552	38.00
Capital autorisé	max. 18 687	491 771	38.00
Capital conditionnel	max. 5 254	138 252	38.00

L'évolution du capital est détaillée dans la note explicative n° 19 des comptes consolidés.

2.2 Indications spécifiques concernant le capital autorisé et conditionnel

Les questions relatives au capital autorisé et conditionnel sont réglées aux articles 3a et 3b des statuts.

Conformément à l'art. 3a des statuts, le conseil d'administration peut, d'ici au 22 mai 2011, procéder à une augmentation du capital-actions en émettant au maximum 491 771 actions nominatives entièrement libérées. Sont autorisées les augmentations par le biais d'une prise ferme ainsi que les augmentations par montant partiel. Le montant émis, le type d'apport, les modalités de l'exercice du droit de souscription, l'attribution des droits de souscription exclus ainsi que la date du droit au dividende sont fixés par le conseil d'administration. Les droits de souscription non exercés restent à la disposition du conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société. Après l'acquisition, les nouvelles actions nominatives font l'objet de restrictions de transfert conformément à l'art. 6 des statuts. Le droit de souscription des actionnaires est supprimé; les actions émises peuvent servir uniquement pour l'acquisition ou le financement de l'acquisition de terrains ou pour la reprise ou le financement de la reprise de sociétés, de parties de sociétés ou de participations.

A l'exclusion du droit de souscription des actionnaires, le capital-actions conditionnel peut être augmenté, conformément à l'art. 3b des statuts, par l'émission d'un maximum de 138 252 actions nominatives entièrement libérées au moyen de l'exercice d'options accordées aux membres du conseil d'administration de la société et à leurs proches ainsi qu'aux collaborateurs des sociétés du groupe. L'acquisition des actions nominatives par l'exercice de droits d'option ainsi que le transfert ultérieur des actions nominatives sont soumis aux restrictions de transfert conformément à l'art 6 des statuts. Le plan en options est décrit plus en détail dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

2.3 Modifications du capital

Modifications	Total (en milliers de CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions au 31.12.2004	150 313	1 811 000	83.00
Capital-actions au 31.12.2005	192 411	2 600 145	74.00
Capital-actions au 31.12.2006	225 346	3 466 860	65.00
Capital-actions au 31.12.2007	243 232	4 343 425	56.00
Capital-actions au 31.12.2008	204 230	4 345 323	47.00
Capital-actions au 31.12.2009	192 035	5 053 552	38.00
Capital autorisé au 31.12.2004	29 880	360 000	83.00
Capital autorisé au 31.12.2005	26 640	360 000	74.00
Capital autorisé au 31.12.2006	23 400	360 000	65.00
Capital autorisé au 31.12.2007	20 160	360 000	56.00
Capital autorisé au 31.12.2008	16 920	360 000	47.00
Capital autorisé au 31.12.2009	18 687	491 771	38.00
Capital conditionnel au 31.12.2004	12 865	155 000	83.00
Capital conditionnel au 31.12.2005	11 163	150 855	74.00
Capital conditionnel au 31.12.2006	9 750	150 000	65.00
Capital conditionnel au 31.12.2007	7 848	140 150	56.00
Capital conditionnel au 31.12.2008	6 498	138 252	47.00
Capital conditionnel au 31.12.2009	5 254	138 252	38.00

Des informations complémentaires concernant les modifications de capital sont fournies dans la note explicative n° 19 des comptes consolidés.

2.4 Actions et bons de participation

Au 31 décembre 2009, le capital-actions se montait à 192 034 976 CHF et se composait de 5 053 552 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 38 CHF, donnant toutes droit au dividende et à une voix. Il n'existe pas d'actions privilégiées ou à droit de vote.

Mobimo Holding AG n'a émis aucun bon de participation.

2.5 Bons de jouissance

Mobimo Holding AG n'a émis aucun bon de jouissance.

2.6 Restrictions de transfert et inscriptions des «nominees»

La question des restrictions de transfert est réglée à l'art. 6 des statuts. Le conseil d'administration peut refuser le transfert d'actions pour les raisons suivantes:

1. Pour autant et aussi longtemps que la reconnaissance d'un acquéreur en tant qu'actionnaire à part entière pourrait empêcher la société, conformément aux informations à sa disposition, de fournir la preuve de la dominance suisse exigée par la législation fédérale; notamment en vertu de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) avec ses modifications du 30 avril 1997 et de l'arrêté du Conseil fédéral du 14 décembre 1962 instituant des mesures contre l'utilisation sans cause légitime des conventions conclues par la Confédération en vue d'éviter les doubles impositions.

2. Lorsque l'acquéreur, malgré la demande de la société, ne déclare pas expressément qu'il a acquis les actions en son propre nom et dans son propre intérêt.

3. Lorsqu'avec les actions acquises, le nombre des actions détenues par l'acquéreur représente plus de 5 % du nombre total d'actions inscrites au registre du commerce. Les personnes morales et les sociétés de personnes juridiques, qui sont liées entre elles sur le plan du capital, du pouvoir de vote, de la direction ou de quelqu'autre manière que ce soit ainsi que toute autre personne ou société de personnes physiques ou morales qui procèdent de façon coordonnée en vue de contourner la restriction de transfert, sont considérées comme un seul acquéreur.

4. Dès que et dans la mesure où avec l'acquisition d'actions, le nombre total des actions détenues par des personnes à l'étranger au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger dépasse un tiers du nombre total des actions nominatives inscrites au registre du commerce. Cette limitation est également valable, sous réserve de l'art. 653c al. 3 CO, en cas d'acquisition d'actions nominatives dans le cadre de l'exercice des droits de souscription, d'option et de conversion.

En ce qui concerne les nouveaux actionnaires, des vérifications sont effectuées quant aux critères «suisses» au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger avant l'inscription au registre des actions afin de garantir le respect des limitations sus-citées. S'il est impossible de confirmer leur caractère «suisse», l'inscription se fait dans la catégorie des étrangers tant que le seuil d'un tiers des actionnaires n'est pas dépassé.

Au 31 décembre 2009, 6 % de tous les actionnaires étaient inscrits en tant qu'«étrangers» au sens des dispositions ci-dessus. La valeur limite du nombre d'étrangers pouvant être inscrits n'est donc de loin pas atteinte. Les statuts ne spécifient aucune règle concernant l'inscription de nominees. Sous réserve de la clause susmentionnée des 5 % et de la part maximale d'actions détenues par des étrangers, l'inscription des nominees est admise sans limitation des droits de vote mais il n'existe aucun droit à une telle inscription. Aucune inscription n'a été refusée durant l'exercice. Les statuts ne spéfient aucune règle concernant l'abolition de priviléges statutaires (il n'existe d'ailleurs aucun tel privilège) ou l'abolition de restrictions de transfert. Les dispositions du CO s'appliquent par conséquent.

2.7 Emprunts convertibles et options

Emprunts convertibles

A la date de clôture du bilan, la société n'avait émis aucun emprunt convertible.

Options

Au 31 décembre 2009, seules 2 403 options sur des actions Mobimo octroyées aux membres du conseil d'administration, aux proches de ceux-ci et à la direction générale étaient en circulation. Lesdites options permettent l'acquisition du même nombre d'actions nominatives entièrement libérées. Les détails de ce plan d'options sont décrits dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

3 CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.1 Membres du conseil d'administration

Urs Ledermann, Président, également membre de la commission immobilière

Entrepreneur, de nationalité suisse, domicilié à Zollikon ZH

Urs Ledermann est né le 14 juillet 1955 à Brugg. Il termine son apprentissage commercial dans une société d'import-export en 1974 et occupe ensuite différents postes dans les secteurs de l'acier, de l'emballage et de l'alimentation. En 1977, il fonde sa propre société – Ledermann AG, Personalberatung – à Zurich. En 1990, la société est organisée sous forme de holding et la direction partagée entre trois partenaires. En 1992, Urs Ledermann vend l'agence principale de Zurich pour se consacrer aux cinq agences sous direction familiale à Genève, Berne, St-Gall, Lugano et Lucerne.

En 1993, la société Urs Ledermann & Partner AG, Unternehmens- und Personalberatung, est fondée à Zurich. L'entreprise emploie 20 personnes. Urs Ledermann vend cette société à un partenaire en 2002 pour se consacrer exclusivement à des mandats exigeants dans les secteurs de l'immobilier et de la banque.

Aujourd'hui, Urs Ledermann s'occupe essentiellement de la société Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien fondée en 1983 à Zurich, fusionnée en été 2009 avec diverses autres entreprises familiales pour créer Ledermann Immobilien AG, de l'entreprise familiale Cleaning Store Company AG (un des premiers groupes de nettoyage de textile) fondée en 1957 à Zurich, mais aussi de la recherche, de l'analyse, de la planification, de l'achat et de la vente ainsi que de la gestion dans le cadre de son propre portefeuille d'immeubles locatifs et commerciaux dans la région de Zurich.

Urs Ledermann exerce différents mandats de conseil d'administration dans ses propres entreprises et dans des sociétés tierces, notamment Sada AG à Zurich et SCM Strategic Capital Management AG. Il siège au conseil d'administration de Mobimo depuis 2003.

Georges Theiler, vice-président également membre de la commission immobilière

Ingénieur d'exploitation diplômé EPF, entrepreneur, de nationalité suisse, domicilié à Lucerne

Georges Theiler est né le 20 mai 1949 à Lucerne. Il passe sa maturité à Lucerne et poursuit ses études à l'EPFZ jusqu'en 1976. Après avoir exercé une activité de conseiller dans le domaine de la planification hospitalière pendant deux ans, il prend la direction de l'entreprise générale de construction Theiler + Kalbermatter T+K Bau AG à Lucerne, en tant que président de la direction générale et membre du conseil d'administration. L'entreprise, qui emploie 250 personnes, est spécialisée dans le bâtiment, la construction de tunnels, les activités d'entreprise générale ainsi que le développement et la gestion immobilière. Elle est rachetée par Batigroup SA en 1997.

Depuis 1997, Georges Theiler détient la société GT-Consulting, spécialisée dans les mandats de conseil et de gestion. Il est conseiller national PLR depuis 1995. Il a été élu au conseil d'administration de Mobimo Holding AG en 2000.

Daniel Causaz

Ingénieur, Master of Business Administration, de nationalité suisse, domicilié à St-Sulpice

Daniel Causaz est né le 28 mai 1957 à Aarau. Ingénieur physicien diplômé de l'EPFL, il est aussi titulaire d'un MBA de la HEC Lausanne. Ingénieur de 1983 à 1985 au sein de Félix Construction SA, Bussigny, il travaille ensuite jusqu'en 1989 chez Bonnard & Gardel Ingénieurs Conseils Lausanne SA. En 1990, il entre au service de la Banque Cantonale Vaudoise et y est nommé directeur général en 1997. Depuis 2003, Daniel Causaz est conseiller indépendant et exerce divers mandats pour ses clients en Suisse romande. Depuis 2008, il est délégué de Agrifert SA, une société internationale de négoces de matières premières. Il est membre du conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis 1999.

Il est membre du conseil d'administration depuis le 17 décembre 2009.

**Brian Fischer,
également membre de
l'Audit & Risk Committee**

Avocat et expert fiscal diplômé fédéral, de nationalité suisse , domicilié à Langnau am Albis ZH

Brian Fischer, né le 27 janvier 1971 à Melbourne en Australie, passe sa maturité à Davos en 1990 et poursuit ses études à l'université de Berne jusqu'en 1996. Il travaille en tant que conseiller fiscal et juridique chez PricewaterhouseCoopers SA de 1997 à «fin 2000» avant de rejoindre le pôle Investment Banking de Bank Vontobel SA début 2001. Il conseille Mobimo lors de son introduction en Bourse en 2005 et des augmentations de capital en 2006 et 2007. Il siège au conseil d'administration depuis 2008.

Bernard Guillelmon

Ingénieur, master en énergie, MBA, de nationalité suisse et française, domicilié à Berne

Bernard Guillelmon est né le 5 novembre 1966 à Zurich. Après sa scolarité, il obtient le titre d'ingénieur en microtechnique à l'EPFL et y décroche ensuite un master en énergie. Il obtient également un MBA avec mention à l'INSEAD à Fontainebleau. De 1990 à 1998, il est ingénieur au service de FMB SA où il dirige plusieurs projets de réorganisation de grande envergure.

Après une brève période d'activité en tant que conseiller indépendant, il entre au service des CFF en 2001 comme responsable de l'unité Energie. Il y occupe par la suite plusieurs postes dirigeants, notamment celui de responsable de l'infrastructure et de la gestion opérationnelle. Depuis le 1^{er} juillet 2008, Bernard Guillelmon est CEO de BLS AG. Il est membre du conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis 2005.

Il est membre du conseil d'administration depuis le 17 décembre 2009.

**Wilhelm Hansen,
également membre de
l'Audit & Risk Committee**

Licencié en sciences économiques, conseiller d'entreprise, de nationalité suisse, domicilié à Bâle

Wilhelm Hansen est né le 30 août 1953. Il travaille pendant 25 ans dans le secteur des placements de capitaux (en tant que conseiller en placement auprès de l'ancienne Union de Banques Suisses, responsable du service Titres de Bâloise Assurances et associé de la banque privée Baumann & Cie) avant de se spécialiser dans le secteur du développement d'organisation et de stratégie et dans la Corporate Governance en tant que conseiller d'entreprise indépendant à partir de 2002. Il exerce par ailleurs différents mandats. Il est notamment président du conseil de banque de la Banque cantonale de Bâle-Campagne, vice-président du conseil d'administration de Scobag Privatbank AG et membre du conseil d'administration de Tarimo AG ainsi que du conseil d'administration de Mobimo depuis 2008.

**Paul Rambert,
également membre de la
commission immobilière**

Architecte diplômé EPF, de nationalité suisse, domicilié à Lausanne

Paul Rambert est né le 5 janvier 1945 à Zurich. Après ses études d'architecture à l'EPF et un stage supplémentaire d'une année à Harvard, il occupe plusieurs postes en tant que dirigeant au sein de Suter + Suter à Bâle. De 1993 à 1997, il siège à la direction de Zschokke SA. Il préside ensuite aux destinées de LO Holding Lausanne-Ouchy SA à Lausanne de 1998 à 2009. Il occupe le poste de conseiller immobilier de sa société Immopoly Sàrl à Lausanne et Zurich.

Il exerce la fonction de président des conseils d'administration du Parking du Centre SA, de Flonplex SA Lausanne et est membre des conseils d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, de Securitas SA à Zollikofen et de Solvalor Fund Management SA, Lausanne. Il exerce aussi la fonction de membre du conseil de la Fondation Métropole, à Lausanne. Il siège au conseil d'administration de Mobimo depuis le 17 décembre 2009.

**Peter Schaub,
également président de
l'Audit & Risk Committee**

Avocat, de nationalité suisse, domicilié à Uster ZH

Peter Schaub est né le 4 décembre 1960 à Zurich. Après sa maturité passée à Zurich, il étudie la jurisprudence à l'Université de Zurich et passe sa licence en 1987. Il travaille en tant que juriste au cabinet d'avocats zurichois Schellenberg Wittmer de 1987 à 1988 et obtient son brevet d'avocat zurichois en 1990. Peter Schaub travaille en tant que taxateur fiscal pour le Canton de Zurich de 1990 à 1993. Depuis 1994, il est associé du cabinet d'avocats et de fiscalistes Weber Schaub & Partner à Zurich.

Peter Schaub exerce par ailleurs des mandats dans différents conseils d'administration, notamment ceux de CPH Chemie + Papier Holding AG à Perlen, d'UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG à Uetikon am See et de Rüegg Cheminée AG à Zumikon. Il siège au conseil d'administration depuis 2008.

**Paul Schnetzer,
également président de la
commission immobilière**

Expert immobilier, de nationalité suisse, domicilié à Herrliberg ZH

Paul Schnetzer est né le 4 février 1941 à Uzwil. A l'issue de l'école obligatoire, il fait un apprentissage d'employé d'administration et obtient son certificat de capacité de conservateur du registre foncier. Il exerce pendant douze ans le mandat de président de la commune d'Eggersriet, responsable en particulier de l'organisation des services et de l'ensemble des questions financières.

Paul Schnetzer dirige pendant 16 ans une petite entreprise fiduciaire à St-Gall. De 1996 à 2001, il travaille pour la société immobilière Göhner Merkur AG à Zurich où il contribue avec succès à l'organisation commerciale et collabore étroitement à un projet complexe de désengagement.

Entré à Mobimo Verwaltungs AG le 1^{er} septembre 2002, Paul Schnetzer est nommé au poste de CEO du groupe Mobimo le 1^{er} juillet 2004. Disposant d'un savoir-faire étendu et d'une grande expérience pratique dans tous les domaines, il assume la direction du service des acquisitions immobilières. Il est membre du conseil d'administration depuis le 1^{er} octobre 2008.

3.2 Autres activités et groupements d'intérêts

Mobimo Holding AG a conclu une convention spéciale avec tous les conseillers d'administration et membres de la direction en vue d'éviter des conflits d'intérêts. Dans cette convention, les conseillers d'administration et membres de la direction s'engagent notamment:

- à ne pas accepter de mandats d'administration auprès d'autres sociétés immobilières;
- à informer la société d'éventuelles offres pour l'acquisition de terrains et immeubles et à accorder un droit de préemption à la société;
- à renoncer à des rémunérations et provisions d'entremise supplémentaires.

Urs Ledermann détient à titre privé et par l'intermédiaire de ses sociétés Ledermann AG Beteiligungen und Immobilien, Sihl Liegenschaften AG et Ledermann Liegenschaften AG son propre portefeuille immobilier, concentré essentiellement sur la ville de Zurich. Des dispositions organisationnelles et contractuelles ont été prises en conséquence pour tenir compte du risque de conflit d'intérêts.

Georges Theiler exerce des activités de conseiller pour Implenia SA.

Wilhelm Hansen est président du conseil bancaire de la Banque cantonale de Bâle-Campagne et détient 20% des actions de Tarimo AG à Bâle. Ces sociétés détiennent ou financent des objets immobiliers.

Peter Schaub exerce des mandats aux conseils d'administration de CPH Chemie + Papier Holding AG et d'UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG. Ces sociétés sont notamment propriétaires de sociétés d'exploitation et de développement (dans le cas de CPH) et d'immeubles de placement (dans le cas d'UBV).

Daniel Crausaz exerce des mandats de conseiller d'administration auprès de Cardar SA, Daniel Fournier AG, Daniel Fournier Agencement SA et de Zimal SA. Il est président du conseil d'administration de cette dernière.

Bernard Guillelmon est conseiller d'administration de BLS Cargo SA et de RAlpin AG.

Les autres membres du conseil d'administration de Mobimo Holding AG n'exercent aucun mandat de direction ou de surveillance dans des sociétés suisses ou étrangères d'envergure ni dans des établissements ou fondations de droit privé ou public. Les membres du conseil d'administration n'assument par ailleurs aucune fonction de direction ou de conseiller à titre permanent auprès des principaux groupes d'intérêts suisses et étrangers.

3.3 Interdépendances

Il n'existe aucune participation croisée dans des conseils d'administration de sociétés cotées en bourse.

3.4 Election et durée du mandat

Le conseil d'administration de Mobimo Holding AG se compose de trois membres au minimum (sept membres durant l'exercice considéré, après l'élection complémentaire du 17 décembre 2009), élus pour une durée d'un an à l'occasion d'une assemblée générale. Le mandat des membres du conseil d'administration expire le jour de l'assemblée générale ordinaire laquelle est organisée l'élection. Ils sont immédiatement rééligibles à l'expiration de leur mandat.

3.5 Organisation interne

Le conseil d'administration se constitue librement et a nommé Urs Ledermann au poste de président et Georges Theiler à celui de vice-président.

Il peut délibérer valablement lorsque la majorité des membres sont présents et prend ses décisions à la majorité des voix émises.

En 2009, quatorze réunions ordinaires et extraordinaires ont été tenues au total. Le conseil d'administration a toujours siégé au complet, à trois exception près.

Le CEO et le CFO ainsi que les autres membres de la direction générale peuvent parfois participer aux réunions du conseil d'administration mais celui-ci commence toujours par se réunir en l'absence de ces personnes. Le président décide le cas échéant d'impliquer des collaborateurs ou des conseillers externes pour traiter des sujets spécifiques.

Le conseil d'administration dispose de deux commissions: la commission immobilière et l'Audit & Risk Committee. Le but, les devoirs et obligations ainsi que les compétences des deux commissions sont fixés dans un règlement complémentaire au règlement d'organisation. En 2009, l'Audit & Risk Committee a tenu sept réunions alors que la commission immobilière en a tenu douze.

La commission immobilière a pour tâche de garantir la bonne mise en application des objectifs stratégiques d'investissement et de désengagement fixés annuellement par le conseil d'administration. Les compétences du conseil d'administration, de la commission immobilière et de la direction générale en ce qui concerne les acquisitions et les ventes sont définies dans le règlement d'organisation de Mobimo Holding AG. 3.6). La commission immobilière se fixe pour but d'offrir au conseil d'administration une connaissance aussi large que possible du marché immobilier

- en surveillant le marché en permanence,
- en développant le réseau d'investisseurs, en collaborant étroitement avec la direction
- et en informant régulièrement le conseil d'administration.

La commission immobilière remplit trois fonctions, à savoir:

- décider des acquisitions d'immeubles et des désinvestissements lors de transactions immobilières entre 10 et 30 millions de CHF;
- formuler des demandes au conseil d'administration concernant des transactions immobilières supérieures à 30 millions de CHF, qui sont de sa compétence, et
- surveiller les opérations de placement et de développement.

Les obligations et compétences attribuées au conseil d'administration en vertu du règlement d'organisation et de la loi incombent aux membres du conseil d'administration.

L'Audit & Risk Committee remplit une fonction purement de surveillance. Il peut prendre toutes les mesures nécessaires pour remplir ses fonctions et dispose d'un accès direct à tous les documents de même qu'à tous les collaborateurs et aux réviseurs. La principale responsabilité de l'Audit & Risk Committee consiste à assister le conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant de travaux préparatoires, d'éclaircissement ainsi que d'examens. Les quatre domaines d'activité de l'Audit & Risk Committee sont:

- la planification budgétaire, l'établissement des comptes, l'audit externe et l'expertise indépendante;
- la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) de même que le respect des lois, ordonnances et directives internes (conformité);
- le financement;
- les questions fiscales.

3.6 Compétences

Les principes de la haute direction y compris la réglementation des compétences sont fixés dans le règlement d'organisation de la société. Le conseil d'administration assume la haute direction de la société et surveille la direction générale. Il représente la société vers l'extérieur et prend toutes les décisions qui ne sont pas réservées à un autre organe de la société en vertu de la loi, des statuts ou du règlement. En complément aux attributions inaliénables au sens de l'art. 716a CO et pour la concrétisation de celles-ci, le conseil d'administration assume en outre les tâches et compétences suivantes:

- a) il fixe la politique du groupe et la politique commerciale des sociétés du groupe (il détermine les grandes lignes de l'orientation stratégique du groupe et des sociétés du groupe/analyse de portefeuille);
- b) il fixe et contrôle les budgets financiers et d'investissement des sociétés du groupe;
- c) il prend les décisions de principe concernant l'élection et les demandes de révocation de membres du conseil d'administration et d'organes de révision des sociétés du groupe ainsi que de l'expert immobilier;
- d) il prend les décisions concernant la création ainsi que l'acquisition et l'aliénation de sociétés du groupe ou de participation;
- e) il initie des relations d'affaire entre le groupe Mobimo et des tiers importants;
- f) il contrôle la bonne exécution des mesures exigées dans le cadre de la cotation en bourse;
- g) il fixe la Corporate Identity;
- h) il fixe les principes de la comptabilité y compris la consolidation de tous les comptes annuels;
- i) il autorise les plans de participation et d'option.

La direction générale dirige les sociétés du groupe comme CA et/ou membres de la direction générale, dans le respect de la réglementation des compétences et des règlements d'organisation locaux.

Le pouvoir de décision concernant les transactions immobilières portant sur une somme globale supérieure à 30 millions de CHF revient au conseil d'administration de Mobimo Holding AG, celui portant sur des sommes entre 10 et 30 millions de CHF à la commission immobilière. Les décisions opérationnelles concernant des transactions immobilières portant sur un volume d'investissement de 10 millions de CHF sont déléguées à la direction générale.

3.7 Instruments d'information et de contrôle à l'égard de la direction générale

Des réunions de coordination et d'information avec le CEO sont tenues toutes les deux semaines sous la direction du président du conseil d'administration.

La commission immobilière se réunit en règle générale toutes les trois semaines, mais le président peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Le CEO participe habituellement à toutes les réunions. Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal qui est remis à l'ensemble du conseil d'administration.

L'Audit & Risk Committee tient au moins deux réunions ordinaires par an. Il y étudie notamment les comptes semestriels et annuels, les rapports des réviseurs externes et des experts externes, les principales questions ayant trait aux techniques de présentation des comptes ou d'ordre juridique, fiscal et réglementaire ainsi que d'autres rapports exigés ainsi que la gestion du risque et le SCI.

L'Audit & Risk Committee (AC) satisfait les exigences en matière de gestion des risques du conseil d'administration. La principale responsabilité de l'Audit Committee consiste à assister le conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant de travaux préparatoires, d'éclaircissement ainsi que d'examens. Durant l'exercice, l'Audit Committee a établi en collaboration avec la direction, un inventaire des risques mentionnant les risques importants par secteurs.

Chaque risque est analysé selon le «risk owner» et les mesures prises, puis évalué en fonction des critères de vraisemblance, de conséquences financières et de dégâts d'image. Si nécessaire, des mesures complémentaires sont définies pour gérer le risque évalué.

Le président de l'Audit & Risk Committee peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Selon les besoins, l'Audit & Risk Committee peut inviter des membres de la direction générale, d'autres collaborateurs, des conseillers ou des réviseurs externes à participer à ses réunions ou à se réunir avec ses membres ou conseillers. Le CFO participe habituellement à toutes les réunions.

Chaque trimestre, l'ensemble du conseil d'administration est informé en détail au moyen d'un rapport de gestion sur la situation financière/budgétaire, les rapports de risque, les rapports d'avancement et les activités projetées dans les domaines opérationnels et administratifs ainsi que les rapports du personnel. Ces informations concernent d'une part les événements et évolutions survenus depuis le dernier rapport de gestion et d'autre part les développements attendus et activités projetées. La direction générale est présente aux réunions du conseil d'administration pour rendre compte des sujets inscrits à l'ordre du jour, répondre aux questions et fournir des renseignements d'ordre général.

Eu égard à la taille de la société, il n'est pas opportun d'organiser une révision interne formelle. Le contrôle interne et la gestion du risque sont pris en charge par le Controlling.

La mise en application d'évolutions du contexte réglementaire et de la présentation des comptes est élaborée en temps utile en collaboration avec le réviseur externe. Le réviseur externe et l'expert immobilier sont également consultés régulièrement pour évaluer les transactions de grande envergure.

4 DIRECTION

4.1 Membres de la direction

Christoph Caviezel

CEO, docteur en droit, avocat,
de nationalité suisse, domicilié à Zurich

Originaire de Laax (GR), Christoph Caviezel est né le 19 août 1957. Après avoir suivi le gymnase à Coire, il a obtenu sa licence en droit en 1980 à l'Université de Fribourg.

Il a ensuite décroché son brevet d'avocat dans le Canton des Grisons puis, en 1988, son doctorat en droit. Après quelques années de pratique en tant qu'avocat, il a pris en 1986 les rênes de la division immobilière des CFF à Lucerne. En 1995, il a rejoint la société cotée Intershop Holding AG, dont il est devenu en 1999 membre de la direction responsable de l'immobilier en Suisse. Il a été nommé CEO d'Intershop en 2001 et a intégré son conseil d'administration en 2003.

Depuis le 1^{er} octobre 2008, Christoph Caviezel est CEO du groupe Mobimo, dont il dirige directement la division Achat et désengagement. Il siège également au Comité d'investissement de la Fondation de placement de fonds immobiliers à l'étranger (AFIAA), Zurich.

Manuel Itten

CFO, économiste d'entreprise HES,
de nationalité suisse, domicilié à Zurich

Manuel Itten est né le 3 octobre 1965 à Zurich. Après une formation initiale commerciale et artistique, il travaille plusieurs années avant d'étudier l'économie d'entreprise dans une HES. A la suite de son activité dans le domaine de la révision et du conseil, il a été responsable durant plusieurs années du Controlling de Livot AG.

Il a rejoint Mobimo en 2004. Responsable du Controlling jusqu'en février 2009, il occupe le poste de CFO depuis mars 2009.

Peter Grossenbacher

Responsable Gestion du portefeuille, titulaire d'un Master of Advanced Studies de la Zürcher Fachhochschule in Real Estate Management et agent fiduciaire immobilier diplômé, de nationalité suisse, domicilié à Weisslingen (ZH).

Peter Grossenbacher est né le 10 novembre 1969 à Schaffhouse. Après une formation de base dans la construction et l'obtention de son diplôme de chef de chantier, il a travaillé dans diverses entreprises du secteur de la construction et de l'immobilier. Il a rejoint Mobimo en 2002. Durant cinq ans, il a dirigé le secteur Gestion de projet, avec pour mission principale le développement et la réalisation de logements de qualité, bâtis selon des normes écologiques et bien situés. Depuis juillet 2008, Peter Grossenbacher est responsable Gestion du portefeuille.

Andreas Häggerli

Responsable Développement, architecte diplômé ETS, de nationalité suisse, domicilié à Scheuren (BE)

Andreas Häggerli est né le 22 juin 1957 à Brüttelen (BE). Après avoir décroché son diplôme d'architecte ETS, il a occupé pendant une douzaine d'années plusieurs fonctions dans le domaine de l'architecture (développement, gestion de projet, commercialisation, conduite d'un bureau d'architectes). Chez Göhner Merkur AG, il a dirigé le secteur du commerce immobilier et gérait les désengagements immobiliers ainsi que la conduite et la restructuration d'une partie de l'entreprise générale. Au sein de Livot SA, il a pris la tête, en tant que membre de la direction, du secteur Conseil immobilier en Suisse (développement, commerce immobilier, fiducie de construction, location initiale).

Plus récemment, il a développé, réalisé et dirigé le D4 Business Center Luzern de Suva Asset Management à Root (LU).

Depuis le 1^{er} octobre 2008, il est responsable de la division Développement et assume ainsi la responsabilité de toutes les activités de développement immobilier, de réalisation et de vente d'immeubles.

4.2 Autres activités et mandats

Les membres de la direction n'exercent aucune fonction permanente de direction ou de conseil pour le compte d'importants groupes d'intérêts suisses et étrangers, ni aucune fonction officielle ou mandat politique.

4.3 Contrats de management

Il n'existe aucun contrat de management avec des tiers. Mobimo AG et Mobimo Verwaltungs AG ont conclu un contrat de prestation.

5 RÉMUNÉRATIONS, PARTICIPATIONS ET PRÊTS

5.1 Teneur et procédure de détermination de la rémunération et du programme d'intéressement

Conformément à l'art. 20 des statuts, les membres du conseil d'administration ont droit à une juste rémunération pour leurs activités, rémunération que le conseil d'administration fixe lui-même. Depuis 2009, la rémunération du conseil d'administration ne consiste plus qu'en une rémunération fixe, de nature modulaire selon l'activité du conseil d'administration. Cela permet de garantir une rémunération qui tienne compte de la charge de travail et des responsabilités. Les membres du conseil d'administration participent par ailleurs au succès à long terme de l'entreprise, du fait que la rémunération peut être touchée entièrement ou en partie sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. La part de la rémunération totale touchée en actions est fixée chaque année par le conseil d'administration. L'achat se fait au cours moyen VWAP des 20 jours qui précèdent la date du délai d'échange. Les actions émises sont assorties d'un délai de blocage, normalement de cinq ans. Le délai de blocage des actions et la date d'octroi des actions sont fixés chaque année par le conseil d'administration.

La rémunération de la direction se compose d'une partie fixe ainsi que d'une partie variable, qui est fonction de la marche des affaires et est définie au moyen du rendement des fonds propres.

La rémunération dépend des responsabilités effectives assumées par chaque membre du conseil d'administration et la direction ainsi que de la charge de travail qu'elles impliquent. La rémunération variable fait l'objet d'une section du règlement de la société, qui stipule que 10,5 % du bénéfice consolidé de l'exercice de Mobimo Holding AG après déduction d'un seuil minimal (hurdle) correspondant à 5 % de la valeur intrinsèque (valeur d'actif net, capital-actions, prêts des actionnaires, réserves apparentes et latentes) sont attribués à la direction, à la direction de Mobimo Verwaltungs AG et aux collaborateurs. En la matière, une distinction est opérée entre la partie réalisée et non réalisée du bénéfice (plus-values latentes sur immeubles et impôts en résultant).

Si l'intéressement aux bénéfices réalisés est versé en espèces, la participation aux bénéfices non réalisés prend quant à elle la forme d'options donnant droit à l'achat d'une action Mobimo Holding AG. A cet égard, un high watermark prévoit que, si le seuil minimal de 5 % n'est pas atteint, la participation aux bénéfices n'est à nouveau possible qu'après compensation de la différence.

Le nombre d'options accordées est calculé sur la base de l'évaluation des options à leur valeur de marché, conformément aux principes des International Financial Reporting Standards (IFRS). L'acquisition des actions se fait à la valeur nominale de l'action au moment de l'exercice de l'option. Les options accordées au titre de la participation aux bénéfices sont confirmées par la société de révision. Les bénéficiaires peuvent exercer les droits de souscription qui leur ont été octroyés entre la troisième et la dixième année suivant la clôture de l'exercice concerné. Toute option non exercée à l'expiration de ce délai devient caduque et ne donne droit à aucune compensation.

Le plan en options a été mis en place le 1^{er} juillet 2000. À compter de l'exercice 2005, les collaborateurs de Mobimo ont été à leur tour intégrés à ce règlement, leur rémunération intervenant toutefois exclusivement en espèces. Les plans en options sont décrits plus en détail dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés. Depuis l'exercice 2009, le conseil d'administration ne fait plus partie de ce plan en options lié aux résultats de l'entreprise. 100 % des honoraires du conseil d'administration ont été payés en 2009 sous forme d'honoraires fixes. Les honoraires versés aux membres de la direction durant l'année sous revue ont été composés de 54 % d'honoraires fixes, de 40 % de rémunération variable en espèces et de 6 % de rémunération en options ou en actions.

Vous trouverez de plus amples informations sur les rémunérations, les participations et les prêts dans la note explicative n° 41 des comptes consolidés.

6 DROITS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

6.1 Limitation et représentation des droits de vote (articles 6 et 12 des statuts)

L'exercice des droits sociaux à l'assemblée générale est réservé aux personnes inscrites au registre des actions.

Le conseil d'administration est fondé à refuser le transfert d'actions nominatives pour autant et aussi longtemps que la reconnaissance d'un acquéreur en tant qu'actionnaire à part entière pourrait empêcher la société, conformément aux informations à sa disposition, de fournir la preuve de la dominance suisse exigée par la législation fédérale (et notamment par la LFAIE). Au cours de l'année sous revue, le conseil d'administration n'a refusé aucune inscription au registre des actions. En vertu de l'art. 12 des statuts, tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire muni d'une procuration écrite, par le représentant indépendant ou par le représentant dépositaire.

6.2 Quorums statutaires (articles 13 et 14 des statuts)

Il n'existe aucun quorum statutaire allant au-delà des prescriptions légales régissant les décisions (art. 703 et 704 CO).

6.3 Convocation de l'assemblée générale (articles 9 et 10)

La convocation de l'assemblée générale, la forme que doit revêtir la convocation et le droit de convocation des actionnaires sont régis par les art. 9 et 10 des statuts.

L'assemblée générale ordinaire est convoquée par le conseil d'administration et, au besoin, par l'organe de révision. Elle se réunit chaque année, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice. Le conseil d'administration peut à tout moment convoquer une assemblée générale extraordinaire. Ces assemblées sont convoquées par le conseil d'administration sur la base d'une décision de l'assemblée générale, à la demande de l'organe de révision ou si un ou plusieurs actionnaires totalisant au moins un dixième du capital-actions l'exigent par écrit en précisant l'ordre du jour.

Les liquidateurs ont également le droit de convoquer une assemblée générale. L'assemblée générale est convoquée au moyen d'une publication unique dans la Feuille officielle suisse du commerce au moins 20 jours avant la date de tenue de l'assemblée. Une convocation personnelle doit en outre être adressée dans le même délai aux actionnaires inscrits au registre des actions. L'invitation doit mentionner tous les objets portés à l'ordre du jour, les propositions du conseil d'administration et, le cas échéant, celles des actionnaires ayant exigé la tenue de l'assemblée générale.

Le rapport de gestion et le rapport de l'organe de révision sont mis à la disposition des actionnaires pour consultation au siège de la société au plus tard 20 jours avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire. La convocation à l'assemblée générale doit faire mention de cette mise à disposition et du droit des actionnaires à exiger la remise de ces documents.

6.4 Inscription d'un objet à l'ordre du jour (article 10 des statuts)

Le droit des actionnaires de requérir l'inscription d'un objet à l'ordre du jour, tel qu'il est prévu à l'art. 10 des statuts, est soumis aux dispositions légales (art. 699 CO). Un ou plusieurs actionnaires représentant ensemble au moins 10% du capital-actions de la société peuvent exiger auprès du conseil d'administration la convocation d'une assemblée générale. Les actionnaires qui représentent des actions totalisant une valeur nominale d'au moins 1 million de francs peuvent requérir l'inscription d'un objet à l'ordre du jour.

6.5 Inscription au registre des actions (article 6 des statuts)

Conformément à l'art. 6 des statuts, les actionnaires ou les usufruitiers doivent, pour être reconnus comme tels, être inscrits au registre des actions. L'inscription presuppose la légitimation du transfert en bonne et due forme et nécessite l'approbation du conseil d'administration. Aucune inscription au registre des actions n'est effectuée dans les 20 jours qui précédent ni le jour qui suit l'assemblée générale. La date de référence pour l'assemblée générale ordinaire du 5 mai 2010 est le 21 avril 2010. L'assemblée générale 2010 se tiendra le 5 mai 2010 à Lucerne.

7 PRISE DE CONTRÔLE ET MESURES PRÉVENTIVES

7.1 Obligation de présenter une offre

Quiconque, directement, indirectement ou de concert avec des tiers, acquiert des titres qui, ajoutés à ceux qu'il détient, lui permettent de dépasser le seuil de 33 1/3 % des droits de vote de la société visée, qu'il soit habilité à en faire usage ou non, doit présenter une offre portant sur tous les titres cotés de cette société (art. 32 LBVM).

Pour se conformer à la LFAIE, la société a renoncé à adopter une clause d'«opting out» ou d'«opting up» dans ses statuts. Par conséquent, les dispositions de l'art. 32 LBVM relatives à l'obligation de présenter une offre s'appliquent.

7.2 Clauses relatives aux prises de contrôle

Il n'existe aucune clause en la matière.

8 ORGANE DE RÉVISION

8.1 Durée du mandat et de la fonction de réviseur en chef

Depuis sa fondation en décembre 1999, Mobimo Holding AG a pour organe de révision et réviseur des comptes consolidés la société KPMG SA, Lucerne. L'organe de révision et le réviseur des comptes consolidés sont désignés chaque année par l'assemblée générale. Par le jeu des rotations, c'est Monsieur Reto Benz, associé, qui remplit la fonction de réviseur en chef depuis l'exercice 2007.

8.2 Honoraire de révision

Des honoraires totaux de 0,5 million de CHF (y c. groupe LO) ont été payés à KPMG pour des prestations en relation avec la révision des rapports intermédiaire et annuel 2009.

8.3 Honoraire supplémentaire

0,8 million de CHF ont été payés à KPMG pour des prestations (notamment conseil fiscal et due diligence) en relation avec l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Quant à l'expert en estimations immobilières Wüest & Partner, Zurich, des honoraires de 0,2 million de CHF leur ont été payés durant l'exercice sous revue.

8.4 Instruments de surveillance et de contrôle concernant la révision

- L'AC vérifie le plan annuel de révision et sa portée, évalue les prestations, la rétribution et l'indépendance des réviseurs externes et émet une recommandation à l'adresse du conseil d'administration.
- L'AC apprécie la classification des risques de présentation erronée dans les comptes annuels par la direction et les réviseurs externes et il juge et s'assure de la prise de contre-mesures adaptées.
- L'AC examine les comptes annuels et intermédiaires révisés avec la direction et les réviseurs externes et en fait une analyse critique, notamment en cas d'événements particuliers. L'AC décide si les comptes individuels et consolidés peuvent être soumis au CA pour approbation et publication avant que le CA ne les approuve et les publie.
- L'AC examine avec les réviseurs externes les problèmes majeurs mis à jour par la révision, de même que toutes les Management Letters et les autres rapports importants sur le SCI rédigés par les réviseurs externes ou dont le contenu a été proposé par ces derniers et les réponses de la direction aux rapports de cette nature, il rend compte au CA de propositions en vue de solutions appropriées et surveille la mise en œuvre de contre-mesures.
- L'AC s'entretient avec la direction et les réviseurs externes de leur opinion quant à la qualité globale de la politique comptable appliquée par Mobimo afin d'établir ses comptes, effectue une analyse critique et rend compte au CA.

Les représentants de l'organe de révision participent en personne ou par téléphone, sur invitation du conseil d'administration, aux réunions de l'AC et du conseil d'administration consacrées à cette thématique.

9 POLITIQUE EN MATIÈRE D'INFORMATION

Mobimo Holding AG communique de manière ouverte, en temps réel et avec la plus grande transparence possible avec ses actionnaires et avec le marché des capitaux. La conférence de presse et d'analystes au sujet des résultats de l'exercice 2009 s'est tenue le 9 mars 2009.

La publication des états financiers s'effectue sous la forme de rapports semestriels et annuels. Ceux-ci sont établis conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) édictés par l'International Accounting Standards Board (IASB) et respectent les prescriptions de la législation suisse ainsi que celles du Règlement de cotation et du Règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange.

La société est par ailleurs soumise à l'obligation d'établir des rapports ad hoc en vertu de l'art. 72 du Règlement de cotation.

De plus amples informations sur la société figurent sur le site Internet www.mobimo.ch.

Contact

Christoph Caviezel
CEO
Tél. +41 44 397 11 56
christoph.caviezel@mobimo.ch

ADRESSES

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



Mobimo AG
Murbacherstrasse 37
CH-6003 Lucerne
Tél. +41 41'228 25 72
Fax +41 41'228 25 82

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

Mobimo Finance Ltd.
Whiteley Chambers, Don Street
St Helier
Jersey JE4 9WG

LO Holding Lausanne-Ouchy SA
Place de l'Europe 7
CH-1001 Lausanne

JJM Participations SA
c/o LO Holding Lausanne-Ouchy SA
Place de l'Europe 7
CH-1001 Lausanne

Le rapport de gestion 2009 est également disponible en allemand et en anglais.
La version en allemand fait foi.

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

Conception et graphisme:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau





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