



RAPPORT DE GESTION SEMESTRIEL 2010

MOBIMO HOLDING



APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

Indicateurs financiers		30.06.2010	30.06.2009
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	mio. CHF	4,6	21,7
Résultat des locations	mio. CHF	38,2	29,2
Résultat des réévaluations	mio. CHF	16,5	9,1
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	mio. CHF	49,3	54,1
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		32,8	45,0
Bénéfice	mio. CHF	28,8	35,5
Bénéfice après impôts hors réévaluations	mio. CHF	16,4	28,7
		30.06.2010	31.12.2009
Fonds propres au 30 juin	mio. CHF	976,6	926,9
Part des fonds propres		45 %	48 %
Rendement des fonds propres ¹		7,5 %	8,0 %
Rendement des fonds propres hors réévaluations ²		4,3 %	7,1 %
Taux d'endettement net (net gearing) ³		92 %	89 %
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	années	5,5	5,1
Taux d'intérêt moyen des dettes financières		2,9 %	3,1 %
Chiffres-clés relatifs au portefeuille		30.06.2010	31.12.2009
Immeubles de placement commerciaux	mio. CHF	1 208,1	1 147,9
Immeubles d'habitation	mio. CHF	179,4	135,0
Objets commerciaux en développement	mio. CHF	250,8	211,3
Objets d'habitation en développement	mio. CHF	381,0	383,3
Taux de vacance immeubles de placement		6,5 %	6,7 %
Valeur de rendement pour réévaluations		4,96 %	4,98 %
Effectifs		30.06.2010	31.12.2009
Effectifs moyens (emplois à plein temps) ⁴		69,7	59,3
Chiffres clés relativ à l'action		30.06.2010	30.06.2009
Capital-actions	mio. CHF	193,1	165,1
Nombre d'actions en circulation ⁵		5 078 968	4 335 323
Bénéfice par action	CHF	5,68	8,18
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	3,24	6,61
Remboursement de capital par le biais d'une réduction de la valeur nominale ⁶	CHF	9,00	9,00
Valeur nominale de l'action	CHF	38,00	38,00
(NAV) par action en circulation après options et droits de conversion ⁷	CHF	191,43	176,74
Cours boursier de l'action au 30 juin	CHF	188,00	146,00
Capitalisation boursière au 30 juin	mio. CHF	955,1	634,4

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

³ Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres.

⁴ Evolution des effectifs, cf. aussi la note explicative 14.

⁵ Nombre d'actions en circulation: 5 080 575 ./ post Actions propres: 1607 = 5 078 968 actions en circulation.

⁶ Remboursement sur la valeur nominale de CHF 9 pour l'exercice 2009 conformément à la décision de l'Assemblée générale du 5 mai 2010; le versement a eu lieu le 12 août 2010 (année précédente: 30 juin 2009).

⁷ Dans l'hypothèse que toutes les options et droits de conversion attribués seront exercés.



Immeuble en développement
Propriété par étage

Wädenswil, «Triton»
Rötibodenstrasse 34 / 36



TABLE DES MATIÈRES

Couverture/page de garde

Immeuble de placement et
immeuble en développement
Hôtel et propriété par étage

Zurich, «Mobimo Tower»
Turbinenstrasse



Aperçu des chiffres clés	1
La société Mobimo	4
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et données clés	7
Stratégie	8
Portefeuille	9
Informations sur l'action et l'emprunt convertible	10
1 ^{er} semestre 2010	12
Lettre aux actionnaires	14
Rapport sur le 1 ^{er} semestre	16
Rapport financier	22
Comptes consolidés intermédiaires	24
• Bilan consolidé	24
• Compte de résultat consolidé	26
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	27
• Tableau des fonds propres consolidés (ajusté)	28
• Tableau de financement consolidé	29
• Annexe aux comptes consolidés intermédiaires	30
• Rapports sectoriels	31
• Notes explicatives sur les comptes consolidés	34
Indications sur les immeubles	46
• Indications sur les ventes d'immeubles	46
• Indications sur les immeubles commerciaux	48
• Indications sur les immeubles d'habitation	56
• Indications sur les immeubles de placement en construction	58
• Indications sur les immeubles à usage propre	58
• Indications sur les participations	58
Adresses	60





LA SOCIETE MOBIMO

Immeuble de placement
Appartements en location

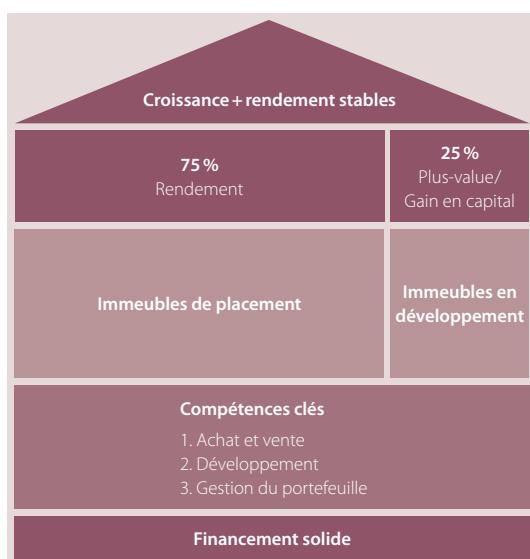
Winterthour, «Museumstrasse»
Museumstrasse 3



PORTRAIT DE L'ENTREPRISE

Mobimo, un leader de l'immobilier en Suisse

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 SA intervenu fin 2009, Mobimo est désormais l'un des principaux acteurs du marché, en Suisse alémanique et 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 de fonds propres élevée (au moins 40%), Mobimo planifie, construit et entretient des immeubles de placement et réalise par ailleurs le développement d'immeubles 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, artisanaux et d'habitation ainsi qu'une solide base de revenus locatifs et dégageant des rendements stables. Elle dispose en outre d'un réservoir de projets riche en nouveaux immeubles de placement, conservés en portefeuille, et en appartements en propriété par étages dont la vente génère des plus-values.

Un portefeuille attrayant

Au 30 juin 2010, le portefeuille immobilier contient 137 immeubles d'une valeur totale d'environ 2 019 millions de CHF, dont 1 387 millions au titre d'immeubles de placement et 632 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 via la planification et la construction d'immeubles de placement destinés à étoffer le portefeuille propre. L'objectif à moyen terme est ainsi de détenir un tiers d'immeubles commerciaux, un tiers d'immeubles d'habitation et un tiers d'immeubles artisanaux (artisanat, commerce de détail, 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 528 000 m² générait un potentiel de revenu locatif annuel de quelque 93 millions de CHF au 30 juin 2010. 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 aux évolutions qui s'y font jour.

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 640 millions de CHF, dont environ un tiers dans la Mobimo Tower à Zurich-Ouest, le plus important projet actuel du groupe.

Un séduisant rendement sur distribution

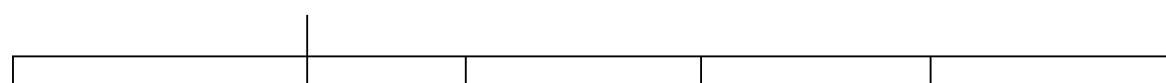
Mobimo a pour habitude de distribuer des dividendes élevés. Depuis son introduction en Bourse en 2005, elle a versé chaque année à ses actionnaires 9 CHF sous forme de remboursement sur la valeur nominale exonérés de l'impôt anticipé. Le rendement sur distribution (remboursement sur la valeur nominale)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

STRUCTURE DU GROUPE ET DONNÉES CLÉS

STRUCTURE DU GROUPE

Mobimo Holding AG

Cap.-actions: 193,1 mio. 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 Management AG	Mobimo AG	Mobimo Finance Ltd.	LO Holding Lausanne-Ouchy SA	JJM Participations SA	04Real AG
Cap.-actions: 0,1 mio. CHF	Cap.-actions: 72 mio. CHF	Cap.-actions: capital minimal	Cap.-actions: 12 mio. CHF	Cap.-actions: 6 mio. CHF	Cap.-actions: 1 mio. CHF

DONNÉES 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 était de 36 millions de CHF, auquel s'ajoutaient 36 millions de CHF sous forme de prêts des actionnaires.

1999

Le 27 décembre 1999, la société Mobimo Holding AG, Lucerne, était fondée. Le capital-actions s'élevait à 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 de l'émission s'élevait à 111,8 millions de CHF.

2006

Le 8 juin 2006, Mobimo procédait à une augmentation de capital de 143 mio. de CHF. A fin juin 2006, le capital-actions s'élevait ainsi à 225 mio. de CHF et les fonds propres à 596 mio. de CHF.

2007

Le 4 juin 2007, une nouvelle augmentation de capital de 149,1 mio. de CHF était effectuée. Les fonds propres de la société s'élevaient alors à 757 mio. 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. Le capital-actions a été augmenté de 26,9 millions de CHF pour réaliser la conversion des actions LO.

2010

En juin, Mobimo Holding a lancé avec succès un emprunt convertible avec échéance au 30 juin 2014 pour un montant de 175 millions de CHF.

STRATÉGIE

Croissance qualitative

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille d'immeubles. 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 d'avenir 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 d'immeubles 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 marketing 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 (PPE)
- Développement et construction d'immeubles de placement pour notre propre portefeuille et pour des tiers
- Développement et optimisation 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.

Un financement solide

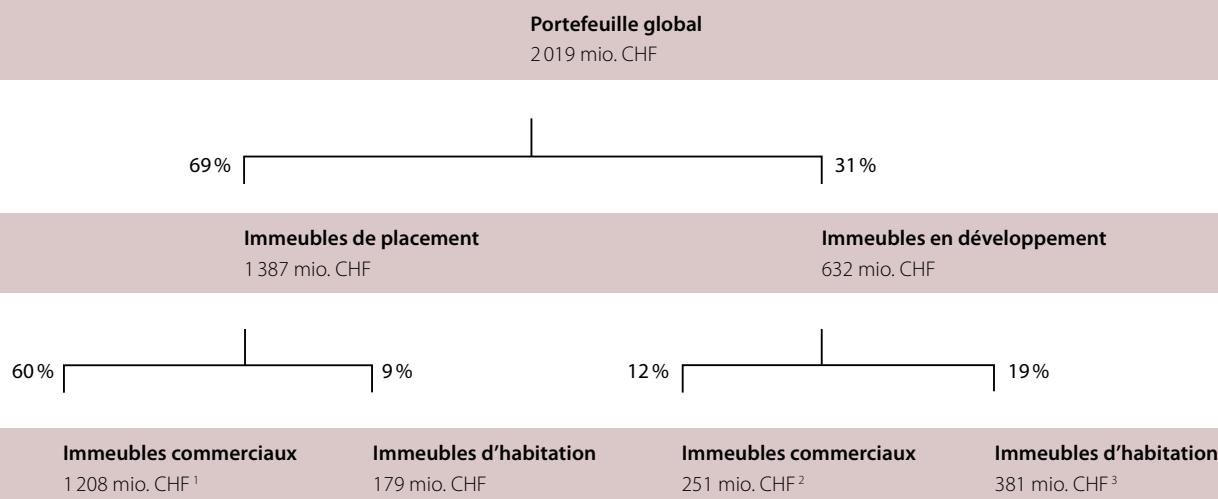
Mobimo peut emprunter des fonds étrangers à court et à long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40 % de la somme du bilan.

Placement rentable

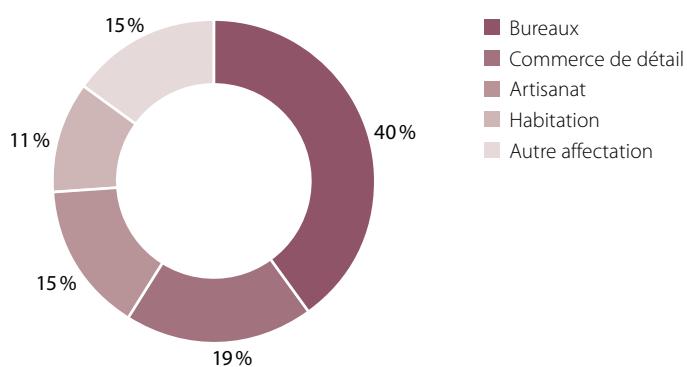
L'action Mobimo donne droit au versement régulier d'un dividende. Elle est caractérisée par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution élevé.

PORTEFEUILLE

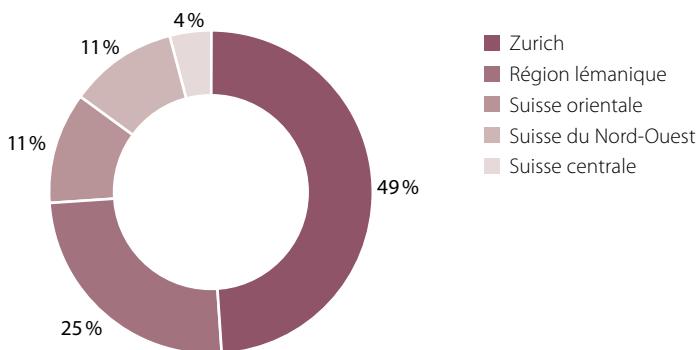
PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30.06.2010



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 30.06.2010 ⁴



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE PAR ZONES ÉCONOMIQUES ⁵



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 (immeuble de placement en construction) comme extension du portefeuille propre.

³ y c. immeubles d'habitation Horgen, Seestrasse 43–45; Lausanne, Beau-Séjour 8; Zurich, Manessestrasse 190/192 (immeubles de placement en construction) en tant qu'extension 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 ET L'EMPRUNT CONVERTIBLE

I. Aperçu

Nombre d'actions

Nombre d'actions au 30.06 (au 31.12 l'année précédente)	2010	2009	2008	2007	2006
Capital-actions (milliers CHF)	193 062	192 035	204 230	243 232	225 346
Nombre d'actions nominatives émises	5 080 575	5 053 552	4 355 323	4 343 425	3 466 860
Valeur nominale par action nominative (CHF)	38	38	47	56	65
dont actions propres	1 607	4 373	10 000	0	0
Actions nominatives en circulation	5 078 968	5 049 179	4 345 323	4 343 425	3 466 860

Chiffres clés de l'action

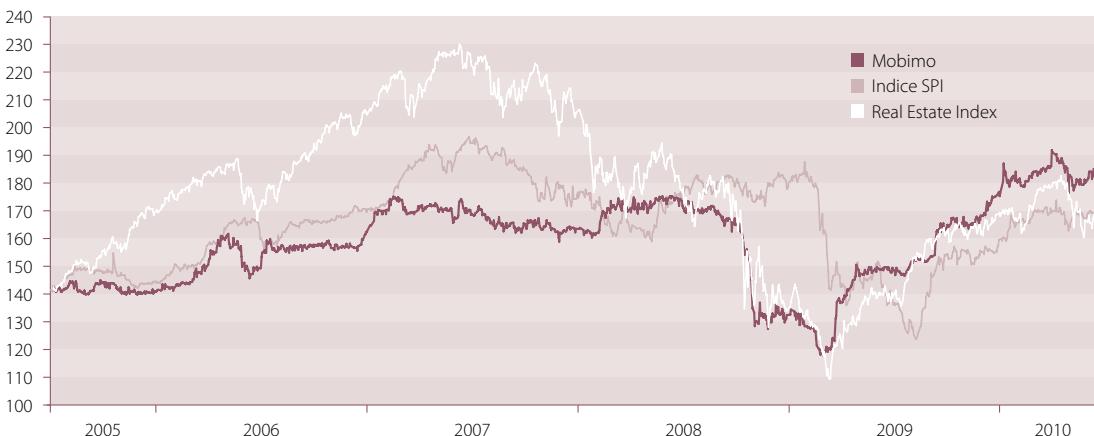
Chiffres clés en CHF au 30.06	2010	2009	2008	2007	2006
Bénéfice par action	5,68	8,18	6,80	5,13	5,15
Bénéfice par action hors réévaluations	3,24	6,61	5,30	3,91	4,61
NAV par action, après options et droits de conversion	191,43	176,74	183,27	171,70	169,06
Cours boursier – plus haut ¹	191,90	142,87	166,91	166,70	153,67
Cours boursier – plus bas ¹	176,00	110,88	152,36	157,52	133,76
Cours au 30 juin ¹	188,00	139,19	160,92	160,92	151,36
Nombre moyen d'actions négociées par jour	6 291	4 734	3 975	3 974	3 028
Capitalisation boursière (mio. de CHF)	955,1	634,4	816,6	814,7	641,9

Source: SIX Swiss Exchange

Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des grandes capitalisations. Symbole: MOBN. Valeur: 1110887. Code ISIN: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity. Reuters: MOBNS. Cours boursier actuel sous www.mobimo.ch

II. Evolution du cours de l'action

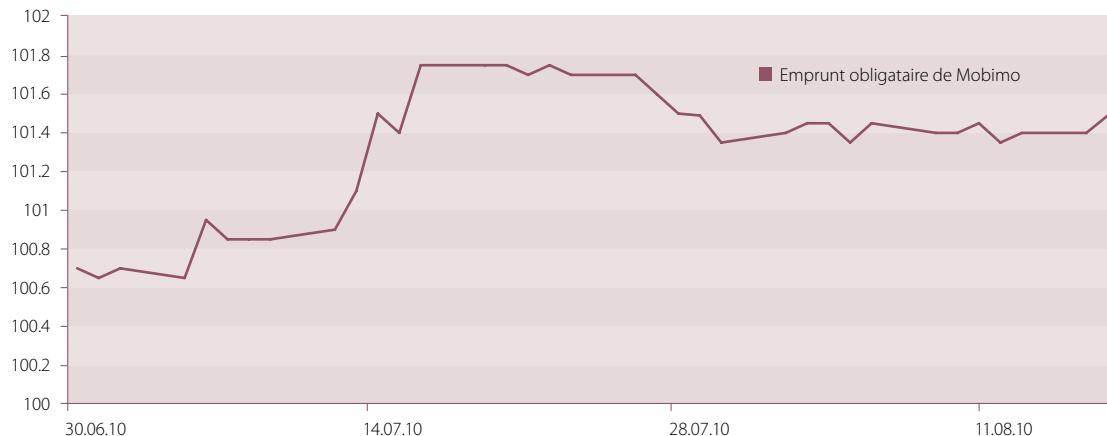
23 juin 2005 au 30 juin 2010



Le cours de l'action Mobimo a enregistré une augmentation de 6,8% au cours du premier semestre de 2010, passant de 176,10 CHF à 188,00 CHF. Au 30 juin 2010, le cours de l'action Mobimo qui se situait à 188,00 CHF, était inférieur de 1,8% à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 191,43 CHF. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont continué d'évoluer positivement jusqu'à présent. Quelque 6291 actions ont été négociées quotidiennement (5920 l'année précédente), ce qui représente un volume de 1,2 million de CHF (880 000 CHF l'année précédente). Globalement, les volumes d'échange de l'action Mobimo ont atteint un volume de 143 millions de CHF (230 millions l'année précédente) à la SIX Swiss Exchange.

¹ Cours historiques ajustés (Source: Bloomberg)

III. Emprunts convertibles



Source: Bloomberg

Les emprunts convertibles de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des emprunts. Symbole: MOB10. Valeur: 11299133. Code ISIN: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp. / Reuters CH11299133

En 30 juin 2010, Mobimo a placé avec succès un emprunt convertible de 175 millions de CHF, avec un coupon de 2,125 %, une échéance en 2014 ainsi qu'un prix de conversion de 210,37 CHF. La Banque Cantonale de Zurich a octroyé la note de crédit BBB+ à Mobimo.

IV. Actionnariat

Actionnaires importants

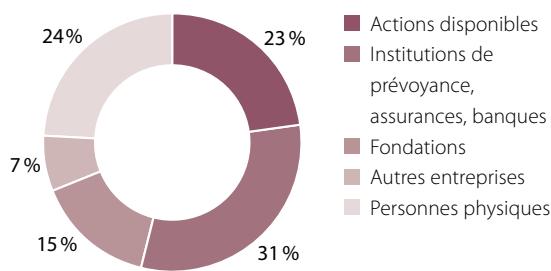
Au 30 juin 2010, les actionnaires suivants détenaient plus de 3% du capital-actions:

Reichmuth & Co Investmentfonds AG¹, 5,74%,
Famille Alfred Meili, 3,59%,
Caisse de pension du Canton de Zug: 3,44%.

Flottant au 30 juin 2010 (selon définition de la SIX Exchange):

100%

Structure de l'actionnariat



V. Communication

Mobimo publie un rapport de gestion annuel et semestriel en langue 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 par la Poste 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 2011

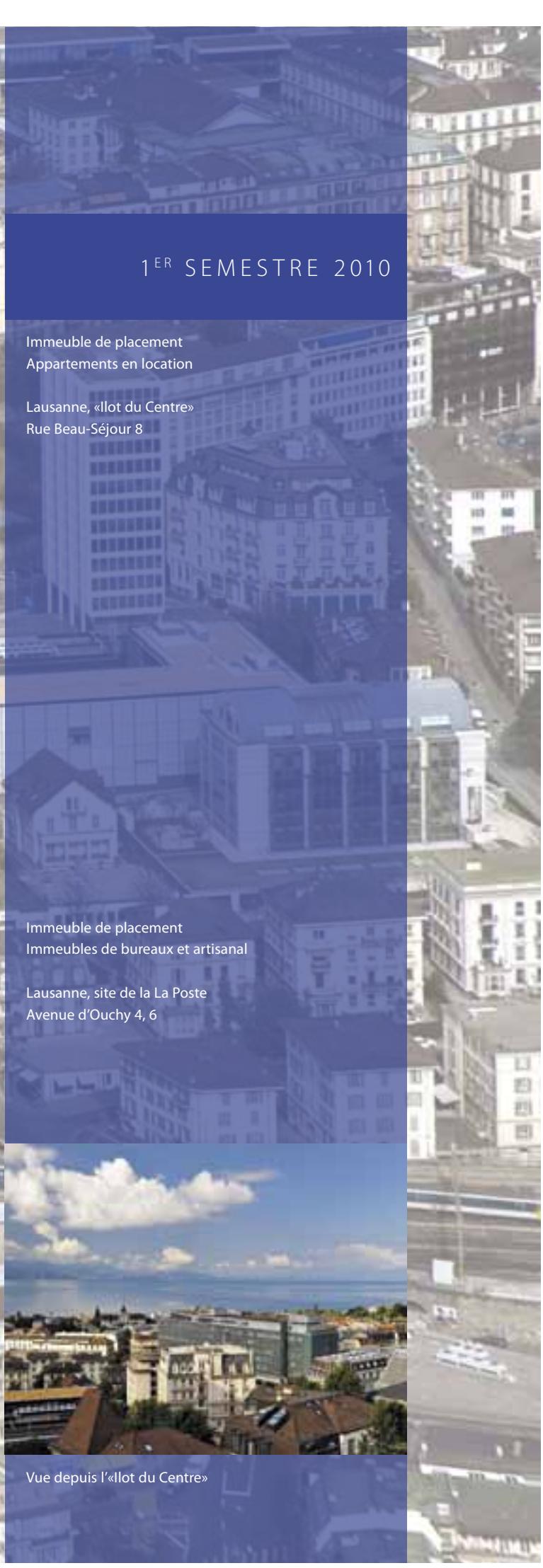
6 avril 2011, KKL (Centre de la Culture et des Congrès) Lucerne

Présentation des comptes 2010

8 mars 2011

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





1^{ER} SEMESTRE 2010

Immeuble de placement
Appartements en location

Lausanne, «Ilot du Centre»
Rue Beau-Séjour 8

Immeuble de placement
Immeubles de bureaux et artisanal

Lausanne, site de la La Poste
Avenue d'Ouchy 4, 6

Vue depuis l'«Ilot du Centre»

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

CHERS ACTIONNAIRES,
MADAME, MONSIEUR,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport de gestion semestriel au 30 juin 2010. Mobimo a dégagé au premier semestre un bénéfice net de 28,8 millions de CHF (35,5 millions l'année précédente) et un bénéfice par action de 5,68 CHF (contre 8,18 CHF l'année précédente). Pour l'heure, nos résultats s'avèrent dès lors conformes à nos attentes.

Les revenus locatifs ont progressé de 30 % sur la période sous revue pour s'établir à 43,7 millions de CHF, dont quelque 25 % ou 10,9 millions de CHF proviennent de la consolidation intégrale de LO Holding. Le taux de vacance des immeubles de notre portefeuille a légèrement reculé, à 6,5 %.

Les solides résultats du premier semestre confirment la stabilité durable du marché suisse de l'immobilier. La demande en bureaux et surfaces commerciales de premier ordre en situation centrale ainsi qu'en logements haut de gamme reste forte. La faiblesse des taux hypothécaires et les répercussions relativement limitées des ultimes soubresauts de la crise économique et financière ne sont pas sans contribuer à cette situation favorable.

Comme nous nous y attendions, le marché de la location de bureaux et de surfaces commerciales est devenu plus exigeant. Dans telles conditions, il est d'autant plus remarquable que nous ayons été en mesure de trouver, avant l'échéance du délai de résiliation, un nouveau locataire solvable avec un engagement contractuel à long terme pour un grand immeuble de bureaux bénéficiant d'une situation centrale à Zurich après le départ d'une grande banque pour laquelle le site était devenu obsolète suite à son redimensionnement. A Lausanne, le quartier du Flon, qui est venu s'ajouter au portefeuille de Mobimo suite à l'acquisition de LO Holding en 2009, attire sans discontinuer de nouveaux locataires. Mais il s'avère néanmoins plus difficile de relouer des bureaux et des surfaces commerciales dans les zones périphériques après le départ d'un locataire. A titre d'exemple, l'immeuble artisanal dont nous disposons à Regensdorf, vacant depuis janvier, n'a pas encore pu être reloué. Sur d'autres sites, nous procédons en permanence au contrôle et à la réalisation de concepts de développement et de réaffectation pour assurer une meilleure commercialisation des objets concernés. Ainsi, un ancien immeuble de bureaux situé à Winterthour est en cours de transformation pour être réagencé en immeuble de logements en propriété par étage (cf. illustration p. 4).

Comme il fallait s'y attendre, les résultats de nos opérations de promotion et de vente de logements en PPE se sont inscrits largement en deçà du niveau record de l'année précédente pour la même période avec 4,6 millions de CHF. A cet égard, la modification de notre approche stratégique consistant à transformer des objets de promotion avec des gains de cession uniques en immeubles de placement générant des revenus locatifs récurrents est très nettement perceptible. En contrepartie, la réévaluation des immeubles de placement en cours de construction s'est soldée par un bénéfice de 7 millions de CHF. Le principe comptable selon lequel les plus-values issues de la vente de logements en PPE ne peuvent être comptabilisées comme réalisées que pour l'exercice au cours duquel le transfert de propriété a lieu devrait quant à lui accroître encore la volatilité des bénéfices découlant des opérations de promotion. L'objectif de Mobimo tient d'une part à accroître les recettes régulières tirées de la location d'immeubles de placement nouveaux et existants, de l'autre à saisir les opportunités se présentant dans le développement d'immeubles en propriété par étage.

Le développement des immeubles en construction se poursuit conformément aux prévisions. Cinq projets de construction, soit 235 appartements de rendement sont en cours de réalisation. La construction de la Mobimo Tower progresse à grands pas. La fête de la fin de la construction du gros œuvre (fête du bouquet) s'est déroulée au mois de mai; à la fin de la période sous revue, plus d'un tiers des appartements avec prestations hôtelières proposés à la vente avaient déjà été réservés ou vendus. En raison d'une demande insuffisante, nous avons décidé de retirer du marché notre projet «The Hill» à Erlenbach; excellemment situé, le terrain sera donc découpé en parcelles puis vendu pour la construction de maisons individuelles. L'avancement des travaux de construction et la location de nos 102 logements locatifs à Lausanne est très satisfaisant et nos trois ensembles d'habitation à Horgen (cf. illustrations p. 18) sont pratiquement achevés.

Grâce à l'intégration des nouvelles constructions dans le portefeuille de rapport (immeubles de placement) ainsi qu'à une part importante de location, la valeur de notre portefeuille a elle aussi progressé de plus de 104 millions de CHF. Durant la période sous revue, trois immeubles ont été vendus avec un résultat neutre dans le cadre de notre gestion de portefeuille.

La demande du marché en immeubles de placement restant forte, l'acquisition de biens immobiliers à des prix raisonnables n'est pas chose aisée. Lors de l'achat, Mobimo se concentre dès lors sur les immeubles offrant des possibilités de développement et d'extension pour permettre la réalisation de plus-values. Un obstacle majeur a pu être surmonté à Aarau durant la période sous revue. Les électeurs ont approuvé le plan d'aménagement du site de «Torfeld Süd», permettant ainsi de réaménager complètement ce terrain de plus de 100 000 m² idéalement situé à proximité de la gare et appartenant pour plus de la moitié à Mobimo. Le contrat de location avec le locataire professionnel actuel (Rockwell Automation) a pu être prolongé et un autre contrat de location s'étendant sur plusieurs années a d'ores et déjà pu être signé avec lui pour un futur immeuble de bureaux. Par ailleurs, un autre projet d'immeuble de bureaux est en cours d'acquisition par un investisseur institutionnel (GastroSocial) à des fins d'utilisation en propre. Le site «Torfeld Süd» offre à Mobimo, pour plusieurs années, de nouvelles possibilités d'investissement dans les immeubles de placement et essentiellement dans le domaine de la construction de logements. L'attrayant complexe de La Poste (cf. illustration p. 12) à côté de la gare de Lausanne, dont l'acquisition a pu être finalisée comme prévu au premier semestre 2010, offrira par ailleurs un potentiel d'investissement similaire.

Les moyens nécessaires à la mise en œuvre de nos plans d'expansion sont d'ores et déjà disponibles. En juin, Mobimo a placé avec succès un emprunt convertible de 175 millions de CHF avec un coupon de 2,125 %, une échéance en 2014 et un prix de conversion de 210,37 CHF. Cette émission a permis d'une part de renforcer considérablement la marge de manœuvre de notre groupe, d'autre part d'élargir le cercle des investisseurs de Mobimo. Dans le même temps, recueillir ces nouveaux fonds par le biais d'un emprunt convertible représentait une solution attrayante. Cette catégorie de placement est actuellement très prisée, ce qui a permis à Mobimo de bénéficier de conditions intéressantes.

Le regroupement avec LO Holding, qui est aujourd'hui détenue à 100% par Mobimo, s'avère particulièrement efficace et fructueux. Après une première phase d'intégration de six mois lors de laquelle Christoph Caviezel a assuré la direction intérimaire à Lausanne, la direction de LO Holding a été confiée au 1^{er} juillet 2010 à Sonia Romano, active dans la société depuis plus de dix ans.

Notre degré d'autofinancement reste très solide à 45 %. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore pu être réduit à 2,9 % (3,1 % l'année précédente) parallèlement à un allongement de leur durée moyenne à 5,5 ans (5,1 ans l'année précédente).

Nous anticipons pour l'exercice 2010 un résultat satisfaisant en ligne avec celui de l'année précédente (sans effets exceptionnels du fait de l'acquisition de LO), ce qui nous permet d'ores et déjà d'annoncer le maintien de notre généreuse politique de distribution.

Nous vous adressons nos plus sincères remerciements, Madame, Monsieur, chers actionnaires, pour la confiance que vous nous témoignez.



Urs Ledermann
Président du
conseil d'administration



Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

MOBIMO RÉALISE UN BON RÉSULTAT

Au premier semestre 2010, Mobimo a de nouveau réalisé un bon résultat malgré les incertitudes économiques. Le produit des locations a progressé de 31 %, à 38,2 millions de CHF (29,2 millions l'année précédente). Le résultat des réévaluations s'est accru de 82 % à 16,5 millions de CHF (9,1 millions l'année précédente). Cette augmentation résulte d'une part de notre focalisation sur nos objectifs stratégiques et au développement consécutif de notre propre portefeuille et d'autre part, de la conclusion de nouveaux contrats de location qui généreront des revenus locatifs supérieurs à l'avenir. Comme prévu, le résultat des ventes d'immeubles qui s'élève à 4,6 millions de CHF (21,7 millions un an auparavant) est considérablement inférieur au résultat record de l'exercice précédent en raison du nombre nettement moindre de projets en phase de réalisation des revenus (conformément aux nouvelles dispositions régissant l'établissement des comptes en cas de transfert de propriété d'immeubles d'habitation vendus). En conséquence, le bénéfice du premier semestre (28,7 millions de CHF) est inférieur à celui de l'exercice antérieur (35,5 millions de CHF). Globalement, le bénéfice par action est élevé et se monte à 5,68 CHF (8,18 CHF l'année précédente).

En date du 4 mai 2010, la reprise de 04Real AG a été finalisée avec succès. Cette opération a permis d'acquérir un complexe immobilier de 45 000 m² de surface utile sur une parcelle de 12 600 m² à un emplacement stratégique proche de la gare de Lausanne. Cette nouvelle acquisition et les investissements effectués dans les immeubles de placement en construction pour notre propre portefeuille portent sa valeur à 2019 millions de CHF (1878 millions à fin décembre 2009).

Grâce à une quote-part de fonds propres totalisant 45 %, Mobimo reste solidement financée. La capacité d'investissement a été encore renforcée à l'issue du placement avec succès d'un emprunt convertible de 175 millions de CHF, d'une durée de 4 ans et assorti d'un coupon de 2,125 %. Au cours du premier semestre, le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore pu être réduit, à 2,9 % (contre 3,1 % l'année précédente). Simultanément, la durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières a été relevée de 5,1 ans à 5,5 ans. Il a ainsi été possible de s'assurer des conditions de taux d'intérêt avantageuses à moyen terme aussi.

Au premier semestre, le rendement net des immeubles de placement s'élevait à 5,1 % (contre 5,4 % l'année précédente). Après déduction du coût moyen des fonds étrangers de 2,9 %, l'écart de taux n'est que de 2,2 % (contre 2,3 % à fin décembre 2009).

Le cours de l'action Mobimo a continué d'évoluer de façon réjouissante au premier semestre, passant de 176,10 CHF à 188,00 CHF, ce qui correspond à une hausse de cours de 6,8 %. Au 30 juin, le cours de l'action Mobimo était ainsi inférieur de 1,8 % à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 191,43 CHF.

Croissance des bénéfices et nouvelle hausse des immeubles en portefeuille

Le produit des locations réalisé au premier semestre est de 43,7 millions de CHF (33,7 millions l'année précédente), ce qui correspond à une augmentation de 30 % par rapport à l'année précédente. De ce montant, 10,9 millions de CHF sont issus de l'achat de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, groupe acquis avec succès en novembre 2009. Au 30 juin 2010, le taux de vacance des immeubles de placement, de 6,5 %, était légèrement plus faible qu'à la fin de l'exercice précédent (6,7 %). Les charges directes des locations d'immeubles étaient en légère baisse, à 12 %, contre 13 % l'année précédente.

La reprise de 04Real Ag a permis de faire l'acquisition d'un immeuble commercial d'une valeur de marché actuelle de 88,4 millions de CHF. Par ailleurs, les immeubles de placement suivants ont été vendus au premier semestre en vue d'optimiser le portefeuille:

- Oberuzwil, Wiesentalstrasse 22/22a
- Otelfingen, Lauerstrasse 3/5/7/11/21/23/25/27/29/31/33/35
- Winterthour, Im Hölderli 26

La vente de trois immeubles de placement et la cession d'un terrain supplémentaire à Jona, St. Gallerstrasse 23/25/Bühlstrasse 1 pour un prix total de 19,8 millions de CHF ont généré une faible perte de 0,1 million de CHF, soit un résultat global pratiquement neutre.

Le résultat des réévaluations a augmenté de 82% à 16,5 millions de CHF (contre 9,0 millions de CHF l'année précédente). Ce chiffre englobe un bénéfice sur réévaluations d'immeubles résultant du développement favorable des immeubles de placement de notre propre portefeuille (6,8 millions l'année précédente dont 5,6 millions imputables à la saisie initiale au 1^{er} janvier 2009).

Immeubles d'habitation: avancement des travaux conformes à la planification

En raison de l'adoption des normes internationales d'information financière IFRIC 15, le produit des ventes d'immeubles est comptabilisé comme réalisé dès le transfert de la propriété à l'acheteur. Le produit réalisé au cours des diverses périodes peut donc varier fortement en fonction de l'état d'avancement des divers projets. Conformément aux attentes, le résultat des ventes d'immeubles (4,6 millions de CHF) est nettement inférieur au montant record de l'exercice précédent (21,7 millions de CHF). Au premier semestre 2010, les transferts résultent principalement du projet de Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I) alors que l'année précédente les transferts ont émané de sept projets. Durant cette même période, au total, 29 logements ont été remis à leurs nouveaux propriétaires contre 109 pendant la même période de l'année précédente. En dépit de l'instabilité conjoncturelle, la demande d'appartements en PPE est restée stable. Les taux d'intérêt toujours très attrayants continuent de soutenir la demande sur ce marché. Mobimo privilégie le développement de logements en propriété dans des emplacements de qualité, en particulier dans les environs et en ville de Zurich ainsi que dans la région lémanique. Durant la période sous revue, les projets suivants étaient en cours de construction ou ont été achevés:

- Horgen, Stockerstrasse 40 - 42 (Wiesental I)
- Horgen, Stockerstrasse 54
- Wädenswil, Rötiboden
- Winterthour, Museumstrasse 3
- Zurich, promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)

Au total, il y a 174 nouveaux logements en PPE qui seront construits dans le cadre de ces projets de développement et à Adliswil, Wilacker (mise en chantier au deuxième semestre). Au premier semestre, l'avancement des travaux correspondait à la planification.

Durant la période sous revue, le site de l'ancien chantier naval de Würt, d'une superficie de 3 043m² et jouissant d'une situation privilégiée à Weggis, a été acquis.

Le lancement de nouveaux projets de construction 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.

Evolution favorable des immeubles de placement du propre portefeuille

Les projets de développement d'immeubles de placement figurent dans les Objets de placement en cours de construction pour le propre portefeuille. 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 un potentiel de croissance de premier ordre pour Mobimo.

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

- 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, Manessestrasse 190 / 192 (immeuble d'habitation)
- Zurich, hôtel Turbinenstrasse (immeuble commercial)

Ces projets de construction correspondent à un volume d'investissement de plus de 310 millions de CHF.

De plus, Mobimo dispose d'un portefeuille de projets en cours de planification et qui pourra être réalisé ces prochaines années correspondant à un volume d'investissement total d'environ 670 millions de CHF. Il englobe des projets de vente d'immeubles d'habitation et des développements pour notre propre portefeuille.

Immeuble en développement
Propriété par étage

Horgen, «Visidea»
Stockerstrasse 40 – 42



Immeuble en développement
Propriété par étage

Horgen, «Sto54»
Stockerstrasse 54



Immeuble de placement
Appartements en location

Horgen, «Holzbach»
Seestrasse 43 – 69







Immeuble en développement
Propriété par étages et appartements en location

Adliswil, «Wilacker»
Bernhofstrasse 37a – 45a







RAPPORT FINANCIER

Immeuble en développement
Propriété par étage

Herrliberg, «LUMIERE»
Rigiweg



1 COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Actif			
Actifs courants			
Liquidités	3	105 983	27 407
Créances résultant de livraisons et de prestations		5 957	5 079
Autres créances		8 880	11 937
Promotion (vente d'immeubles)	4	270 427	254 805
Comptes de régularisation des actifs		2 658	575
Total des actifs courants		393 905	299 803
Actifs non courants			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	5	1 313 089	1 232 806
– Immeubles d'habitation	5	179 412	135 007
– Immeubles de placement en construction	5	239 522	237 785
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre	6	16 810	17 107
– Autres immobilisations corporelles	6	913	1 052
Immobilisations incorporelles			
Participations dans les sociétés associées	7	16 900	15 297
Immobilisations financières			
Total des actifs non courants		1 773 111	1 648 201
Total de l'actif		2 167 016	1 948 004

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Passif			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers courants			
Dettes financières à court terme	8	165 547	171 342
Dettes résultant de livraisons et de prestations		12 072	11 404
Impôts courants		36 961	30 501
Instruments financiers dérivés		728	420
Autres dettes		3 613	4 708
Acomptes d'acheteurs		16 055	6 957
Comptes de régularisation des passifs		18 489	20 086
Total des fonds étrangers courants		253 465	245 418
Fonds étrangers non courants			
Dettes financières à long terme	8	826 711	674 589
Engagements envers le personnel		2 313	2 309
Instruments financiers dérivés		9 572	6 030
Impôts différés		98 314	92 772
Total des fonds étrangers non courants		936 910	775 700
Total des fonds étrangers		1 190 375	1 021 118
Fonds propres	9		
Capital-actions		193 062	192 035
Actions propres		-286	-721
Réserves provenant de primes		391 195	370 242
Réserve de bénéfices		392 424	363 799
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		976 395	925 355
Intérêts minoritaires		246	1 531
Total des fonds propres		976 641	926 886
Total du passif		2 167 016	1 948 004

1.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2010	1 ^{er} semestre 2009
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	11	37 830	124 736
Charges des ventes d'immeubles (promotion)	11	-33 272	-103 005
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)		4 558	21 731
Produits des locations d'immeubles	12	43 652	33 666
Charges directes des locations d'immeubles	12	-5 404	-4 454
Résultat des locations		38 248	29 212
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	13	20 650	12 478
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	13	-4 157	-3 397
Résultat des réévaluations		16 493	9 081
Résultat des ventes d'immeubles de placement		-110	1 139
Autres revenus		2 183	1 824
Charges de personnel	14	-7 296	-6 124
Charges d'exploitation		-2 221	-1 158
Frais de gestion		-1 905	-1 127
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissements (EBITDA)		49 949	54 578
Dépréciations et amortissements		-623	-475
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		49 326	54 103
Résultat des participations dans les sociétés associées		1 603	0
Produits financiers		407	158
Charges financières		-15 551	-9 044
Bénéfice avant impôts (EBT)		35 785	45 217
Charges fiscales		-7 023	-9 737
Bénéfice		28 762	35 480
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		28 750	35 480
dont part des intérêts minoritaires		12	0
EBITDA hors réévaluations		33 456	45 497
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		32 833	45 022
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		19 292	36 136
Bénéfice après impôts hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)		16 392	28 668
Bénéfice par action, CHF			
- y compris réévaluations	10	5,68	8,18
- hors réévaluations et impôts différés attribuables	10	3,24	6,61
Bénéfice dilué par action, en CHF			
- y compris réévaluations	10	5,60	8,04
- hors réévaluations et impôts différés attribuables	10	3,19	6,50

1.3 COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

	1 ^{er} semestre 2010	1 ^{er} semestre 2009
Montants en milliers de CHF		
Bénéfice	28 762	35 480
Couvertures du cash-flow:		
– Transfert au compte de résultat	–160	–154
– Impôts	35	34
Autres résultats	–125	–120
Résultat global	28 637	35 360
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	28 625	35 360
– dont part des intérêts minoritaires	12	0

1.4 MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves provenant de primes	Autres réserves consolidées	Total des réserves consolidées	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
Etat au 1.2009	204 230	-1 605	281 073	1 444	299 087	300 531	784 229		784 229
Bénéfice 1.1.– 30.6. 2009					35 480	35 480	35 480		35 480
Couvertures du cash-flow:									
– Transfert au compte de résultat ¹				-154		-154	-154		-154
Impôts				34		34	34		34
Autres résultats	0	0	0	-120	0	-120	-120		-120
Résultat global	0	0	0	-120	35 480	35 360	35 360		35 360
Remboursement sur la valeur nominale	-39 108	90				-39 018			-39 018
Etat au 30.6.2009	165 122	-1 515	281 073	1 324	334 567	335 891	780 571		780 571
Etat au 01.01.2010	192 035	-721	370 242	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886
Bénéfice 1. 1.– 30.6.2010					28 750	28 750	28 750	12	28 762
Couvertures du cash-flow									
– Transfert au compte de résultat ¹				-160		-160	-160		-160
Impôts				35		35	35		35
Autres résultats	0	0	0	-125	0	-125	-125		-125
Résultat global	0	0	0	-125	28 750	28 625	28 625	12	28 637
Augmentation de capital		1 027				1 027			1 027
Emprunt convertible ¹			4 001			4 001			4 001
Impôts ¹			-603			-603			-603
Paiements fondés sur des actions									
– CA et direction		288	-1			287			287
– Achat immeuble ²		799	17 546			18 345			18 345
Achat de propres actions		-1 939				-1 939			-1 939
Achat d'intérêts minoritaires		1 287	10			1 297	-1 297		0
Etat au 30.6.2010	193 062	-286	391 195	1 077	391 347	392 424	976 395	246	976 641

¹ Les couvertures du cash-flow et les emprunts convertibles sont décrits dans la note explicative 8 Dettes financières.

² L'achat de l'immeuble Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne est décrit dans la note explicative 9.

1.5 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2010	1 ^{er} semestre 2009
Bénéfice avant impôts		35 785	45 217
Réévaluations d'immeubles de placement, net	5	-16 493	-9 081
Charges de personnel		287	0
Dépréciation sur immobilisations corporelles		493	391
Amortissements sur immobilisations incorporelles		130	84
Perte (bénéfice) sur ventes d'immeubles de placement		110	-1 139
Perte (bénéfice) sur ventes d'immobilisations corporelles		-2	0
Résultat des participations dans les sociétés associées		-1 603	0
Résultat financier		15 144	8 886
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-878	1 704
Promotion (vente d'immeubles)		-10 711	50 757
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-1 225	-2 712
Engagements envers le personnel		6	14
Dettes résultant de livraisons et de prestations		-97	-1 279
Acomptes d'acheteurs		9 098	-11 425
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		-5 141	11 182
Impôts versés		-2 123	-2 665
Flux financier résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		22 780	89 934
Afflux de liquidités résultant d'Asset Deal		733	0
Investissements dans immobilisations financières		-560	-2 500
Investissements dans immeubles de placement	5	-41 007	-36 301
Investissements dans immobilisations corporelles		-69	-58
Investissements dans immobilisations incorporelles		-54	-136
Ventes d'immobilisations financières		3 862	122
Ventes d'immeubles de placement	5	19 068	14 537
Ventes d'immobilisations corporelles		13	0
Dividendes perçus		101	80
Intérêts perçus		325	78
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-17 588	-24 178
Nouvelles dettes financières		322 079	46 585
Remboursement de dettes financières		-232 721	-51 873
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital		1 027	0
Remboursement sur valeur nominale des actions		0	-39 018
Achat de propres actions		-1 939	0
Intérêts versés		-15 062	-9 457
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		73 384	-53 763
Augmentation des liquidités		78 576	11 993
Liquidités en début de période		27 407	11 594
Liquidités en fin de période		105 983	23 587

1.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

1.6.1 Activité de l'entreprise

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 d'immeubles commerciaux, artisanaux et d'habitation à long terme 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.

1.6.2 Principes de présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés intermédiaires non audités du groupe Mobimo pour le premier semestre 2010 sont établis conformément aux International Accounting Standard 34 (IAS 34) à des fins d'information financière intermédiaire et sont conformes à l'article 17 de la directive de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) concernant l'application des dispositions relatives à l'établissement des comptes. Dans les comptes consolidés intermédiaires, tous les montants sont, sauf mention contraire, exprimés en milliers de CHF.

Les principes d'établissement des comptes utilisés lors de l'établissement des comptes consolidés intermédiaires correspondent, à l'exception de ceux indiqués ci-après, aux principes de présentation des comptes consolidés de l'exercice 2009: Mobimo applique depuis le 1^{er} janvier 2010 les normes et interprétations nouvelles et modifiées ci-après.

Normes/interprétation

- IFRS 3 rév. Regroupements d'entreprises
- IAS 27 rév. Etats financiers consolidés et individuels selon les IFRS
- Diverses modifications des IFRS (améliorations publiées en avril 2009)
- Modifications de l'IAS 39 – Instruments financiers: comptabilisation et évaluation – Instruments de couverture qualifiés
- Modification de l'IFRS 2 – Comptabilisation des paiements fondés sur des actions et qui sont réglés en trésorerie au sein du groupe
- IFRS 1 – Première adoption des IFRS – Reclassement du format
- IFRIC 17 – Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires

Ces modifications n'ont pas eu d'incidence sur les présents comptes consolidés intermédiaires. Même si elles n'entreront en vigueur qu'ultérieurement et qu'elles n'ont pas été prises en compte dans les présents comptes consolidés intermè-

diaires, les nouvelles normes et interprétations ci-après ont d'ores et déjà été approuvées. Aucune incidence ou aucune incidence notable sur les comptes consolidés n'est escomptée.

Normes/interprétation		Entrée en vigueur	Application projetée par Mobimo
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, exigences de financement minimal et leur interaction)	*	1 ^{er} janvier 2011	Exercice 2011
Modifications des IFRS (mai 2010)	**	1 ^{er} juillet 2010 1 ^{er} janvier 2011	Exercice 2011
Modifications de l'IFRS 1 – Première adoption des International Financial Reporting Standards – Exceptions limitées concernant la publication de l'IFRS 7 Informations comparatives pour les premiers adoptants	*	1 ^{er} juillet 2010	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.

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

L'établissement des comptes consolidés intermédiaires exige de la direction des appréciations et des hypothèses qui influencent les produits, les dépenses, les avoirs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur comptabilisation au bilan. Si ultérieurement, les appréciations et hypothèses émises en toute bonne foi par la direction au moment de l'établissement du bilan divergent de la situation réelle, ces appréciations et hypothèses initiales seront modifiées pour l'exercice durant lequel la situation s'est modifiée.

1.6.3 Rapports sectoriels

La structure de direction du groupe Mobimo ainsi que les rapports internes devant être fournis aux principaux décideurs opérationnels du groupe sont basés sur les 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 tenus de produire des rapports. L'activité des deux secteurs peut être décrite comme ci-après.

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, il détient des terrains à bâtir, des immeubles 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 (et donc vers le secteur Gestion du portefeuille) au 1^{er} janvier de l'année suivante. 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 de placement dans celui des immeubles en développement.

Le conseil d'administration, qui constitue le principal décideur opérationnel, veille au résultat en matière d'EBIT des divers secteurs. L'EBIT 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 «Transfert». 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 transfert.

Les actifs des secteurs comprennent les immeubles de placement, les immeubles de placement en cours de construction, les promotions 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 consolider de telles transactions intersegments.

Etant donné que Mobimo exerce son activité en Suisse uniquement, il n'est pas nécessaire d'opérer 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 promotions est présentée dans la note explicative n° 12.

Informations sur les segments 1^{er} semestre 2010

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Transfert	Total
Produits des ventes d'immeubles (promotions)	37 830	37 830			37 830
Produits des locations d'immeubles	40 277	3 375	43 652		43 652
Résultat des réévaluations	8 212	8 280	16 492		16 492
Résultat des ventes d'immeubles de placement	-110		-110		-110
Produits totaux des secteurs	48 379	49 485	97 864	0	97 864
EBIT des secteurs	39 772	10 792	50 564	-1 238	49 326
Résultat financier					-13 541
Bénéfice avant impôts (EBT)					35 785
Impôts					-7 023
Bénéfice					28 762
Promotions (vente d'immeubles)	270 247	270 247			270 247
Immeubles de placement	1 370 665	121 836	1 492 501		1 492 501
Immeubles à usage propre	16 810		16 810		16 810
Immeubles de placement en construction		239 522	239 522		239 522
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 568	389	5 957		5 957
Total des actifs des secteurs	1 393 043	631 994	2 025 037	0	2 025 037
Actifs non attribués				141 979	141 979
Total de l'actif					2 167 016
Dépréciations et amortissements	-396	-143	-540	-83	-623
Investissements dans les actifs non courants	2 936	40 437	43 373	1 611	44 984

Informations sur les segments 1^{er} semestre 2009

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Transfert	Total
Produits des ventes d'immeubles (promotions)	124 736	124 736			124 736
Produits des locations d'immeubles	32 391	1 275	33 666		33 666
Résultat des réévaluations	2 070	7 011	9 081		9 081
Résultat des ventes d'immeubles de placement	1 139		1 139		1 139
Produits totaux des secteurs	35 600	133 022	168 622	0	168 622
EBIT des secteurs	29 694	28 226	57 920	-3 817	54 103
Résultat financier					-8 886
Bénéfice avant impôts (EBT)					45 217
Impôts					-9 737
Bénéfice					35 480
Promotions (vente d'immeubles)	255 940	255 940			255 940
Immeubles de placement	1 012 709	32 287	1 044 996		1 044 996
Immeubles à usage propre	13 898		13 898		13 898
Immeubles de placement en construction		155 182	155 182		155 182
Créances résultant de livraisons et de prestations	1 714	1 427	3 141		3 141
Total des actifs des secteurs	1 028 321	444 836	1 473 157	0	1 473 157
Actifs non attribués				42 324	42 324
Total de l'actif					1 515 481
Dépréciations et amortissements	-340	-54	-394	-81	-475
Investissements dans les actifs non courants	12 759	26 046	38 805	190	38 995

1.6.4 NOTES EXPLICATIVES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1.6.4 Notes explicatives sur les comptes consolidés

1. Regroupements d'entreprises

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours du premier semestre 2010.

2. Saisonnalité

Certaines activités de Mobimo ne génèrent pas de produits stables d'un bout à l'autre de l'année. C'est notamment le cas pour les produits issus de la vente d'immeubles d'habitation. En fonction des transferts de propriété effectués et des volumes des différents projets, des produits plus importants peuvent être générés durant le premier ou le second semestre.

3. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant détenus auprès de banques suisses. Les liquidités de 106 millions de CHF sont entièrement disponibles. La part des liquidités a été accrue à court terme suite au placement de l'emprunt convertible le 30 juin 2010.

4. Promotions (immeubles)

	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Terrains constructibles	84 814	70 815
Immeubles en construction	165 006	150 427
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	20 607	33 563
Total des promotions	270 427	254 805

Au premier semestre, la position Terrains constructibles s'est accrue de 9,2 millions de CHF suite au transfert du site de 3 043 m² de l'ancien chantier naval Würtz à Weggis. Le terrain constructible Wilacker II à Adliswil ayant par ailleurs été transféré du groupe des immeubles en construction dans le groupe des terrains constructibles à des fins de vente, la position s'est encore accrue de 1,9 million.

Les projets Horgen, Stockerstrasse 40–42 et Horgen, Stockerstrasse 54 sont comme prévu en phase d'achèvement et les premiers transferts de propriété ont été effectués en juin. L'avancement des travaux est également conforme aux prévisions pour les projets Wädenswil, Rötitoden et Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower). La position Immeubles en construction s'est étoffée en conséquence au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

La part des immeubles achevés et des objets en cours de changement d'affectation s'est en revanche réduite suite à la vente et au transfert consécutif des unités en PPE issues des projets Herrliberg, Schipfplateau; Horgen, Stockerstrasse 27; Lucerne, Guggistrasse; Thalwil, Bergstrasse et Zurich, Katzenbach I. L'objet en cours d'affectation à Winterthour, Museumstrasse est quant à lui en pleine phase de réalisation, ce qui s'est soldé par un léger étoffement de la position.

5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

1 ^{er} semestre 2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	30. 06. 2010 Total
Valeur vénale au 1 ^{er} janvier 2010	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier 2010	1 090 518	125 148	229 851	1 445 517
Acquisitions par achats	88 380	0	0	88 380
Acquisitions au travers d'investissements	3 461	660	39 237	43 358
Ventes	-18 906	0	0	-18 906
Transfert à la position Promotions	0	0	-1 860	-1 860
Transfert depuis Immeubles de placement en construction	0	36 892	-36 892	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 30 juin 2010	1 163 453	162 700	230 335	1 556 488
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier 2010	142 288	9 859	7 934	160 081
Réévaluations vers le haut	12 017	1 278	7 356	20 650
Réévaluations vers le bas	-3 709	-143	-305	-4 157
Ventes	-960	0	0	-960
Transfert vers la position Promotions	0	0	-81	-81
Transfert depuis Immeubles de placement en construction	0	5 718	-5 718	0
Réévaluations cumulées au 30 juin 2010	149 636	16 712	9 186	175 534
Valeur vénale au 30 juin 2010	1 313 089	179 412	239 522	1 732 022
(Valeur d'assurance incendie)	(1 360 247)	(137 549)	(155 414)	(1 653 210)

2009	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	31. 12. 2009 Total
Valeur vénale au 1^{er} janvier 2009	925 270	116 985	40 557 ¹	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
Acquisitions par achats	12 307	0	0	12 307
Acquisitions au travers d'investissements	2 174	82	67 318	69 574
Ventes	-32 744	-4 751	0	-37 495
Transfert à la position Promotions	-6 047	0	-2 611	-8 658
Transfert d'immobilisations corporelles	0	0	85 382	85 382
Valeurs d'acquisition cumulées 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
Relèvement d'évaluations	9 196	1 481	8 395	19 072
Baisses d'évaluations	-9 266	-99	-388	-9 753
Ventes	661	-1 120	0	-459
Transfert à la position Promotions	-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)

Les immeubles de placement suivants ont été acquis au 1^{er} semestre 2010:

Lausanne, Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6	Immeuble commercial
--	---------------------

La vente de trois immeubles de placement et la cession d'un terrain à Jona, St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1 pour un prix total de 19,8 millions de CHF ont généré une perte de 0,1 million de CHF. Les immeubles de placement suivants ont été vendus:

Oberuzwil, Wiesentalstrasse 22/22a	Immeuble commercial
Otelfingen, Lauerstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Immeuble commercial
Winterthour, Im Hölderli 26	Immeuble commercial

¹ Le portefeuille initial de la catégorie des immeubles de placement en construction était intégré aux immeubles d'habitation l'exercice précédent.

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

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Adliswil, Wilacker II (terrain constructible)	Immeubles de placement en construction	Promotions
Zurich, Katzenbach II	Immeubles de placement en construction	Immeubles d'habitation

L'estimation des immeubles de placement est effectuée par l'expert immobilier indépendant Wüest & Partner conformément à la méthode DCF.

6. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles incluent les immeubles à usage propre, le mobilier, les véhicules et le matériel informatique. Les immobilisations corporelles ne comprennent pas d'objets en leasing.

L'immeuble de Küschnacht, Seestrasse 59 figure dans les Immeubles à usage propre pour une valeur comptable de 13,4 millions de CHF.

Les objets sis Place de l'Europe 7 et Rue Côtes-de-Montbenon 16 à Lausanne sont d'autres immeubles à usage propre. La valeur comptable nette des immeubles à usage propre s'élevait à 16,8 millions de CHF le 30 juin 2010.

7. Participation à des sociétés associées et des joint ventures

	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Participation Flonplex SA, Lausanne (Beteiligungsquote 40%)	3 815	3 354
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (Beteiligungsquote 50%)	13 085	11 943
Total	16 900	15 297

8. Dettes financières

	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Compte courant bancaire	0	2 567
Crédits de construction sur immeubles (promotions)	26 400	30 250
Amortissement d'hypothèques d'une échéance inférieure à 12 mois	2 912	3 128
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois	136 235	135 397
Total des dettes financières à court terme	165 547	171 342
Hypothèques	659 533	674 589
Emprunt convertible	167 178	0
Total des dettes financières à long terme	826 711	674 589
Total des dettes financières	992 258	845 931

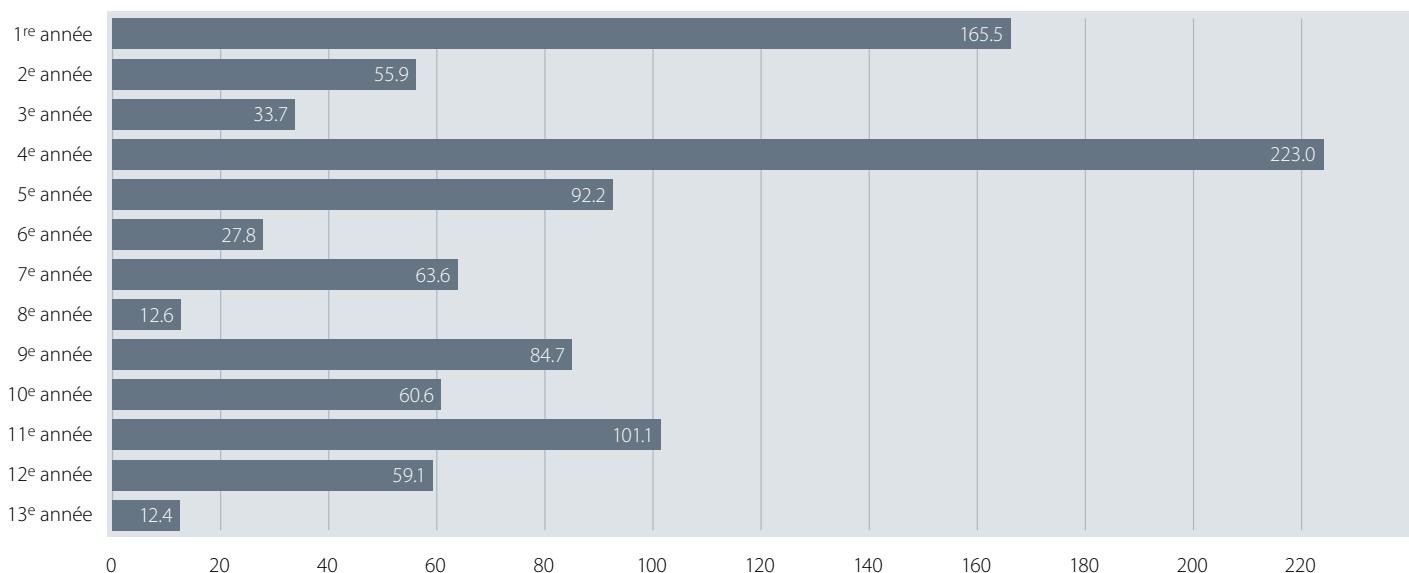
Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses.

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

	30. 06. 2010	31. 12. 2009
Echéance durant la première année	165 547	171 342
Echéance durant la deuxième année	55 866	142 612
Echéance durant la troisième année	33 699	58 301
Echéance durant la quatrième année	222 980	55 469
Echéance durant la cinquième année	92 220	82 135
Echéance durant la sixième année	27 823	37 285
Echéance durant la septième année	63 562	3 382
Echéance durant la huitième année	12 618	26 016
Echéance durant la neuvième année	84 662	33 789
Echéance durant la dixième année	60 624	62 433
Echéance durant la onzième année	101 147	73 023
Echéance durant la douzième année	59 110	35 723
Echéance durant la treizième année	12 400	52 021
Echéance durant la quatorzième année	non dét.	12 400
Total des dettes financières	992 258	845 931

Des hypothèques d'un montant de 136,2 millions de CHF (135,4 millions de CHF l'année précédente) arrivant à échéance dans les douze mois sont intégrées aux engagements financiers à court terme, car aucune prolongation formelle au-delà du 30 juin 2010 n'était disponible à la date de clôture du bilan.

Représentation graphique de la structure des échéances (au 30 juin 2010)



La durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières s'élevait au 30 juin 2010 à 5,5 ans (5,1 ans en 2009). L'accroissement s'explique par la conclusion de nouvelles hypothèques à taux fixe d'une durée pouvant aller jusqu'à dix ans.

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

	30. 06. 2010	31. 12. 2009
jusqu'à un an	165 547	171 342
jusqu'à 2 ans	55 866	142 612
jusqu'à 3 ans	33 699	58 301
jusqu'à 4 ans	222 980	55 469
jusqu'à 5 ans	92 220	82 135
plus de 5 ans	421 946	336 072
Total des dettes financières	992 258	845 931

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont été en partie fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. De tels 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. De telles opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées en tant que couvertures du cash-flow (cash flow hedges) au sens de l'IAS 39 et les ajustements de valeur vénale sur la part effective de la couverture saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts ainsi couverts, les bénéfices/pertes cumulés non réalisés sont reportés dans le compte de résultat, ce qui est le cas des années 2010 à 2022. En date du 30 juin 2010 et 31 décembre 2009, aucun dérivé ne servait à des opérations de couverture du cash-flow et la couverture des dettes financières était déjà assurée.

Mobimo a souscrit des accords de refinancement d'un montant de 108,3 millions de CHF et conclu des contrats de couverture de taux (swaps) pour de nouvelles hypothèques. Ces opérations ne sont pas considérées comme des couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de valeur vénale sont comptabilisés en résultat.

Au 30 juin 2010, la valeur vénale nette des instruments financiers dérivés s'élevait à -10,4 millions de CHF (-6,4 millions de CHF en 2009).

Les dettes financières à long terme comprennent, en sus des dettes hypothécaires, un emprunt convertible émis le 30 juin 2010 et dont les modalités sont les suivantes:

Volume 175 millions CHF
Taux d'intérêt de 2,125 % par an, payable chaque année le 30 juin, la première fois le 30 juin 2011
Durée de 4 ans (du 30 juin 2010 au 30 juin 2014)
Prix de conversion 210,37 CHF
Cotation à la SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur 11299133

Chaque obligation convertible d'une valeur nominale de 5 000 CHF est convertible jusqu'à sept jours avant son échéance en actions nominatives au prix de conversion de 210,37 CHF par action. A ce prix de conversion, au maximum 831 866 actions nominatives peuvent être émises au titre de cet emprunt convertible. Les nouvelles actions nominatives sont couvertes avec du capital conditionnel de la société. L'éventuel exercice de droits de conversion entraîne une dilution du bénéfice par action. L'emprunt convertible peut être remboursé à tout moment de manière anticipée si plus de 85 % du montant initial de l'emprunt sont convertis et/ou remboursés ou si, à partir du 21 juillet 2013, le cours de clôture de l'action nominative de Mobimo Holding AG à la SIX Swiss Exchange (SIX) représente au moins 130 % du prix de conversion durant une période de 20 jours de négos consécutifs.

L'emprunt convertible est un instrument financier composé (compound financial instrument). Il comporte une option de conversion intégrée à l'emprunt accordée au détenteur. Conformément aux dispositions de l'IAS 32, un emprunt convertible doit comprendre une composante de dette et une composante de fonds propres. Les options de remboursement anticipé constituent d'autres dérivés intégrés. Conformément aux dispositions de l'IAS 39, l'inscription séparée de ces dérivés au bilan n'est toutefois pas nécessaire, étant donné que lesdites options sont étroitement liées aux caractéristiques et risques économiques du contrat de base, c.-à-d. de l'emprunt.

Lors de la première inscription au bilan de l'emprunt convertible, il a été procédé comme suit pour la répartition entre la composante de fonds étrangers et la composante de fonds propres: dans une première étape, la valeur vénale de la composante de fonds étrangers a été déterminée. Celle-ci correspond à la valeur au comptant des paiements futurs issus de l'emprunt convertible (paiements d'intérêts et montant nominal). Un taux d'intérêt tel qu'applicable à un emprunt identique mais sans droit de conversion a été appliqué pour l'escompte. La différence entre la valeur vénale de la composante de fonds étrangers ainsi déterminée et la valeur nominale a été attribuée à la composante de fonds propres. Les frais d'émission ont été répartis proportionnellement entre les fonds propres et les fonds étrangers.

L'emprunt convertible figurait comme suit au bilan à la date de référence:

mio. CHF	30. 06. 2010
Emprunt convertible (composante de dette)	170,9
./. part des frais d'émission	-3,7
Emprunt convertible (composante de dette)	167,2
Composante de fonds propres avant déduction des frais d'émission	4,1
./. part des frais d'émission	-0,1
./. impôts latents sur la différence entre la valeur comptable de la composante de dette et la valeur fiscale de l'emprunt convertible	-0,6
Composante de fonds propres, net	3,4
Provisions pour impôts latents	0,6
Total du produit d'émission	171,2

La part des fonds propres reste inchangée jusqu'à la conversion d'obligations en fonds propres. La différence de 7,8 millions de CHF au 30 juin 2010 entre la valeur comptable de la composante de dette (167,2 millions de CHF) et le montant du remboursement (175,0 millions de CHF) est amortie sur la durée résiduelle de l'emprunt convertible jusqu'en 2014 au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Des provisions pour impôts différés au taux d'imposition des holdings de 7,8% ont été constituées sur la différence entre la valeur fiscale de l'emprunt convertible et sa valeur comptable et dissoutes sur la durée de celui-ci.

Etant donné que l'emprunt convertible a été émis à la date du bilan, aucune charge financière n'en a encore résulté pour la période sous revue.

Sur l'ensemble des dettes financières au 30 juin 2010, 968,8 millions de CHF sont rémunérés à taux fixe et 23,5 millions de CHF à taux variable.

Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2010 s'élevait à 2,92% (3,06 % en 2009).

Les dettes de 825,1 millions de CHF sont couvertes par des gages immobiliers (l'intégralité du montant de 843,3 millions de CHF au 31 décembre 2009). Les accords de crédit conclus avec les banques comprennent diverses clauses relatives à la part des fonds propres, au taux d'endettement net (net gearing), au taux de couverture des intérêts et à la structure du portefeuille et applicables durant tout l'exercice.

Des garanties bancaires non couvertes à hauteur de 0,3 million de CHF (0,3 million de CHF au 31 décembre 2009) sont constituées pour couvrir les impôts éventuellement dus sur les gains immobiliers (engagements conditionnels, cf. note explicative n° 15).

Il existe en outre encore des limites disponibles sur des prêts hypothécaires et des crédits de construction non sollicités d'un montant total d'env. 204,3 millions de CHF (2009: 159.2 mio. de CHF). Il peut y être fait appel en fonction de l'avancement des travaux et en présence de contrats de vente passés en la forme authentique.

9. Fonds propres

Une diminution du capital, par le biais d'une réduction de la valeur nominale de l'ensemble des actions de 38 CHF à 29 CHF, a été décidée lors de l'assemblée générale du 5 mai 2010. Le remboursement a eu lieu le 12 août 2010.

En résumé, les fonds propres ont enregistré les mouvements suivants:

Nombre d'actions	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
Situation 1 ^{er} janvier 2009	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 d'actions propres		-2 000	-2 000
Vente d'actions propres		7 000	7 000
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise d'actions propres		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
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	27 023		27 023
Rachat d'actions propres		-10 754	-10 754
Remise pour acquisition d'un immeuble (paiement fondé sur des actions)	4 800		4 800
Remise au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)	1 562		1 562
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise d'actions propres	7 158		7 158
Situation au 30 juin 2010	5 080 575	-1 607	5 078 968

Au 30 juin 2010, le capital-actions se montait à 193,1 millions de CHF et se composait de 5 080 575 actions nominatives d'une valeur nominale de 38 CHF. Au 30 juin 2010, 1 607 actions propres étaient détenues.

Au premier semestre 2010, 27 023 droits d'option ont été exercés.

L'acquisition de l'immeuble Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne a été effectuée dans le cadre de la reprise de 04Real AG. Cet achat n'est pas qualifié de regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3. Le prix d'acquisition de 18,3 millions de CHF à verser intégralement sous la forme d'actions sera payé par étapes en fonction de l'évolution des loyers. Cette transaction est qualifiée de paiement fondé sur des actions au sens de l'IFRS 2. Le prix d'acquisition a été intégralement inscrit en tant qu'augmentation dans les réserves au moment de l'achat. Au total, 4 800 actions ont été cédées aux vendeurs à la date de clôture du bilan.

De plus, il existe un capital conditionnel d'un montant maximum de 49,8 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 311 229 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 38 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 3,0 million de CHF par l'exercice d'options a été accordées aux membres du conseil d'administration de la société, aux collaborateurs des sociétés du groupe ainsi qu'à leurs proches. Le droit de souscription des actionnaires est exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 1,2 million de CHF par l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2010 a été accordée dans le cadre de la participation des collaborateurs. Le droit de souscription des actionnaires est exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 45,6 million de CHF pour permettre l'exercice des droits de conversion et/ou d'option accordés en relation avec des obligations convertibles, des obligations à option, des obligations similaires ou d'autres instruments financiers de la société ou de sociétés du groupe. Le droit de souscription des actionnaires est exclu.

Enfin, un capital-actions autorisé est constitué pour permettre au conseil d'administration d'augmenter le capital-actions de la société d'un montant maximum de 45,6 millions de CHF dans un délai de deux ans au plus par l'émission de 1 200 000 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de 38 CHF chacune.

10. Bénéfice par action

Le bénéfice par action (earning per share) est calculé sur la base du résultat imputable aux actionnaires de Mobimo Holding AG, divisé par la moyenne pondérée des actions en circulation durant la période sous revue. Le bénéfice dilué par action tient aussi compte des actions pouvant être émises suite à l'exercice d'options. L'emprunt convertible ayant été émis à la date de clôture du bilan, il n'a encore eu aucun effet sur le bénéfice dilué par action.

11. Résultat des ventes d'immeubles (promotion)

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30. 06. 2010	30. 06. 2009
Produits des ventes d'immeubles	37 830	124 736
Total des produits des ventes d'immeubles (promotion)	37 830	124 736
Valeur d'acquisition des immeubles vendus	35 193	103 075
Constitution de correctifs de valeur	80	0
Dissolution de correctifs de valeur	-2 000	-70
Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)	33 272	103 005
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	4 558	21 731

Résultat des locations d'immeubles

Le résultat des locations se répartit de la manière suivante entre les divers secteurs d'activité:

	30. 06. 2010	30. 06. 2009
Immeubles commerciaux	38 475	29 874
Immeubles d'habitation	5 032	3 683
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	43 507	33 557
Promotion ¹	145	109
Total des produits des locations d'immeubles	43 652	33 666
Immeubles commerciaux	4 815	3 982
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	-215	68
Immeubles d'habitation	692	400
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	5	1
Charges des immeubles de placement	5 297	4 451
Immeubles loués destinés à la vente	118	2
Pertes sur débiteurs des immeubles destinés à la vente	-11	1
Total des charges directes des locations d'immeubles	5 404	4 454
Résultat des locations d'immeubles	38 248	29 212

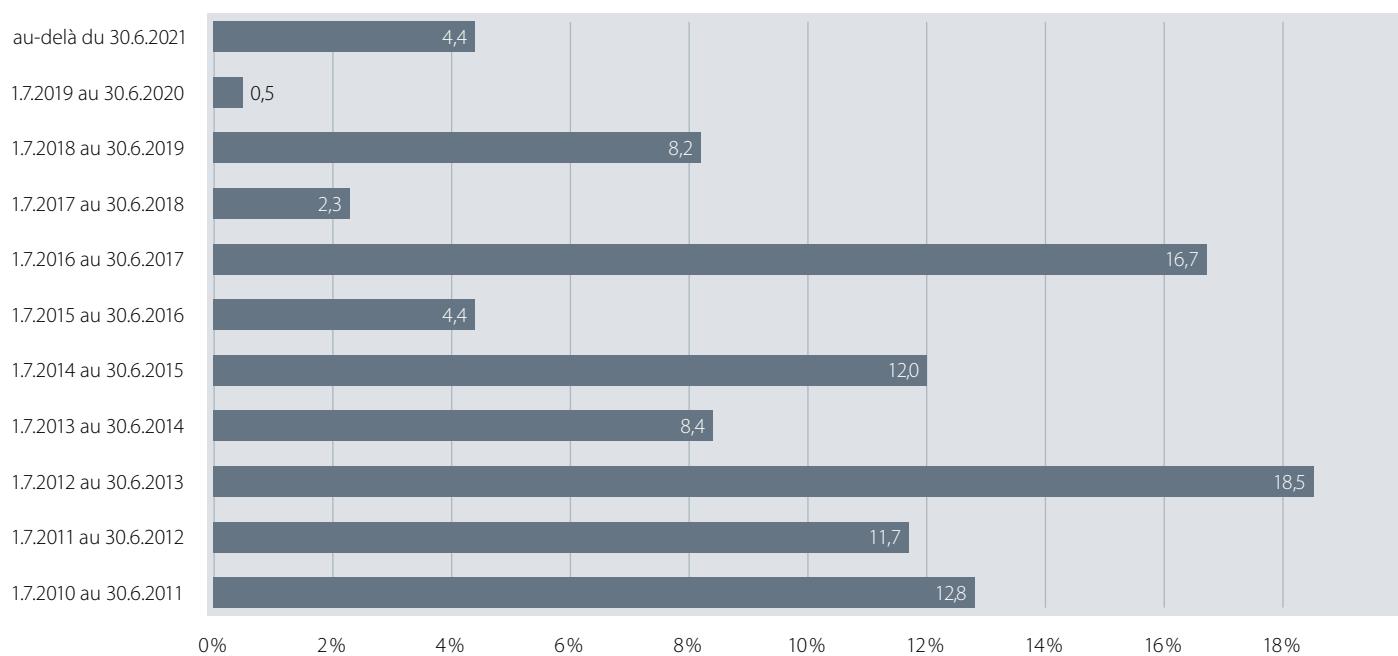
¹ Revenu locatif des objets en cours de changement d'affectation

Les revenus locatifs d'immeubles de placement dont les contrats de bail ne sont pas résiliables s'établiront comme suit à l'avenir:

	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
30 juin 2010			
Revenus locatifs sur 1 an	63 577	720	64 297
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	166 215	2 010	168 225
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	93 056	594	93 650
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	322 849	3 324	326 172

	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
31 décembre 2009			
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

Durée résiduelle des contrats de bail à durée déterminée (au 30 juin 2010)



Les cinq principaux locataires génèrent les parts suivantes des revenus locatifs:

Nom du locataire	30. 06. 2010 Part en %	31. 12. 2009 Part en %
Swisscom SA	7,3	7,6
UBS SA	3,9	4,2
Coop	3,8	3,8
La Poste Suisse ¹	3,7	1,5
Rockwell Automation SA	3,6	3,7

¹ Fait partie des cinq principaux locataires depuis 2010.

13. Résultat des réévaluations

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30. 06. 2010	30. 06. 2009
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles d'habitation	1 135	688
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles commerciaux	8 308	1 557
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles de placement en construction	7 050	6 836
Résultat total des réévaluations	16 493	9 081

Au premier semestre 2010, la réévaluation des immeubles de placement en construction a généré un bénéfice de 7 050 000 CHF. L'année précédente, la part des immeubles de placement en construction s'élevait à 6 836 000 CHF, dont 5 588 000 CHF imputables à la saisie initiale au 1^{er} janvier 2009.

14. Charges de personnel

Le nombre moyen d'emplois à plein temps a augmenté de 53,3 à 69,7 par rapport au 1^{er} semestre 2009 (état au 31 décembre 2009: 59,3). Cette augmentation s'explique en grande partie par l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, dont les effectifs ont été complètement intégrés à ceux de Mobimo au cours de la période sous revue.

15. Engagements pour investissements futurs

Au 30 juin 2010, les engagements pour investissements futurs se montent à 17,5 mio. de CHF. Ces engagements correspondent aux immeubles de placement en construction de Horgen, Seestrasse et de Zurich, Manessestrasse.

16. 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.

17. Evénements postérieurs à la date du bilan

Le 20 juillet 2010, un contrat de vente authentique a été signé pour l'immeuble commercial situé à Reinach, Hauptstrasse 13 – 15, pour un prix de 5,4 millions de CHF.

En juillet, trois objets dont l'affectation (promotion) sera modifiée ont été acquis pour le prix de 24,2 millions de CHF. Il s'agit en l'espèce d'un immeuble commercial et d'habitation dans la commune de St-Moritz, Via Maistra 29, et de deux immeubles d'habitation à Zurich, Im Schilf 4, et à Zurich, Hinterbergstrasse 53.

Les comptes consolidés intermédiaires ont été approuvés par le conseil d'administration le 24 août 2010. Aucun autre événement nécessitant une modification de la valeur comptable d'actifs ou de passifs au 30 juin 2010 n'est survenu entre le 30 juin 2010 et la date d'approbation des comptes consolidés intermédiaires.

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 II	3 700	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker terrain constructible III	1 347	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker terrain constructible IV	10 935	Non		Déc. 07
Erlenbach	Forchstrasse/Glärmischstrasse	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
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 10
		52 199			
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					
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 ³²	880	Non	1991	Fév. 99
		23 149			

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 30.06.2010	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable 30.06.2010 milliers CHF	Etat des ventes au 30.06.2010 ¹
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	12 423	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 941	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 692	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	11 267	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	12 968	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 022	à dét.
8 PPE	à dét.	Planification en cours	2010/12	17 142	0/8
42 PPE	à dét.	Planification en cours	2011/12	17 111	0/42
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	9 248	à dét.
	0			84 814	
47 PPE	62 172	Projet de constr.	2008/10	38 781	27/47
4 PPE	9 020	Projet de constr.	2009/10	5 103	3/4
16 PPE	24 800	Projet de constr.	2010/11	9 475	7/16
53 PPE	175 195	Projet de constr.	2008/11	111 647	8/53
	271 187			165 006	
39 PPE	41 449	Vente en cours	2007/09	17	39/39
9 PPE	15 936	Vente en cours		1 687	9/9
14 PPE	19 291	Vente en cours	2007/09	93	14/14
18 PPE	19 210	Vente en cours		10 914	0/18
à dét.	à dét.	Planification en cours		7 542	à dét.
67 PPE	46 050	Vente en cours	2007/09	304	67/67
23 PPE	19 927	Vente en cours		50	23/23
	142 653			20 607	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Au 30.06.10, 20 promotions figuraient au bilan, dont

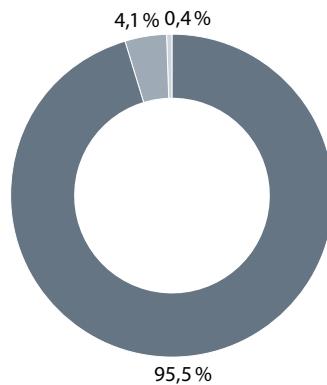
- 16 projets de nouvelles constructions (18 l'année précédente)

- 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 % de la valeur comptable
en 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	Date 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	1924/1994	
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	Juill. 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	Avenue d'Ouchy 4, 6	Mai 2010	1962	1996
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	1884	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

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2010 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2010 en %
25 930		7,5	1 956	25,6	20,8
13 150		7,1	937	4,7	2,8
26 750		7,4	1 976	0,0	0,0
17 050		7,6	1 297	21,4	28,3
26 440		6,0	1 595	7,7	12,3
15 210		6,6	1 011	0,0	0,0
2 867		6,4	183	0,0	0,0
13 260		8,1	1 070	17,9	14,1
11 520		6,7	773	6,0	2,7
9 729		9,3	903	32,9	36,9
26 790		6,7	1 786	19,8	21,5
21 180		6,6	1 399	11,1	7,3
7 839		5,3	415	0,0	0,0
11 190		8,3	929	4,8	3,0
25 790		7,1	1 832	3,4	4,2
16 660		6,6	1 096	7,7	10,1
7 727		6,6	513	0,2	0,0
27 710		9,8	2 723	0,0	0,0
14 080		7,1	1000	1,2	0,8
11 160		6,3	698	0,0	0,0
64 550		5,6	3 632	0,3	0,9
6 509		5,0	324	0,0	0,0
37 400		8,3	3 089	24,1	26,1
88 380		2,5	2 210	0,0	0,0
4 281		4,9	210	0,0	0,0
6 821		5,4	370	0,0	0,0
21 460		6,3	1 360	6,9	6,6
9 695		7,0	676	0,0	0,0
3 881		6,0	235	0,0	0,0
5 653		6,6	374	0,0	0,0
18 740		6,1	1 149	0,0	0,0
22 260		5,9	1 307	0,0	0,0
17 370		7,7	1 342	0,7	1,8
3 199		5,2	166	0,0	0,0
10 270		8,2	840	2,6	7,6
5 430		5,7	309	0,5	0,8
7 332		7,2	531	0,0	0,0
3 939		6,4	250	0,0	0,0
1 703		4,6	79	0,0	0,0
2 046		3,6	74	0,0	0,0
4 228		7,5	317	0,0	0,0
14 450		5,1	740	4,5	9,6
11 030		6,1	670	0,0	0,0
50 090		6,0	3 017	0,0	0,0
20 800		5,6	1 172	0,0	0,0
1 126		0,0	0	0,0	non dét.
6 261		0,0	3	0,0	0,0
12 850		6,6	845	35,3	44,0
29 880		6,0	1 799	0,0	0,0
28 260		5,9	1 666	1,0	2,2
9 943		4,8	479	0,0	0,0

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Date de rénovation
Meggen	Neuhausstrasse 3	Oct. 2005	1977	
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Mars 2007	2007	
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept. 2005	1990	
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	Industriestrasse 26	Oct. 1999	1994	2002
Winterthour	Marktgasse 34	Déc. 1995	1972	
Zurich	Bahnhofplatz 4	juillet 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	Schifflände 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	
73	Immeubles de placement commerciaux			
Aarau	Bucherstrasse 7/13	Juin 2001	1967	2003
Aarau	Bucherstrasse 15	Août 2008	1928	
Aarau	Bucherstrasse 18/27/35; Industriestrasse 20/44; Torfeldstrasse 4	Oct. 2006	1905/1916/ 1929/1943/1954	
Aarau	Bucherstrasse 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	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc. 2001	1976	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Déc. 1998	1900/1990	
21	Objets commerciaux en développement			
94	Total immeubles commerciaux			

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30 juin 2010, 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 30.06.2010 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2010 en %
6 688		9,7	648	0,1	2,4
13 850		5,2	723	0,0	0,0
23 860		7,8	1 859	5,3	4,4
5 347		11,0	588	12,1	12,2
12 340		6,9	856	4,5	3,9
16 660		6,4	1 070	0,0	0,0
3 972		5,9	234	41,3	47,8
14 430		6,4	919	7,7	10,3
12 820		6,2	791	0,0	0,0
6 622		9,5	627	100,0	100,0
18 390		7,6	1 404	10,6	9,3
4 035		5,9	239	0,0	0,0
18 510		4,8	881	7,1	13,8
7 706		8,1	623	22,8	10,9
58 270		5,6	3 252	0,0	0,0
14 070		7,0	990	3,8	1,2
18 570		7,0	1 308	5,2	4,0
6 338		5,2	330	0,0	0,0
5 903		7,4	436	22,4	19,0
38 930		5,4	2 097	0,0	0,0
13 750		6,9	954	3,5	7,3
8 323		6,3	528	15,5	15,6
1 191 253	1 057 155	6,3	74 675	6,8	8,6
11 370		8,1	925	0,0	0,0
390		8,9	35	0,0	0,0
27 370		5,8	1 593	25,6	17,4
696		0,0	0	0,0	non dét.
16 050		7,6	1 225	0,0	0,0
5 720		6,2	352	0,0	0,0
5 688		9,9	561	38,2	35,2
1 865		0,0	0	non dét.	non dét.
3 187		0,0	0	non dét.	non dét.
155		0,0	0	0	non dét.
2 754		13,9	384	13,5	19,7
2 583		12,0	309	10,4	13,5
1 925		8,5	164	0,0	0,0
602		14,2	85	11,2	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
729		1,7	12	0,0	0,0
1 651		8,5	140	0,0	non dét.
438		8,2	36	0,0	non dét.
17 529		9,9	1 742	51,5	56,1
17 070		11,7	2 004	93,2	92,4
3 813		8,2	313	30,1	35,5
121 836	106 298	8,1	9 908	36,1	31,6
1 313 089	1 163 453	6,4	84 583	10,3	12,8

³ Nouvelle position provenant de l'acquisition LO Holding SA au 9 novembre 2009.

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	Webereiweg 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	Avenue d'Ouchy 4, 6	Propriété individuelle	12 609	Oui ⁸
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	213	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	671	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 ⁸
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

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	13 246	65,7	0,0	9,0	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	3 985	28,9	34,8	31,3	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	7 439	26,0	0,0	52,7	1,9	19,4
IC	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
IC	7 641	19,1	0,0	61,5	1,4	18,0
IC	8 901	45,0	0,0	43,8	0,0	11,2
IC	9 620	20,9	15,1	31,5	0,0	32,4
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	4 875	45,7	27,0	0,0	15,8	11,5
IC	2 530	55,7	19,9	0,0	0,0	24,4
IC	17 588	8,9	89,2	0,0	0,0	2,0
IC	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
IC	27 660	26,5	3,6	47,8	1,0	21,1
IC	27 127	34,3	4,8	36,3	0,0	24,5
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	3 638	61,7	0,0	0,0	0,0	38,3
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	5 438	32,0	65,2	0,0	0,0	2,8
IC	5 005	54,6	16,0	0,0	13,8	15,5

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

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
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non
Meggen	Neuhaustrasse 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
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) ⁴
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) ⁴
Winterthour	Marktgasse 34	PPE (144/1000)	623	Non
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Non
Zurich	Friedastrasse 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)
73	Immeubles de placement commerciaux		307 272	
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) ⁴
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	3 666	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 11/24	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
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Oui
Wohlen	Zentralstrasse 34	Propriété individuelle	3 189	Non
21	Objets commerciaux en développement		90 289	
94	Total immeubles commerciaux		397 561	

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 %
IH + IC	1 839	58,0	13,5	0,0	22,8	5,7
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	14 177	19,7	0,0	66,8	0,8	12,7
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	4 505	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
IC	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
IC	3 963	89,2	0,0	0,0	6,1	4,6
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	10 728	0,0	0,8	86,1	0,0	13,1
IC	447	0,0	44,7	0,0	0,0	55,3
IC	744	64,4	27,6	0,0	0,0	8,1
IC	2 578	62,8	0,0	3,5	0,0	33,7
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	5 468	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
IC	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
IC	1 837	96,0	0,0	0,0	0,0	4,0
IC	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
IC	3 895	61,3	6,3	8,3	0,0	24,1
IH + IC	1 991	49,0	0,0	6,5	30,4	14,1
	393 354	38,8	13,3	24,7	1,2	22,0
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	0,0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
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
Parking	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	4 365	80,1	5,0	0,0	0,0	14,8
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	13 166	38,6	29,0	0,0	0,0	32,3
IC	12 879	60,4	0,0	29,6	2,2	7,8
IC	1 590	56,6	23,0	0,0	0,0	20,4
	86 351	26,4	6,6	45,0	1,2	20,7
	479 705	36,6	12,1	28,3	1,2	21,7

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.3 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Date 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 221 – 231	Oct. 04/fév. 05	2009	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Avr. 1999	1969	2003

16 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 221 – 231	Propriété individuelle	6 819	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Propriété individuelle	609	Non

16 Immeubles

72 702

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30 juin 2010, 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 30.06.2010 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2010 en %			
19 680		5,4	1 054	0,2	1,1			
9 079		5,9	538	0,8	1,7			
4 410		6,3	279	0,0	0,0			
3 770		6,1	231	0,0	0,0			
1 495		8,3	124	0,0	0,0			
11 050		5,7	627	0,0	0,0			
1 953		6,9	135	1,1	2,0			
12 570		6,2	778	0,5	0,0			
18 590		6,4	1 184	1,0	0,0			
17 630		6,6	1 160	4,4	1,5			
3 574		5,4	192	1,8	4,5			
10 660		6,6	708	1,7	0,6			
6 714		5,9	399	0,0	0,0			
43 530		5,7	2 486	15,8	15,5			
5 101		5,7	291	3,0	0,0			
9 606		5,8	555	0,0	0,0			
179 412	162 700	6,0	10 739	4,6	3,2			
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 IH	5 061	0	8	18	28	0	54	3,7
IH	2 461	0	6	12	12	0	30	4,6
IH + IC	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
IH + IC	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
IH	979	0	6	3	3	0	12	0,0
IH + IC	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
IH	1 081	2	0	0	4	4	10	11,5
3 IH	4 032	0	4	20	20	0	44	1,2
7 IH	6 490	9	19	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 IH	4 208	0	6	21	21	0	48	1,0
2 IH + IC	1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
IH	8 275	0	4	32	28	5	69	3,9
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	987	21	0	0	0	0	21	50,5
	48 545	40	92	170	201	30	533	7,4

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

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.4 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
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	1932
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	Nov. 2009	en construction
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
6	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	Immeubles			

2.6 INDICATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Lausanne	Flonplex	Copropriété 40%	Nov. 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Copropriété 50%	Nov. 2009	2001
Lausanne	Parking St-François	Copropriété 26,5 %	Nov. 2009	non dét.
3	Immeubles			

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
47 580	11 361	Non	IH	8 424
6 352	3 117	Non	Parking	64
15 680	3 343	Oui ⁵	IH + IC	5 998
37 640	3 827	non dét.	IH	10 015
25 330	2 345	Non	IH	6 312
106 940	5 808	Non	Hôtel	13 000
239 522	29 801			43 813

Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
13 374	2 287	Non	IC	1 884
2 561	178	Oui ⁵	Part IC à usage propre	617
875	179	Oui ⁵	Part IC à usage propre	288
16 810	2 644			2 789

Valeur de marché milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif du bien	Surface totale utilisable en m ²
9 142	0	Oui ⁶	Cinéma multiplexe	non dét.
27 410	0	Oui ⁶	Parking	non dét.
2 137	0	Oui ⁸	Parking	non dét.
38 689				

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 SA

04Real AG
c/o Mobimo Management AG

Le rapport de gestion semestriel 2010 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

Photographies:
Kessler Michael, www.profifoto.ch
Locher André, www.swisscastles.ch
Pichler Urs, www.pichler-fotografen.ch





Immeuble de placement
Appartements en location

Zurich, «Secret Garden»
Manessestrasse 190/192





La passion de l'immobilier

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