



RAPPORT DE GESTION 2010

MOBIMO HOLDING

Immeuble de placement  
Appartements à louer

Opfikon-Glattpark  
Farmanstrasse 47 + 49



# APERÇU DES CHIFFRES CLÉS

<b>Groupe Mobimo (consolidé)</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	millions CHF	8,4	25,2
Résultat des locations	millions CHF	79,2	63,1
Résultat des réévaluations	millions CHF	29,1 <sup>1</sup>	9,3
 Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	102,2	98,5
 Bénéfice	millions CHF	66,0	62,6
Rendement des fonds propres <sup>2</sup>		7,1 %	8,0 %
 Bénéfice après impôts hors réévaluations	millions CHF	44,2	55,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations <sup>3</sup>		4,8 %	7,1 %
 Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 131,9	1 147,9
Immeubles de placement d'habitation	millions CHF	202,8	135,0
Immeubles commerciaux en développement	millions CHF	253,4	211,3
Immeubles d'habitation en développement	millions CHF	423,8	383,3
Total des immeubles	millions CHF	2 011,9	1 877,5
 Taux de vacance des immeubles de placement		5,1 %	6,7 %
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,90 %	4,98 %
Ø Effectifs (emplois à plein temps) <sup>4</sup>		64,2	59,3
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		2,9 %	3,1 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	5,1	5,1
 Part du capital propre		45 %	48 %
Taux d'endettement net (net gearing) <sup>5</sup>		92 %	89 %
 <b>Action Mobimo</b>			
Nombre d'actions en circulation <sup>6</sup>		5 130 099	5 049 179
Bénéfice par action	CHF	13.01	14.09
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	8.70	12.51
Distribution <sup>7</sup>	CHF	9.00	9.00
 Valeur nominale de l'action	CHF	29.00	38.00
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action en circulation après options et emprunt convertible <sup>8</sup>	CHF	190.45	180.29
Cours boursier de l'action au 31 décembre	CHF	199.70	176.10
Rendement sur dividende (rend. sur distribution)		4,5 %	5,1 %
Taux de distribution <sup>9</sup>		69 %	64 %
 Capital-actions	millions CHF	148,8	192,0
Capitalisation boursière au 31 décembre	millions CHF	1 024,7	889,9
Capitaux propres au 31 décembre	millions CHF	971,3	926,9

<sup>1</sup> 23,4 millions découlent du résultat de réévaluations positif basé sur les performances opérationnelles, dont 16,0 millions sont liés aux immeubles de placement en construction et 7,4 millions aux bons résultats des locations. Les 5,7 millions restants sont dus à l'ajustement des taux de rendement aux conditions du marché.

<sup>2</sup> Bénéfice par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier après augmentation ou réduction de capital) de la période sous revue.

<sup>3</sup> Bénéfice sans réévaluations (ni impôts différés attribuables) par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier après augmentation ou réduction de capital) de la période sous revue.

<sup>4</sup> Evolution des effectifs, cf. aussi note explicative 28.

<sup>5</sup> Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres.

<sup>6</sup> Nombre d'actions émises 5 131 170 moins les actions propres 1071 = nombre d'actions en circulation 5 130 099.

<sup>7</sup> Distribution d'apports en capital de 9 CHF par action pour l'exercice 2010 conformément à la proposition soumise à l'assemblée générale du 6 avril 2011.

<sup>8</sup> Dans l'hypothèse que toutes les options attribuées et l'emprunt convertible seront exercés.

<sup>9</sup> Calcul du taux de distribution: distribution ÷ bénéfice par action

Immeuble en développement  
Propriété par étage

Horgen, «Sto54»  
Stockerstrasse 54





## TABLE DES MATIÈRES

<b>Aperçu des chiffres clés</b>	<b>1</b>
<hr/>	
<b>Le Groupe Mobimo</b>	<b>4</b>
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et données clés	7
Conseil d'administration / Direction	8
Stratégie / Portefeuille	10
Informations sur l'action	12
<hr/>	
<b>Exercice 2010</b>	<b>14</b>
Lettre aux actionnaires	16
Rapport annuel	18
Le développement – une compétence clé de Mobimo	20
<hr/>	
<b>Rapport financier</b>	<b>28</b>
Comptes consolidés	30
• Bilan consolidé	30
• Compte de résultat consolidé	32
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	33
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	34
• Tableau de financement consolidé	35
• Annexe aux comptes consolidés	36
• Rapports sectoriels	44
Indications sur les immeubles	84
• Indications sur les ventes d'immeubles	84
• Répartition géographique des promotions	85
• Indications sur les immeubles commerciaux	86
• Indications sur les immeubles d'habitation	94
• Indications sur les immeubles de placement en construction	96
• Indications sur les immeubles à usage propre	96
• Indications sur les participations	96
• Répartition des immeubles de placement commerciaux et d'habitation et des objets commerciaux en développement par zones économiques	98
Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés l'assemblée générale de Mobimo Holding AG	99
Rapport de l'expert immobilier	100
Comptes annuels de Mobimo Holding AG	104
• Bilan	104
• Compte de résultat	106
• Annexe aux comptes annuels	107
• Proposition de répartition du bénéfice	109
• Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés à l'assemblée générale de Mobimo Holding AG	110
<hr/>	
<b>Corporate Governance</b>	<b>112</b>
<hr/>	
<b>Adresses</b>	<b>128</b>





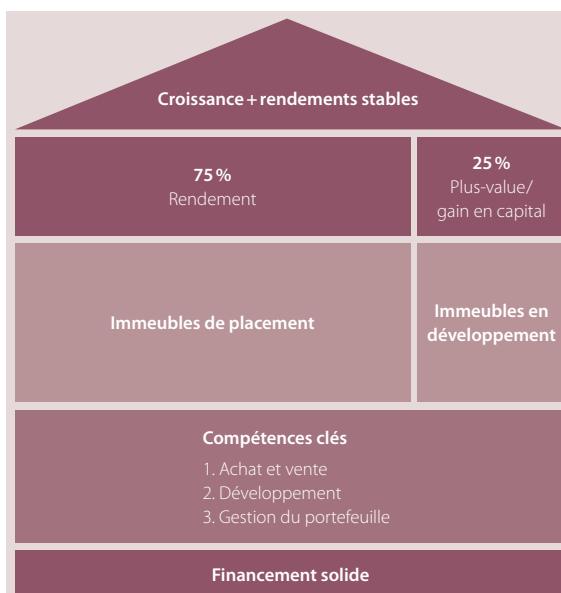
LE GROUPE MOBIMO

Immeuble en développement  
Propriété par étage

Zurich, «Schilf»  
im Schilf 2 + 4

## Mobimo, une société suisse leader de l'immobilier

Fondée en 1999 à Lucerne, la société Mobimo Holding AG est cotée depuis 2005 à la SIX Swiss Exchange. Mobimo compte aujourd'hui parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. A la suite de son regroupement avec LO Holding Lausanne-Ouchy SA intervenu fin 2009, Mobimo est désormais l'un des principaux acteurs du marché, en Suisse alémanique et comme en Suisse romande. La société investit en priorité dans les sites porteurs que sont les centres économiques de Zurich et de Lausanne/Genève ainsi que de Bâle, de Lucerne/Zoug, d'Aarau et de 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 une base de financement solide 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 présentant 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 assise de revenus locatifs 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 permettra de générer des plus-values.

### Un portefeuille attrayant

Au 31 décembre 2010, le portefeuille immobilier contient 129 immeubles d'une valeur totale d'environ 2012 millions de CHF, dont 1335 millions au titre d'immeubles de placement et 677 millions 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 vise à disposer d'un portefeuille comprenant environ 30 % d'immeubles de bureaux, 30 % de logements et 30 % d'autres objets commerciaux.

### 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 499 000 m<sup>2</sup> générait un revenu locatif annuel de quelque 91 millions de CHF au 31 décembre 2010. La majorité des recettes sont par conséquent stables et prévisibles. 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 1550 millions de CHF, dont la Mobimo Tower à Zurich-Ouest, le plus important projet actuel du groupe.

### Un attrayant rendement sur distribution

Mobimo a pour habitude de distribuer un dividende élevé. 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 exonérée de l'impôt anticipé. Le rendement sur distribution (remboursement sur la valeur nominale) des six dernières années s'établit à quelque 5 % en moyenne calculé sur la base du cours de l'action à la fin de l'année.

# STRUCTURE DU GROUPE ET DATES CLÉS

## STRUCTURE DU GROUPE

### **Mobimo Holding AG**

Capital-actions: 148,8 millions de 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

<b>Mobimo Management AG</b>	<b>Mobimo AG</b>	<b>Mobimo Finance Ltd.</b>	<b>LO Holding</b>	<b>JJM Participations SA</b>	<b>O4Real AG</b>
Cap.-actions: 0,1 mio. CHF	Cap.-actions: 72 mio. CHF	Cap.-actions: capital minimal	Cap.-actions: 12 millions CHF	Cap.-actions: 6 millions CHF	Cap.-actions: 1 million CHF

## DATES CLÉS

### **1997**

Le 15 octobre 1997, en collaboration avec Karl Reichmuth, banquier privé, et d'autres investisseurs, Alfred Meili fondait la société Mobimo AG, avec siège 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, 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, le capital-actions de Mobimo Holding AG a été augmenté à 181,1 millions de CHF.

### **2005**

Le 23 juin 2005 marquait 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, Mobimo procédait à une augmentation de capital de 143 millions de CHF. A la fin juin, le capital-actions s'élevait ainsi à 225 millions de CHF et les fonds propres à 596 millions de CHF.

### **2007**

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

### **2009**

Le 9 novembre 2009, l'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG pour LO Holding Lausanne-Ouchy SA était finalisée avec succès. Le capital-actions avait été augmenté de 26,9 millions de CHF pour réaliser l'échange des actions LO.

### **2010**

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

## CONSEIL D'ADMINISTRATION



## DIRECTION

### **Urs Ledermann**

Président du Conseil d'administration  
Membre de la commission immobilière



### **Georges Theiler**

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

### **Daniel Crasaz**

Membre du Conseil d'administration  
Membre du Comité d'audit et risques



### **Brian Fischer**

Membre du Conseil d'administration  
Membre du Comité d'audit et risques

### **Bernard Guillelmon**

Membre du Conseil d'administration

### **Wilhelm Hansen**

Membre du Conseil d'administration  
Membre du Comité d'audit et risques



### **Paul Rambert**

Membre du Conseil d'administration  
Membre de la commission immobilière

### **Christoph Caviezel**

Président de la direction, CEO

### **Manuel Itten**

Membre de la direction, CFO

### **Peter Schaub**

Membre du Conseil d'administration  
Président du Comité d'audit et risques

### **Peter Grossenbacher**

Membre de la direction,  
responsable Gestion du  
portefeuille

### **Andreas Häggerli**

Membre de la direction,  
responsable Développement

### **Paul Schnetzer**

Membre du Conseil d'administration  
Président de la commission immobilière

## **Croissance qualitative**

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

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

## **Affectation équilibrée**

A moyen terme, les immeubles en portefeuille sont affectés pour un tiers à des bureaux, pour un tiers à des habitations et pour un tiers à un autre usage commercial.

## **Gestion active du portefeuille**

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

## **Valeur ajoutée grâce au développement**

Le développement immobilier se concentre sur trois secteurs:

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

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

## **Financement solide**

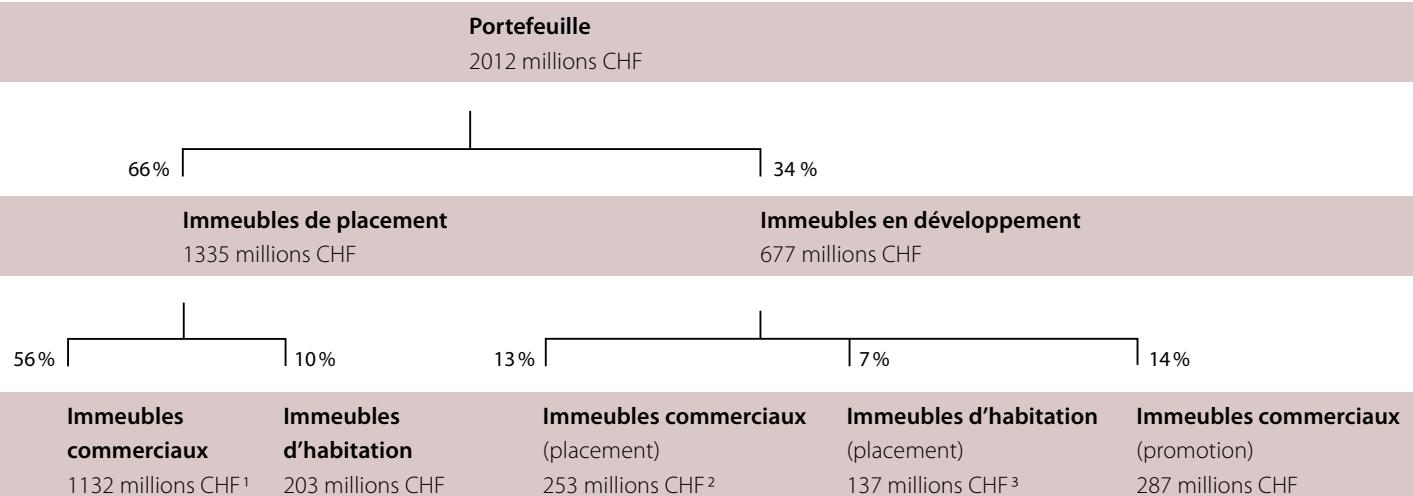
Mobimo peut emprunter des fonds étrangers à court et à long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40 % de la somme du bilan.

## **Placement rentable**

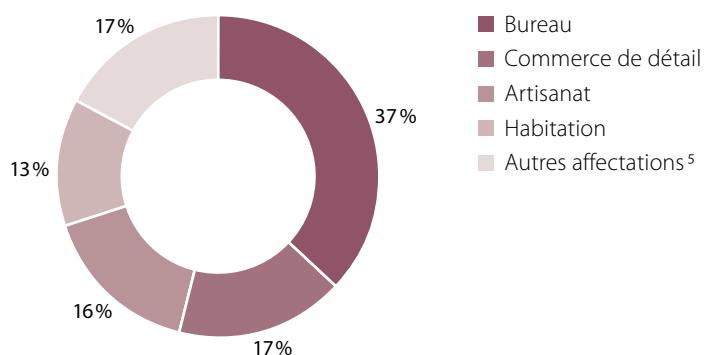
L'action Mobimo donne droit au versement régulier d'un dividende. Elle est caractérisée par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution élevé.

# PORTEFEUILLE

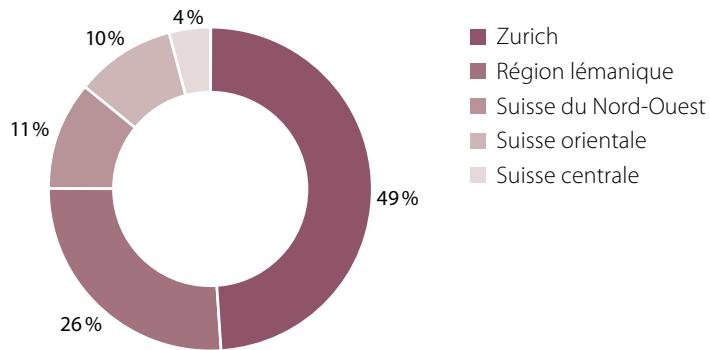
## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010



## AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 31.12.2010<sup>4</sup>



## AFFECTATION DU PORTEFEUILLE PAR ZONES ÉCONOMIQUES<sup>6</sup>



<sup>1</sup> y c. immeubles à usage propre.

<sup>2</sup> y c. immeuble commercial Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower); Aarau Polygon; Lausanne, Place de l'Europe 6 et Lausanne, Rue de Genève 7 (immeuble de placement en construction) comme extensions du portefeuille propre.

<sup>3</sup> y c. immeubles d'habitation Horgen, Seestrasse 43–49/63–69; Lausanne, Beau-Séjour 8 et Zurich, Manessestrasse 190/192 (immeubles de placement en construction) en tant qu'extensions du portefeuille propre.

<sup>4</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation.

<sup>5</sup> Les autres affectations comprennent essentiellement: hôtellerie, gastronomie, parkings et affectations accessoires.

<sup>6</sup> 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 31 décembre	2010	2009	2008	2007	2006
Capital-actions (milliers CHF)	148 804	192 035	204 230	243 232	225 346
Nombre d'actions nominatives émises	5 131 170	5 053 552	4 355 323	4 343 425	3 466 860
Valeur nominale de l'action nominative (CHF)	29	38	47	56	65
dont actions propres	1 071	4 373	10 000	0	0
Actions nominatives en circulation	5 130 099	5 049 179	4 345 323	4 343 425	3 466 860

### Chiffres-clés de l'action

Chiffres-clés en CHF au 31 décembre	2010	2009	2008	2007	2006
Bénéfice par action	13.01	14.09	10.37	12.88	12.62
Bénéfice par action hors réévaluations	8.70	12.51	8.82	9.56	8.27
NAV par action, après options et emprunt convertible	190.45	180.29	177.37	178.95	175.91
Dividende brut <sup>1</sup>	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Rendement sur dividende (remboursement sur distribution)	4,5 %	5,1 %	6,4 %	4,9 %	4,6 %
Taux de distribution <sup>2</sup>	69 %	64 %	87 %	70 %	71 %

### Cours de l'action

Cours boursier de l'action en CHF	2010	2009	2008	2007	2006
Plus haut <sup>3</sup>	201.00	176.60	183.79	192.20	186.22
Plus bas <sup>3</sup>	175.90	116.30	126.29	166.16	162.09
Dernier cours de l'année <sup>3</sup>	199.70	176.10	141.50	182.00	198.00
Nombre moyen d'actions négociées par jour	6 780	5 920	3 370	3 047	3 137
Capitalisation boursière en fin d'année (millions de CHF)	1 024,7	889,9	614,9	790,5	686,4

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

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

Cours boursier actuel sous [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)

## II. Evolution du cours de l'action

Du 23 juin 2005 au 31 décembre 2010



Le cours de l'action Mobimo a enregistré une augmentation de 13,4% en 2010, passant de 176,10 CHF à 199,70 CHF. Compte tenu du versement d'un dividende de 9,00 CHF par action sous forme de remboursement sur la valeur nominale au 12 août 2010, l'action Mobimo affiche un rendement total de 19% sur l'année. Au 31 décembre 2010, le cours de l'action qui se situait à 199,70 CHF était inférieur de 5 % à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 190,45 CHF. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont continué d'évoluer positivement. Quelque 6780 actions ont été négociées quotidiennement (5920 l'année précédente), ce qui représente un volume de 1,3 million de CHF (0,88 million de CHF en 2009). Globalement, les volumes d'échange de l'action ont atteint 320 millions de CHF (230 millions en 2009) à la SIX Swiss Exchange.

<sup>1</sup> Distribution d'apports en capital de 9 CHF par action pour l'exercice 2010 conformément à la proposition soumise à l'assemblée générale du 6 avril 2011. Les distributions ont été réalisées lors des exercices précédents sous forme de remboursement sur la valeur nominale.

<sup>2</sup> Calcul du taux de distribution: distribution ÷ bénéfice par action

<sup>3</sup> Cours historiques ajustés (source: Bloomberg)

### III. Emprunt convertible



Source: Bloomberg

Les emprunts convertibles de Mobimo Holding AG sont cotés 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 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 et un prix de conversion de 210,37 CHF.

Notes de crédit publiées pour Mobimo: UBS: BBB stable; BCZ: BBB +.

### IV. Actionnariat

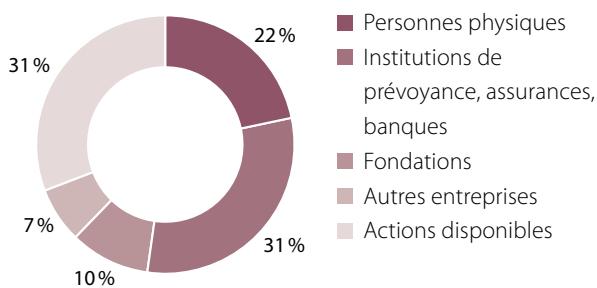
#### Actionnaires importants

Au 31 décembre 2010, les actionnaires suivants détenaient plus de 3 % du capital-actions:

Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,41 %,  
Famille Alfred Meili, 3,19 %

Flottant au 31 décembre 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](http://www.mobimo.ch).

Pour des raisons écologiques et économiques, les rapports de gestion annuels et semestriels de Mobimo Holding AG ne sont envoyés 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](mailto:ir@mobimo.ch)

#### Registre des actionnaires

Tél. +41 44 809 58 58

[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)

#### Assemblée générale 2011

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

#### Présentation des comptes

1<sup>er</sup> semestre 2011: 25 août 2011





## EXERCICE 2010



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

Zurich, «Mobimo Tower»  
Turbinenstrasse



MES DAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES,  
MES DAMES, MESSIEURS,

C'est avec plaisir que nous vous présentons le rapport de gestion 2010. Vous y trouverez des informations tant sur la marche des affaires que sur les différents progrès et événements stratégiques qui influenceront positivement nos résultats ces prochaines années.

Durant l'exercice sous revue, Mobimo a réalisé un bénéfice d'exploitation (EBIT) de 102,2 millions de CHF (2009: 98,5 millions de CHF) et un bénéfice net de 66 millions de CHF (2009: 62,6 millions de CHF), soit un gain par action de 13,01 CHF (2009: 14,09 CHF). Nous avons ainsi réalisé nos objectifs et avons aujourd'hui le plaisir de vous proposer une nouvelle fois un dividende de 9,00 CHF par action (privilégié fiscalement pour les actionnaires suisses qui détiennent les actions sous forme de patrimoine privé).

### **Marché favorable, mais exigeant**

Le résultat réjouissant reflète d'abord la robustesse persistante du marché immobilier suisse. La demande de bureaux et de surfaces commerciales de premier ordre facilement accessibles, ainsi que de logements haut de gamme bénéficiant d'une situation privilégiée, est toujours aussi forte. En particulier, la demande d'immeubles en PPE demeure intacte. La faiblesse des taux hypothécaires et les répercussions limitées des ultimes soubresauts de la crise économique et financière ne sont pas sans contribuer à cette situation favorable. Grâce à des offres de propriété par étage intéressantes et à une offre de surfaces locatives au rapport prix/prestations raisonnable, Mobimo est très bien positionnée sur le marché actuel.

Le marché de la location ou remise en location de bureaux et surfaces commerciales demeure pour sa part plus exigeant. Toutefois, il reste possible – y compris pour les grands objets – de prolonger les contrats de bail ou de trouver des locataires solvables à de bonnes conditions, et ce avant l'échéance du délai de résiliation. A Lausanne, le quartier du Flon, entré dans le giron de Mobimo suite à l'acquisition de LO Holding, attire sans discontinuer de nouveaux locataires.

L'existence d'une offre de bureaux suffisante dans la majeure partie du pays provoque une vive concurrence. Il est en particulier devenu plus difficile de relouer des bureaux et surfaces commerciales après le départ d'un locataire dans des immeubles anciens. Dans un tel cas de figure, nous procédon au contrôle et à la réalisation de concepts de développement et de réaffectation pour assurer une meilleure commercialisation de ces objets. Ainsi, en 2010, un ancien immeuble de bureaux situé à Winterthour

a pu être réagencé en immeuble collectif très attrayant. Un projet semblable est planifié à Regensdorf. Le taux de vacance de notre portefeuille de placement a reculé de manière réjouissante à 5,1% (contre 6,7% à fin 2009) et devrait rester approximativement à ce niveau en 2011.

Les revenus locatifs ont progressé de 27% sur la période sous revue pour s'établir à 90,9 millions de CHF, dont 22,6 millions (soit 25%) provenant de la première consolidation intégrale de LO Holding.

Conformément aux prévisions, les résultats des ventes d'immeubles et de logements en PPE, c'est-à-dire les promotions, soit 8,4 millions de CHF, se sont inscrits largement en deçà du niveau record de 25,2 millions de CHF de 2009. La réorientation stratégique consistant à privilégier moins les objets de promotion avec des gains de cession uniques que les immeubles de placement neufs générant des revenus locatifs récurrents est très nettement perceptible. 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.

### **Mobimo est bien préparée aux prochaines phases de croissance**

En 2009 et 2010, Mobimo s'est non seulement assuré une solide base organisationnelle en vue de sa prochaine phase de croissance organique, mais s'est également dotée des portefeuilles de projets nécessaires à ce développement.

Le regroupement avec la société lausannoise LO Holding – désormais sa plate-forme en Suisse romande – se révèle particulièrement efficace et fructueux. Après la première phase d'intégration, la direction a été confiée le 1<sup>er</sup> juillet 2010 à Sonia Romano, active dans la société depuis plus de dix ans.

Outre les projets de développement de LO Holding, l'acquisition des terrains de La Poste proches de la gare de Lausanne constitue l'un des éléments essentiels de ce riche portefeuille de projets. S'y ajoute un autre développement, celui du site de Torfeld, près de la gare d'Aarau, dont le plan d'aménagement a été approuvé par le peuple en été 2010. En octobre, nous avons acquis à Zurich-Ouest les terrains «ABC», jouxtant le site de la Mobimo Tower. Environ 236 logements locatifs et en PPE y seront construits ces deux prochaines années.

## Plus-values grâce au développement

Début 2011, les immeubles en construction représentaient une valeur totale d'environ 500 millions de CHF, dont 260 millions à titre d'immeubles destinées au portefeuille de placement et 240 millions à titre d'immeubles destinés à la vente. En outre, les projets de notre portefeuille comprennent des investissements de plus de 1 milliard de CHF jusqu'à 2015 (portefeuille de placement: 720 millions de CHF; PPE 330 millions de CHF). Ils ont tous pour point commun une excellente situation au sein des zones économiques zurichoise et lausannoise. L'objectif d'améliorer la qualité de nos emplacements est ainsi atteint. De plus, au sein du portefeuille, la part d'immeubles d'habitation devrait progresser à 20% environ d'ici fin 2011. On peut donc tabler sur environ 600 millions supplémentaires de croissance organique pour le portefeuille (fin 2010: 2012 millions de CHF) dans un avenir proche. Vous trouverez davantage d'information sur les opérations de développement aux pages 20 – 27.

## La qualité et la situation, nos mots d'ordre

Les nouvelles constructions permettent d'améliorer régulièrement la qualité de notre portefeuille de placement. A chaque occasion, de nouveaux critères de qualité sont appliqués, notamment en termes d'efficience énergétique des bâtiments. A court terme, les investissements dans les immeubles existants peuvent pénaliser les rendements. Néanmoins, à moyen et long terme, ils consolident durablement tant la qualité que la substance du notre portefeuille. Simultanément, nous cédons les immeubles qui ne correspondent plus à notre profil.

Concrètement, nous avons acquis en 2010 l'équivalent de 170 millions de CHF de nouveaux biens, projets et surfaces, et investi plus de 100 millions de CHF dans le développement de biens nouveaux ou existants et cédé des immeubles pour 116 millions de CHF.

Cette activité dans le développement n'est pas restée sans effet sur notre compte de résultat. Ainsi, notre portefeuille a affiché un bénéfice de réévaluation de 29,1 millions de CHF en 2010, dont une part substantielle (16 millions de CHF) résulte de la progression des projets de construction (Mobimo Tower et le complexe de Beau-Séjour à Lausanne notamment). Ce résultat (7,4 millions de CHF) s'explique également par les bonnes performances opérationnelles, après l'amélioration de la quote-part de location de notre portefeuille de placement. Enfin, les désinvestissements ont dégagé un bénéfice de plus de 5 millions de CHF.

## Une assise financière toujours solide

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 à la mi-2014 et un prix de conversion de 210,37 CHF. Cette émission a permis, d'une part, de renforcer considérablement la marge de manœuvre financière de notre groupe et, d'autre part, d'élargir le cercle des investisseurs de Mobimo. En outre, la formule de l'emprunt convertible pour recueillir ces nouveaux fonds s'est imposée au vu de l'attrait des conditions. Fin 2010, les fonds propres de la société s'inscrivaient à 45%, soit toujours nettement au-dessus du minimum de 40% fixé par le Conseil d'administration.

## Un titre intéressant

Au 31 décembre 2010, l'action Mobimo clôturait à 199,70 CHF, soit une hausse de 5% par rapport à la valeur d'inventaire nette (NAV). La capitalisation boursière s'inscrit ainsi à 1025 millions de CHF. En tenant compte du remboursement sur la valeur nominale de 9,00 CHF, l'action Mobimo a réalisé en 2010 un rendement total de 19%.

## Perspectives

Nous entamons 2011 avec confiance. D'une part, l'achèvement de complexes importants (Beau-Séjour à Lausanne par exemple), la récente acquisition d'un lotissement à Horgen ainsi que la mise en service de l'hôtel de la Mobimo Tower laissent présager une nette augmentation des revenus locatifs. D'autre part, les revenus en lien avec les activités de promotion du second semestre devraient grimper, principalement en raison du transfert de propriété, 50% des appartements de la Mobimo Tower ayant déjà été vendus au 31 décembre 2010. La réalisation de nombreux projets de construction, la commercialisation de surfaces, la vente de propriétés par étage et la poursuite du développement de notre riche portefeuille de projets constituent les priorités de nos activités en 2011.

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



**Urs Ledermann**  
Président du  
Conseil d'administration



**Christoph Caviezel**  
Chief Executive Officer

## MOBIMO RÉALISE UNE FOIS DE PLUS UN SOLIDE RÉSULTAT

Mobimo a réalisé un très bon résultat en 2010 et son bénéfice a progressé de 5% à 66 millions de CHF (2009: 62,6 millions; le résultat 2009 comprenait également un effet unique de 15,6 millions de CHF résultant du goodwill négatif dû à l'acquisition de LO Holding). Le résultat des locations, qui a grimpé de 26% à 79,2 millions de CHF (2009: 63,1 millions de CHF), y a fortement contribué. C'est un signe encourageant pour notre orientation stratégique consistant à mettre l'accent sur les revenus locatifs stables des immeubles de placement. L'intégration de LO Holding et de ses immeubles de placement attrayants a significativement participé à cette croissance. A l'inverse mais conformément aux attentes, les produits de la vente de PPE ont été moins importants qu'en 2009. Le résultat a ainsi atteint 8,4 millions de CHF (2009: 25,2 millions de CHF). L'EBIT (bénéfice d'exploitation) a gagné 4% à 102,2 millions de CHF (contre 98,5 millions de CHF l'année précédente), dépassant ainsi pour la première fois la barre des 100 millions de CHF.

Le bénéfice au bilan comprend un résultat de réévaluations de 29,1 millions de CHF (2009: 9,3 millions de CHF). La majeure partie du résultat positif (16,0 millions de CHF) des adaptations de la valeur de marché est attribuable aux immeubles en chantier dans notre portefeuille d'immeubles. La hausse du résultat des locations a entraîné un gain supplémentaire de 7,5 millions de CHF. Enfin, la valeur de rendement moyenne utilisée pour les réévaluations a légèrement fléchi par rapport à 2009, passant de 4,98% à 4,90%, portant ainsi à 5,6 millions de CHF le bénéfice de réévaluation.

Hors réévaluations et après impôts, le bénéfice s'est inscrit à 44,2 millions de CHF, soit une baisse de quelque 21% par rapport aux 55,6 millions de l'exercice précédent (le résultat 2009 comprenait également un effet unique de 15,6 millions de CHF résultant du goodwill négatif dû à l'acquisition de LO Holding). Le bénéfice d'entreprise correspond à un bénéfice par action de 13,01 CHF (2009: 14,09 CHF) et à un bénéfice par action hors effets de réévaluation de 8,70 CHF (2009: 12,51 CHF).

Durant la période sous revue, la valeur globale du portefeuille a franchi pour la première fois la barre des 2 milliards de CHF, s'inscrivant à 2012 millions de CHF à fin 2010 (2009: 1 878 millions de CHF). Parallèlement, nous avons vendu divers immeubles afin d'améliorer encore la qualité de notre portefeuille global. Ces achats ont généré un bénéfice de 5,4 millions de CHF.

### **Financement prudent et part de fonds propres élevée**

A 7,1% (8,0% l'année précédente), le rendement des fonds propres a reculé de 0,9% par rapport à 2009. Le rendement des fonds propres hors effets de réévaluation s'est établi à 4,8% (2009: 7,1%). Avec 971,3 millions de CHF de fonds propres, soit une quote-part de 45% (2009: 48%), Mobimo reste solidement capitalisée. L'approche prudente de Mobimo en matière de financement lui permet par ailleurs d'afficher un taux d'endettement net (rapport entre les dettes financières et les fonds propres, ou net gearing) élevé, soit 92% (2009: 89%).

Afin de financer ses nombreux projets et l'élargissement de son portefeuille d'immeubles, Mobimo a placé avec succès sur le marché un emprunt convertible en juin 2010, avec un coupon de 2,125%, une échéance à la mi-2014 ainsi qu'un prix de conversion de 210,37 CHF par action. Ces emprunts ont une valeur nominale de 5 000 CHF. Ils peuvent être soit convertis en actions jusqu'au 19 juin 2014, soit remboursés à 100% (prix de rachat). Mobimo a de plus tiré parti du contexte avantageux des taux pour abaisser le coût de ses dettes financières. Le taux d'intérêt moyen de ces dettes s'est inscrit en baisse à 2,9% (2009: 3,1%) et leur durée résiduelle est demeurée identique (5,1 ans). A court terme, le contexte général de taux bas devrait se maintenir. Néanmoins, il faut s'attendre à une hausse à moyen terme, raison pour laquelle Mobimo se couvre contre le renchérissement croissant des coûts de la dette.

### **Normalisation des ventes d'immeubles d'habitation**

Après le nombre record de ventes d'appartements affiché en 2009, on a assisté à une normalisation des opérations de promotion en 2010, et les projets avec transfert de propriété ont été moins nombreux. Les ventes de propriétés par étage ont essentiellement été effectuées dans le cadre de deux projets, celui de la Stockerstrasse 40 à Horgen (complexe Visidea) et celui de la Museumstrasse à Winterthour. Elles ont concerné 57 appartements et deux terrains dont la propriété a été transférée aux acheteurs. Le produit correspondant s'est élevé à 79,1 millions de CHF pour une marge moyenne de 11%.

En vertu des principes régissant les règles de comptabilisation, le produit ne peut être comptabilisé qu'au moment du transfert de la propriété du bien concerné. Pour d'autres unités, plusieurs contrats de vente ont été conclus et authentifiés mais le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu. Mobimo prévoit donc plus de 95,6 millions de CHF de produits supplémentaires résultant de contrats signés, mais qui ne pourront être comptabilisés en résultat qu'au-delà

de l'exercice 2010. Le portefeuille de projets reste bien doté. On dénombre huit projets de construction ou de transformation d'appartements en cours, soit un volume de ventes de quelque 324,5 millions de CHF.

- Adliswil, Wilacker I
- Adliswil, Wilacker II
- Adliswil, Wilacker III
- Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental II)
- Wädenswil, Rötiboden
- Winterthour, Museumstrasse 3
- Zurich, Hinterbergstrasse
- Zurich, promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)

Ces nouvelles constructions ont déjà généré des contrats de vente à hauteur de 94,3 millions de CHF jusqu'à la fin de la période sous revue. Avec ces chiffres, Mobimo conforte à la fois son objectif stratégique de vendre au moins 30 – 40 % des unités avant le début des travaux et ses compétences en matière de vente.

#### **Nouvelle progression des revenus locatifs**

Mobimo vise une progression constante des revenus locatifs réguliers. Une approche qui s'est révélée porteuse en 2010 également, le produit des locations ayant gagné 25 % à 79,2 millions de CHF (2009: 63,1 millions de CHF). Cette nette hausse de 22,6 millions de CHF est imputable à la première consolidation de LO Holding.

Etabli à 5,1 %, le taux de vacance des immeubles de placement a diminué de 1,6 point de pourcentage par rapport à l'année précédente. La durée résiduelle des contrats de bail s'est inscrite à 5,2 années à la date de référence, les cinq principaux locataires étant:

- Groupe Swisscom
- La Poste
- Coop
- Rockwell Automation SA
- Fédération des coopératives Migros

Ces cinq locataires génèrent ensemble 21,9 % des revenus locatifs.

#### **Potentiels de développement intéressants**

Le développement ciblé d'immeubles commerciaux et d'habitation permettra de stimuler la croissance de la société. Durant la période sous revue, deux terrains attrayants ont été achetés. Ainsi, avec la reprise de O4Real AG à Lausanne, Mobimo a acquis début 2010 un complexe immobilier disposant d'une surface locative de 45 000 m<sup>2</sup>, situé sur un site de 12 600 m<sup>2</sup> en plein centre de Lausanne, à quelques pas de la gare. En automne 2010, Mobimo a acquis de Coop Immobilien AG un terrain de

18 540 m<sup>2</sup> à Zurich-Ouest (City West), jouxtant l'aire de la Mobimo Tower au sud. Un contrat portant sur le développement des trois zones à bâtir A, B et C a été conclu simultanément avec l'entreprise générale Marazzi AG. Il prévoit la construction d'un total de 236 appartements à la norme Minergie ces deux prochaines années, 165 places de parking et 1500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Avec ces nouvelles acquisitions, la société dispose d'un portefeuille de projets bien garni en termes d'immeubles en développement, pour un volume d'investissement total de 1,5 milliard de CHF. Pour la majorité de ces projets, le succès commercial est déjà au rendez-vous: au 31 décembre 2010, 75 % des objets étaient loués à la Rue Beau-Séjour à Lausanne, 44 % à la Rue de Genève 7 à Lausanne, 100 % à la Place de l'Europe 6 à Lausanne, 99 % à la Seestrasse 43 – 49/63 – 69 à Horgen et 100 % de la Mobimo Tower (hôtel). A moyen terme, le volume actuel du portefeuille d'immeubles, soit environ 2 milliards de CHF, pourrait s'étoffer de plus de 600 millions de CHF supplémentaires.

#### **Amélioration de la qualité du portefeuille de placement**

A des fins d'optimisation du portefeuille, onze immeubles et quelques objets de moindre importance ont été vendus en 2010 pour un prix total de 116,7 millions de CHF et un bénéfice net de 5,4 millions de CHF. Globalement, tous les immeubles ont pu être vendus pour un montant légèrement supérieur à leur valeur vénale.

La vente de ces immeubles entraîne la suppression de revenus locatifs théoriques d'environ 8,5 millions de CHF. Cet effet sera plus que largement compensé par les nombreux immeubles de placement en construction, en raison du potentiel de revenus locatifs supplémentaires généré après leur achèvement. Ont en particulier contribué à cette évolution, en raison de leur potentiel de revenus locatifs de plus de 21 millions de CHF, les nouvelles constructions destinées au propre portefeuille ci-après:

- Aarau, Polygon
- Horgen, Seestrasse 43 – 49/63 – 69
- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Pépinière
- Zurich, City West C
- Zurich, Manessestrasse
- Zurich, hôtel Turbinenstrasse (Mobimo Tower)

## NOTRE SAVOIR-FAIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT, GAGE DE VALEUR AJOUTÉE

### **Le développement, pilier de notre modèle d'affaires**

Ces dernières années, le portefeuille d'immeubles de Mobimo a gagné en taille, mais également en qualité et, par conséquent, en potentiel bénéficiaire. Les immeubles en développement constituent une part importante de cette stratégie. Ils représentent environ un quart du parc immobilier. Une partie de ces biens est revendue avec bénéfice sous forme de PPE et le reste sera exploité à titre d'immeubles de placement.

La multiplication de projets de développement pour notre propre portefeuille permet à la fois d'augmenter les revenus locatifs réguliers et de réduire la volatilité des bénéfices. Cette approche implique certes des gains en capital uniques plus faibles, mais permet de réaliser au final des rendements plus élevés. En effet, les immeubles développés pour le portefeuille de placement permettent à la fois de dégager un résultat positif en terme de réévaluation et un bénéfice annuel récurrent issu des locations.

Le développement par nos propres moyens présente des avantages supplémentaires:

- la taille des appartements, les plans et la hauteur des pièces peuvent être définis selon des normes contemporaines. Dans le cas des surfaces commerciales, il n'est procédé à des investissements qu'une fois le contrat de bail signé.
- Les immeubles neufs et durables occasionnent nettement moins d'entretien et entraînent des charges nettement inférieures sur la durée.
- Mobimo est relativement indépendante de l'offre du marché et ne se laisse pas tenter par l'achat d'immeubles à prix élevé proposés par des développeurs tiers.
- Mobimo est habituée à gérer l'ensemble du processus de construction et à la maîtrise des coûts, des délais, des exigences de qualité et de la commercialisation qui y sont liés.

## DÉVELOPPEMENT ET CONSTRUCTION D'IMMEUBLES DE PLACEMENT POUR LE PROPRE PORTEFEUILLE

Portefeuille de projets

### **Immeubles de placement en cours de construction**

Portefeuille de projets

### **Immeubles de placement en cours de planification**

## DÉVELOPPEMENT, CONSTRUCTION ET VENTE D'IMMEUBLES D'HABITATION

Portefeuille de projets

### **Propriétés par étage en cours de construction**

Portefeuille de projets

### **Propriétés par étage en cours de planification**

## POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT ET EXPLOITATION DU PROPRE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

### **Transformation, changement d'affectation, rénovation, entretien**

## **Prévisions opérationnelles**

Le développement de projets offre de nombreux avantages. Grâce à des investissements «tailles sur mesure», les ouvrages peuvent être acquis aux prix du marché et la dépendance à l'égard de développeurs ou de promoteurs immobiliers tiers limitée. Mobimo développant surtout des immeubles pour son propre compte, le Groupe a tout intérêt à fournir le meilleur niveau de qualité possible.

Mobimo est tout aussi attachée à une satisfaction de la clientèle élevée, car les clients satisfaits sont les meilleurs ambassadeurs d'une société. En la matière, le succès repose en grande partie sur la durabilité des produits. Mobimo opte pour une approche globale tenant compte des paramètres tant écologiques, économiques, sociaux-culturels, fonctionnels que techniques. De même, une réalisation sérieuse, compétente et solide combinée à des partenariats fiables est essentielle pour la réussite d'un projet. Au final, cette approche est génératrice de valeur – tant pour les clients que pour les actionnaires de Mobimo.

## **Des réalisations de grande qualité**

### **Un processus en quatre étapes**

Mobimo est active dans le développement à la fois d'immeubles de placement et de logements en PPE, qui sont ensuite vendus. Dans les deux cas, les projets se déroulent en quatre étapes. Durant la première, les nouveaux objets sont identifiés et achetés; il s'agit ensuite de créer un produit répondant aux exigences du marché et synonyme de valeur ajoutée. La deuxième étape est celle du développement proprement dit, elle va de la planification jusqu'au début des travaux. La troisième étape est celle de la production: nos idées sont matérialisées dans le respect de critères de qualité exigeants et des coûts définis. La dernière étape est celle de la mise en location des immeubles de placement ou de la vente des logements sous forme de propriétés par étage.

### **Elargissement du portefeuille de placement**

En matière d'immeubles de placement, Mobimo planifie, construit et entretient des biens afin d'alimenter continuellement le portefeuille en nouveaux immeubles dans les domaines suivants: bureaux, logements et activités artisanales/commerce de détail. La condition essentielle est de pouvoir réaliser un rendement brut de plus de 5%. Pour ce faire, nous privilégions les sites bénéficiant d'un emplacement central, bien desservis et situés dans un environnement urbain. L'emplacement constitue le critère prioritaire

dans la sélection des nouveaux projets. Parallèlement, la division Développement chapeaute tant la planification à court et moyen terme de l'entretien des parcs immobiliers existants que la planification et la réalisation des transformations ou des repositionnements de nos propres immeubles.

### **Gérance par nos soins**

Les immeubles de placement sont gérés par une équipe de Mobimo. Cette approche permet d'optimiser en permanence le parc immobilier et d'accroître son taux de location. La proximité du marché et des locataires ainsi que le bon entretien des immeubles assurent la conservation et l'accroissement de valeur visés.

### **Construction et vente de propriétés par étage**

A l'avenir, Mobimo poursuivra la réalisation de propriétés par étage. Afin de conférer les meilleures garanties à la planification, la construction ne commence en principe que lorsque plus de 30% des unités à vendre ont trouvé preneur. Une revente rapide est synonyme de valeur ajoutée tant pour les logements que pour le terrain constructible. Dans l'ensemble, nous visons une marge brute minimale de 12%.

### **Un portefeuille attrayant**

Mobimo construit et planifie actuellement des projets de développement de quelque 1,5 milliard de CHF. De ce montant, 260 millions de CHF concernent des immeubles de placement en construction à Zurich (Manessestrasse et hôtel de la Mobimo Tower) ainsi qu'à Lausanne (Rue de Genève und Rue Beau-Séjour). Sur quatre sites, des projets de PPE sont en construction pour un montant de 240 millions de CHF; à Adliswil (Wilacker), Wädenswil (Rötibodenstrasse), Winterthour (Museumstrasse) ainsi qu'à Zurich-Ouest (logements dans la Mobimo Tower). En outre, de nouveaux investissements de plus d'un milliard de CHF sont prévus pour les cinq prochaines années et assortis d'options d'achat correspondantes, dont environ 720 millions concernent des immeubles de placement et 330 millions des appartements en PPE. Les projets ne sont réalisés que si le financement et la commercialisation laissent entrevoir un succès certain.





## PROJET HORGEN

### Projet «Holzbach» (immeuble de placement)

«Holzbach» abrite 80 logements locatifs placés sous la thématique «Habiter au fil de l'eau». Le ruisseau Holzbach coule en effet au milieu des habitations, situées à quelques pas du lac de Zurich. Ce projet est également placé sous le signe de l'ouverture et de la communication. Ainsi, différentes zones de rencontre ont été prévues. Son concept architectural est à la pointe de la modernité. Tous les appartements bénéficient d'une triple orientation. Au moment de l'achèvement du projet, ils étaient tous loués.

Début des travaux octobre 2008

Disponibilité juillet 2010

Offre 80 appartements; 2,5 à 5,5 pièces; majoritairement des 31/2 et 41/2 pièces

### Projet «Visidea» (propriétés par étage)

Ce complexe de 47 appartements se démarque par ses lignes architecturales pures et modernes, sa vue sur le lac et sa situation centrale. Chaque logement est doté de deux grands balcons et d'une conception judicieuse, pour un habitat contemporain et ouvert. Fin décembre 2010, la quasi-totalité des appartements était vendue.

Début des travaux octobre 2008

Disponibilité mai 2010

Offre 47 appartements; 21/2 à 61/2 pièces; majoritairement 31/2 à 41/2 pièces

### Projet «Sto54» (propriétés par étage)

Quatre propriétés par étage exceptionnelles sises sur les hauteurs de Horgen, donnant sur le lac, avec l'horizon à perte de vue. Ces appartements aux dimensions généreuses séduisent par leur luminosité, l'utilisation des volumes et les balcons couverts offrant une magnifique vue sur le lac. Trois des quatre appartements ont déjà trouvé preneur.

Début des travaux novembre 2008

Disponibilité juillet 2010

Offre 4 appartements entre 41/2 et 51/2 pièces; majoritairement 41/2 pièces

### Projet «Wisental» (propriétés par étage)

43 magnifiques appartements en PPE conformes à la norme Minergie verront le jour sur le site «Wisental». Les architectes du bureau Atelier ww se sont inspirés du style «Visidea» pour réaliser un ouvrage harmonieux, respectueux de la verdure environnante. Des plans judicieux et une qualité d'habitat supérieure confèrent à ces appartements modernes une touche exclusive. La vente de ces PPE est prévue pour le printemps 2011.

Début des travaux juin 2011 env.

Disponibilité mi-2013 env.

Offre 43 appartements de 21/2 et 51/2 pièces

## PROJET CITY WEST À ZURICH

### Besoin de nouveaux logements dans le quartier branché de Zurich-Ouest

Dans le cadre du développement urbain, la zone aux alentours de la place Escher-Wyss et longeant la Pfingstweidstrasse est appelée à jouer un rôle éminent. Les autorités de la ville estiment que des milliers de postes de travail seront créés ces prochaines années dans ce périmètre. Or, en ville de Zurich, le taux de vacance des logements est extrêmement bas (0,7% en juin 2010). Un nouveau projet immobilier dans ce périmètre en plein essor semble donc promis à un bel avenir.

Mobimo possède un terrain de 18 540 m<sup>2</sup> à Zurich-Ouest (City West), jouxtant l'aire de la Mobimo Tower au sud. Un contrat portant sur la réalisation des trois zones A, B et C a été conclu avec l'entreprise générale Marazzi AG. L'investissement global s'élève à environ 200 millions de CHF.

#### Zones A et B (propriétés par étage)

Sur les zones A et B, env. 140 appartements en propriété par étage verront le jour dans le segment de prix moyen. Or, les alternatives y sont rares: la plupart des projets de construction de propriétés par étage en cours concernent le segment de prix haut de gamme.

Début de la vente mai 2011

Début des travaux octobre 2011 env.

Disponibilité octobre 2013 env.

Offre 140 appartements; 21/2 – 41/2 pièces

#### Zone C (immeuble de placement)

Mobimo bâtera 96 appartements locatifs sur la zone C. En réalisant ces logements, Mobimo poursuit de manière ciblée la stratégie visant à augmenter la part d'immeubles d'habitation du portefeuille.

Début des travaux juin 2011 env.

Disponibilité juin 2013 env.

Offre 96 appartements; 21/2 – 41/2 pièces

## Mobimo Tower



**Champs de construction  
A, B et C**





## PROJET MOBIMO TOWER

La Mobimo Tower est un objet unique de haut de gamme. Sise dans le quartier branché et dynamique de Zurich-Ouest, elle illustre la volonté de Mobimo d'investir à la fois dans des immeubles PPE de belle qualité et dans des immeubles de placement durables. Le bail hôtelier a pu être conclu pour une durée de 25 ans. Les ventes d'appartements se déroulent selon le calendrier prévu. L'objectif ambitieux de vendre 27 appartements d'ici fin 2010 a été atteint.

Début des travaux 1<sup>er</sup> septembre 2008

Disponibilité dès août 2011

Offre Un hôtel style Renaissance exclusif, de la catégorie supérieure, doté de 300 chambres.

53 appartements en PPE

Immeuble de placement et immeuble en développement

Hôtel et propriété par étage

Zurich, «Mobimo Tower» Turbinenstrasse





# RAPPORT FINANCIER

Immeuble de placement  
Immeuble administratif et commercial

Lausanne, «La Poste»  
Avenue d'Ouchy 4, 6



# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31. 12. 2010	31. 12. 2009
<b>Actif</b>			
<b>Actifs courants</b>			
Liquidités	2	92 773	27 407
Créances résultant de livraisons et de prestations	3	5 705	5 079
Instruments financiers dérivés	12	180	0
Autres créances	4	16 865	11 937
Immeubles destinés à la vente	5	286 837	254 805
Comptes de régularisation des actifs	6	3 009	575
Actifs détenus en vue de la vente	11	1 367	0
<b>Total des actifs courants</b>		<b>406 736</b>	<b>299 803</b>
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	7	1 234 893	1 232 806
– Immeubles d'habitation	7	202 829	135 007
– Immeubles de placement en construction	7	270 946	237 785
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre	8	16 409	17 107
– Autres immobilisations corporelles	8	875	1 052
Immobilisations incorporelles	9	11 099	382
Participations dans des sociétés associées	10	17 841	15 297
Immobilisations financières	11	2 952	8 765
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>1 757 844</b>	<b>1 648 201</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>2 164 580</b>	<b>1 948 004</b>

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31. 12. 2010	31. 12. 2009
<b>Passif</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
<b>Fonds étrangers courants</b>			
Dettes financières à court terme	12	168 996	171 342
Dettes résultant de livraisons et de prestations	13	13 929	11 404
Impôts courants		35 725	30 501
Instruments financiers dérivés	12	93	420
Autres dettes	14	2 177	4 708
Acomptes d'acheteurs	15	25 158	6 957
Comptes de régularisation des passifs	16	19 921	20 086
<b>Total des fonds étrangers courants</b>		<b>265 998</b>	<b>245 418</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>			
Dettes financières à long terme	12	815 131	674 589
Engagements envers le personnel	17	2 310	2 309
Instruments financiers dérivés	12	8 311	6 030
Impôts différés	18	101 490	92 772
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>		<b>927 242</b>	<b>775 700</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>		<b>1 193 240</b>	<b>1 021 118</b>
<b>Fonds propres</b>	19		
Capital-actions		148 804	192 035
Propres actions		-183	-721
Réserves provenant de primes		391 269	370 242
Bénéfices accumulés		431 450	363 799
<b>Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG</b>		<b>971 339</b>	<b>925 355</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>1</b>	<b>1 531</b>
<b>Total des fonds propres</b>		<b>971 340</b>	<b>926 886</b>
<b>Total du passif</b>		<b>2 164 580</b>	<b>1 948 004</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2010	2009
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	21	79 068	182 296
Charges des ventes d'immeubles (promotion)	22	-70 673	-157 073
<b>Résultat des ventes d'immeubles (promotion)</b>		<b>8 395</b>	<b>25 223</b>
Produits des locations d'immeubles	23	90 945	71 762
Charges directes des locations d'immeubles	24	-11 743	-8 622
<b>Résultat des locations</b>		<b>79 202</b>	<b>63 140</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement		39 728	19 072
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement		-10 597	-9 753
<b>Résultat des réévaluations</b>	25	<b>29 132</b>	<b>9 319</b>
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	26	<b>5 437</b>	<b>1 690</b>
Ecart d'acquisition négatif résultant de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1	0	15 633
Autres produits	27	6 589	4 079
Charges de personnel	28	-17 717	-14 005
Charges d'exploitation	29	-4 575	-3 773
Frais de gestion	30	-2 940	-1 743
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>		<b>103 523</b>	<b>99 563</b>
Dépréciations et amortissements	31	-1 372	-1 110
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>		<b>102 151</b>	<b>98 453</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées		2 544	344
Produits financiers	32	652	592
Charges financières	32	-27 397	-20 822
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>		<b>77 949</b>	<b>78 567</b>
Charges fiscales	33	-11 942	-16 008
<b>Bénéfice</b>		<b>66 007</b>	<b>62 559</b>
Dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		65 995	62 549
Dont part des intérêts minoritaires		12	10
EBITDA hors réévaluations		74 391	90 244
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		73 019	89 134
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		48 817	69 248
Bénéfice après impôts hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	20	44 158	55 559
Bénéfice par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	13.01	14.09
- hors réévaluations et impôts différés y relatifs	20	8.70	12.51
Bénéfice dilué par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	12.21	13.85
- hors réévaluations et impôts différés y relatifs	20	8.29	12.30

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	2010	2009
Bénéfice	66 007	62 559
Couvertures du cash-flow		
– Transfert au compte de résultat	-323	-310
– Impôts	71	68
Adaptation de la valeur de marché des immobilisations financières AFS	975	0
Autres éléments du résultat global	724	-242
<b>Résultat global</b>	<b>66 731</b>	<b>62 317</b>
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	66 719	62 307
– dont part des intérêts minoritaires	12	10

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.3 ÉTAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Réserves				Autres	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
	Capital- actions	Propres actions	provenant de primes	Réserve de marchande					
<b>Etat au 01.01.2009</b>	204 230	-1 605	281 073	0	1 444	299 087	300 531	784 229	784 229
Bénéfice 2009						62 549	62 549	62 549	10
Couvertures du cash-flow									
– Transfert au compte de résultat <sup>2</sup>					-310		-310	-310	-310
Impôts					68		68	68	68
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	-242	0	-242	-242	-242
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-242</b>	<b>62 549</b>	<b>62 307</b>	<b>62 307</b>	<b>10</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-39 108	90						-39 018	-39 018
Augmentation de capital	26 913	-683	88 977					115 207	115 207
Paiements fondés sur des actions		397	15			195	195	607	607
Impôts courants			47			766	766	813	813
Achat de propres actions		-348						-348	-348
Vente de propres actions		1 062	58					1 120	1 120
Intérêts minoritaires sur acquisitions								1 958	1 958
Achat d'intérêts minoritaires		366	71					437	-437
<b>Etat au 31.12.2009</b>	<b>192 035</b>	<b>-721</b>	<b>370 242</b>	<b>0</b>	<b>1 202</b>	<b>362 597</b>	<b>363 799</b>	<b>925 355</b>	<b>1 531</b>
<b>Etat au 01.01.2010</b>	<b>192 035</b>	<b>-721</b>	<b>370 242</b>	<b>0</b>	<b>1 202</b>	<b>362 597</b>	<b>363 799</b>	<b>925 355</b>	<b>1 531</b>
Bénéfice 2010						65 995	65 995	65 995	12
Couvertures du cash-flow:									
– Transfert au compte de résultat <sup>2</sup>					-323		-323	-323	-323
Impôts					71		71	71	71
Adaptation de la valeur de marché des immobilisations financières AFS				975			975	975	975
Autres éléments du résultat global	0	0	0	975	-252	0	724	724	724
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975</b>	<b>-252</b>	<b>65 995</b>	<b>66 719</b>	<b>66 719</b>	<b>12</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-45 725	10						-45 715	-45 715
Augmentation de capital	2 494							2 494	2 494
Emprunt convertible		4 001						4 001	4 001
Impôts		-603						-603	-603
Paiements fondés sur des actions:									
– CA et direction	285	2				933	933	1 221	1 221
– Achat immeuble <sup>1</sup>	799	17 467						18 266	18 266
Achat de propres actions		-1 939						-1 939	-1 939
Achat d'intérêts minoritaires		1 287	10					1 297	-1 297
Cession forcée d'intérêts minoritaires			245					245	-245
Echange d'actions après cession forcée		95	-95					0	0
<b>Etat au 31.12.2010</b>	<b>148 804</b>	<b>-183</b>	<b>391 269</b>	<b>975</b>	<b>950</b>	<b>429 524</b>	<b>431 450</b>	<b>971 339</b>	<b>1</b>
									<b>971 340</b>

<sup>1</sup> L'achat de l'immeuble Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne est décrit dans la note explicative 19.

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

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2010	2009
Bénéfice avant impôts		77 949	78 567
Ecart d'acquisition négatif résultant de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA	1	0	-15 633
Réévaluations d'immeubles de placement, net	25	-29 132	-9 319
Paiements fondés sur des actions	37	1 221	607
Amortissement sur immobilisations corporelles	31	1 097	913
Amortissement sur immobilisations incorporelles	31	274	197
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	26	-5 437	-1 690
Perte sur ventes d'immobilisations corporelles	27	16	0
Résultat des participations dans les sociétés associées	10	-2 544	-344
Résultat financier	32	26 746	20 230
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-626	571
Immeubles destinés à la vente		-29 058	61 389
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-5 894	-3 063
Engagements envers le personnel		1	25
Dettes résultant de livraisons et de prestations		2 510	-2 313
Acomptes d'acheteurs		18 201	-15 047
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		-8 159	8 302
Impôts versés		-3 670	-3 582
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>		<b>43 495</b>	<b>119 810</b>
Afflux de liquidités résultant d'Asset Deal		733	0
Investissements dans immobilisations financières	11	-5	-2 660
Acquisition de sociétés affiliées, net des liquidités reprises	1	0	-23 149
Investissements en immeubles de placement	7	-96 199	-81 881
Investissements en immobilisations corporelles	8	-249	-100
Investissements en immobilisations incorporelles	9	-10 984	-261
Ventes d'immobilisations financières	11	5 426	426
Ventes d'immobilisations corporelles	8	10	0
Ventes d'immeubles de placement	7	114 158	39 644
Dividendes perçus		102	80
Intérêts perçus		370	464
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>		<b>13 362</b>	<b>-67 437</b>
Nouvelles dettes financières		319 659	151 491
Remboursement de dettes financières		-409 802	-129 797
Emission emprunt convertible	19	171 179	0
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	19	2 494	0
Remboursement sur valeur nominale des actions	19	-45 715	-39 018
Achat de propres actions	19	-1 939	-348
Vente de propres actions	19	0	1 120
Intérêts versés		-27 367	-20 008
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>		<b>8 509</b>	<b>-36 560</b>
<b>Augmentation / réduction des liquidités</b>		<b>65 366</b>	<b>15 813</b>
Liquidités en début de période		27 407	11 594
<b>Liquidités en fin de période</b>		<b>92 773</b>	<b>27 407</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.5 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1.5.1 Activité

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

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

### 1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés

#### Généralités

Les comptes consolidés de Mobimo Holding AG sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards), à la législation suisse ainsi qu'à l'art. 17 de la Directive de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC).

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

Sauf mention contraire, tous les montants figurant dans les comptes consolidés sont exprimés en milliers de CHF.

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

#### Estimations, hypothèses et appréciations

L'établissement de comptes consolidés conformes aux IFRS exige des estimations et des hypothèses de la part du management et que celui-ci exerce son pouvoir d'appréciation lors de l'application des principes d'établissement des comptes. Cela exerce une influence sur les revenus, les frais, les actifs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur inscription au bilan. Les estimations et les hypothèses reposent sur les expériences du passé ainsi que sur divers autres facteurs paraissant plausibles dans les circonstances du moment. Si ces estimations et hypothèses divergent par la suite de la situation effective, elles sont modifiées durant l'exercice en question.

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

#### Estimations et hypothèses

##### Valeur vénale des immeubles de placement

La valeur comptable des immeubles de placement détenus par Mobimo s'élève à 1 709 millions de CHF. Les immeubles sont évalués à la valeur vénale déterminée au moyen de la méthode DCF (cash-flow actualisé). Celle-ci repose sur diverses estimations et hypothèses décrites dans les principes d'établissement des comptes pour les immeubles de placement.

Les effets d'une hausse et d'une baisse des taux d'escompte sur l'évaluation DCF ont été examinés dans le cadre d'une analyse de sensibilité. En cas de baisse générale des taux d'escompte de 0,25% (taux d'escompte moyen au 31 décembre 2010: 4,90%), la valeur vénale des immeubles de placement progresserait de 5,0%, soit de 86 millions de CHF au 31 décembre 2010. En cas de hausse générale des taux d'escompte de 0,25%, la valeur vénale actuelle des immeubles de placement diminuerait de 4,6%, soit de 78 millions de CHF au 31 décembre 2010.

#### Evaluation des coûts de construction des promotions

Les projets de construction (promotions) en cours de Mobimo s'élèvent à 287 millions de CHF, le complexe de logements de luxe «Mobimo Tower» totalisant à lui seul 117 millions de CHF. L'évaluation des projets en cours s'appuie sur le calcul des investissements pour chacun de ceux-ci. Des correctifs de valeur sont constitués pour les projets occasionnant des pertes, pour autant que ces dernières puissent être identifiées. La détermination des coûts globaux budgétés ainsi que des prix de vente prévus se base sur divers principes et hypothèses. En font notamment partie les expériences du passé, les spécificités des projets, les valeurs de référence des coûts de construction ainsi que d'autres facteurs importants tels que la durée prévue des travaux. Le calcul des investissements est vérifié en permanence et actualisé si nécessaire.

Si les coûts de construction effectifs et les produits des ventes varient par rapport aux valeurs planifiées ou si, en raison de nouveaux éléments apparaissant durant la phase de la construction, une modification du calcul des investissements est nécessaire, une adaptation de la valeur comptable peut être entreprise, en d'autres termes une modification des correctifs de valeur pour les objets occasionnant des pertes.

#### Impôts sur le bénéfice

Les impôts différés de Mobimo se montent à 101 millions de CHF. Ces impôts résultent presque exclusivement d'écart d'évaluation sur les immeubles de placement existants et en construction.

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

Pour le calcul des impôts différés sur les immeubles de placement, une estimation de la durée de détention résiduelle a été effectuée pour chaque immeuble. Si la durée de détention effective ne correspond pas à la durée théorique, les charges fiscales susceptibles d'en découler lors de la vente peuvent fortement diverger des impôts différés délimités.

A la date de clôture du bilan, plusieurs taxation de gains immobiliers résultant de ventes d'immeubles sur les périodes en cours et passées n'étaient pas encore définitives. Si les taxation définitives devaient fortement différer des calculs initiaux, l'impact sur les charges fiscales des exercices à venir pourrait être significatif. En août 2010, ces taxation ont donné lieu à une décision du tribunal administratif du canton de Zurich, qui fait aujourd'hui l'objet d'un recours pendant au Tribunal fédéral.

#### **Modification des principes d'établissement des comptes**

Dans les comptes consolidés de l'exercice 2010, Mobimo a appliqué pour la première fois les normes et interprétations nouvelles ou révisées ci-après:

Norme/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
- IFRIC 17 – Distributions d'actifs non monétaires aux propriétaires

Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice 2010.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les nouvelles normes et interprétations ci-après ont d'ores et déjà été approuvées, même si elles n'entrent en vigueur qu'ultérieurement et qu'elles

n'ont pas été prises en compte dans les comptes consolidés actuels. Comme indiqué au bas du tableau, leurs effets sur les comptes consolidés de

Mobimo n'ont pas encore fait l'objet d'une analyse approfondie et ils ne constituent donc qu'une première estimation de la direction du Groupe.

Norme/interprétation		Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)	
<b>Modifications de l'IAS 32 – Instruments financiers</b>	Présentation - Classification des droits de souscription	*	1 <sup>er</sup> février 2010	Exercice 2011
<b>IFRIC 19</b>	Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres	*	1 <sup>er</sup> juillet 2010	Exercice 2011
<b>IAS 24 (rév. 2009)</b>	Information relative aux parties liées	*	1 <sup>er</sup> janvier 2011	Exercice 2011
<b>Modifications de l'IFRIC 14</b>	IAS 19 - Avantages du personnel (plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction)	*	1 <sup>er</sup> janvier 2011	Exercice 2011
<b>Modifications des IFRS (mai 2010)</b>		1 <sup>er</sup> juillet 2010 1 <sup>er</sup> janvier 2011		Exercice 2011
<b>Modification de l'IFRS 7</b>	Informations à fournir en cas de écomptabilisation d'actifs financiers	*	1 <sup>er</sup> juillet 2011	Exercice 2012
<b>Modification de l'IAS 12 – Impôts différés</b>	Réalisation des actifs sous-jacents	*	1 <sup>er</sup> janvier 2012	Exercice 2012
<b>IFRS 9</b>	Instruments financiers: comptabilisation et évaluation	**	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013

## Périmètre et méthodes de consolidation

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

positions intragroupe sont éliminés. Sauf dépréciation avérée, les pertes non réalisées sur des transactions intragroupe sont également éliminées.

La consolidation du capital au moment de l'achat s'opère selon la méthode d'acquisition. Le prix d'acquisition d'une entreprise est calculé en additionnant la valeur de marché des actifs cédés, les dettes contractées ou reprises ainsi que les instruments de capitaux propres émis par le Groupe. Les coûts de transaction associés à une acquisition sont comptabilisés en résultat. Le goodwill généré par une acquisition d'entreprise doit être comptabilisé en tant qu'actif. Il correspond à la différence entre la somme du prix d'achat, des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et de la valeur de marché de la part des fonds propres déjà détenus au préalable et le solde des actifs, des passifs et des engagements conditionnels évalués en valeur de marché. L'évaluation des intérêts minoritaires confère un droit d'option pour chaque transaction. Les intérêts minoritaires peuvent être évalués soit

à leur valeur de marché, soit proportionnellement à la valeur de marché des actifs nets acquis. En cas de différence passive, l'excédent qui subsiste est immédiatement comptabilisé en résultat après réévaluation de la valeur de marché des actifs nets acquis. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation au moins une fois par an, voire plus souvent en présence d'indicateurs laissant présager une perte de valeur.

Les intérêts minoritaires sont présentés séparément des fonds propres du Groupe. Les variations de taux de participation n'entraînant pas une perte de contrôle sont traitées comme des transactions avec des bailleurs de fonds propres. Toute différence entre le prix d'achat acquitté ou la contre-prestation obtenue d'une part et le montant de l'adaptation des intérêts minoritaires d'autre part est immédiatement comptabilisée en résultat.

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

\*\* L'incidence sur les comptes consolidés de Mobimo ne peut pas encore être évaluée de manière suffisamment fiable.

En ce qui concerne les participations comprises entre 20 et 50% dans lesquelles Mobimo exerce une influence déterminante sans pour autant les contrôler, celles-ci sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (equity method) et figurent séparément au bilan. Il en va de même pour les participations dans des entreprises sous contrôle commun (joint ventures). La valeur de marché de la part d'actifs nets à la date d'acquisition est évaluée puis portée au bilan avec un éventuel goodwill sous les participations dans les sociétés associées. Durant les exercices suivants, cette valeur est ensuite adaptée non seulement en fonction de la quote-part de Mobimo dans le capital supplémentaire et le résultat réalisé, mais également des dividendes éventuellement versés.

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

#### **Conversion monétaire**

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

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

A fin 2010, Mobimo ne détenait aucun actif ou passif en monnaie étrangère. Toutes les sociétés affiliées établissant leurs comptes annuels en CHF, il n'en résulte donc aucune différence de change lors de la consolidation.

#### **Liquidités**

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

#### **Créances**

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

Un correctif de valeur est calculé en tant que différence entre la valeur comptable et la valeur actuelle des flux de paiement attendus escomptée au taux d'intérêt effectif initial. Les correctifs de valeur sont annulés lorsque l'augmentation de la valeur réalisable peut être imputée à un événement survenu au cours de la période postérieure à la saisie du correctif de valeur.

#### **Ventes d'immeubles (promotion)**

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

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

#### **Immeubles de placement**

##### **Immeubles commerciaux, d'habitation et de placement en chantier**

Conformément à l'IAS 40, ces immeubles sont classés en tant qu'immeubles de placement. Ces objets acquis ou construits par Mobimo sont détenus et gérés sur une longue durée.

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

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

Pour déterminer les valeurs vénale selon la méthode DCF, il a été procédé comme suit: les valeurs vénale ne prennent pas en compte les droits de mutation, les impôts sur les gains immobiliers et la taxe sur la valeur ajoutée ni les autres coûts et commissions à prévoir en cas de vente éventuelle. Hormis pour les immeubles de placement en construction, les futurs investissements génératrices de plus-value et les produits supplémentaires correspondants ne sont pas non plus inclus. Les revenus locatifs, les charges d'exploitation et d'entretien, les frais de remise en état ainsi que le taux d'escompte sont basés sur les principes et hypothèses suivants:

#### **Revenus locatifs**

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

#### **Charges d'exploitation et d'entretien**

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

#### **Frais de remise en état**

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

## Escompte

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

## Investissements et réévaluation

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

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

## Immobilisations corporelles

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

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

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

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

## Durées d'utilisation des objets:

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

## Leasing

Les actifs et engagements découlant de contrats de leasing sont portés au bilan à titre de leasing financier dans la mesure où la totalité des avantages et des risques associés à la propriété ont été transférés pour l'essentiel à Mobimo dès la signature du contrat. L'évaluation s'opère à la valeur la plus basse entre la valeur de marché et la valeur actuelle des paiements de leasing minimaux sous déduction des amortissements cumulés et d'éventuelles pertes pour dépréciation (impairment). Les mensualités de leasing sont ventilées en deux montants, intérêts et amortissement, selon la méthode de l'annuité. L'amortissement des objets de leasing s'effectue sur la durée d'utilisation estimée ou sur la période contractuelle plus brève.

Les paiements au titre du leasing d'exploitation sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du leasing.

## Immobilisations incorporelles

Le goodwill découlant d'acquisitions correspond à la différence entre la somme du prix d'achat, des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et de la valeur vénale de la part des fonds propres déjà détenus au préalable et le solde des actifs, des passifs et des engagements conditionnels évalués en valeur vénale. Il est porté au bilan à son coût d'acquisition sous déduction d'éventuelles pertes de dépréciation. Il n'est pas amorti mais soumis chaque année à un test de dépréciation (test d'impairment) (cf. Dépréciation).

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

## Immobilisations financières

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

## Dépréciation des immobilisations non financières

La stabilité de la valeur des immobilisations corporelles et incorporelles est évaluée au moins une fois par an. En présence d'indicateurs de pertes de valeur durables, un nouveau calcul de la valeur réalisable est entrepris (test d'impairment).

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

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

La valeur réalisable correspond à la valeur la plus grande entre la valeur vénale sous déduction des coûts de vente et la valeur d'utilité. Pour la détermination de la valeur d'utilité, les futurs flux de paiement attendus sont escomptés à un taux d'actualisation avant impôts qui reflète d'une part les évaluations actuelles du marché concernant la valeur actuelle de l'argent, d'autre part les risques inhérents à l'actif dans la mesure où ces derniers n'ont pas encore été pris en considération dans l'estimation des flux de paiement.

Aucune reprise de dépréciation n'est possible sur le goodwill. La dépréciation de valeur des autres actifs est annulée rétroactivement si les estimations prises en considération pour la valeur réalisable se sont modifiées et que la dépréciation de valeur s'est réduite ou est nulle. Le relèvement de la valeur comptable est limité à la valeur qui en aurait résulté si aucune dépréciation n'avait été comptabilisée les années précédentes pour l'actif en question.

#### **Actifs détenus à long terme en vue de leur vente**

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

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

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

Les créances résultant de livraisons et de prestations ainsi que les autres dettes à court terme sont évaluées au coût amorti, celui-ci correspondant en général à la valeur nominale des engagements.

#### **Dettes financières**

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

#### **Provisions**

Des provisions sont constituées lorsqu'un événement passé a entraîné une obligation de présentation juridique ou implicite et qu'une sortie de capitaux pouvant être évaluée de manière fiable est probable.

#### **Prévoyance du personnel**

Mobimo est affiliée à une fondation collective LPP pour la prévoyance obligatoire du personnel. Les collaborateurs du groupe LO ont été intégrés dans son plan de prévoyance au 1<sup>er</sup> juillet 2010. La fondation collective n'est que partiellement couverte auprès d'un réassureur pour le processus d'épargne et pour les risques de décès, d'invalidité et de vieillesse, raison pour laquelle l'employeur assume l'intégralité de ces risques. Ce plan est considéré comme régime à prestations définies au sens de l'IAS 19.

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

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

Au sens de l'IAS 19, le processus d'épargne de la prévoyance professionnelle surobligatoire est par contre qualifié de plan à prestations définies à l'instar de la prévoyance professionnelle obligatoire. Pour ces plans, la valeur actuelle des obligations au titre des prestations définies (defined benefit obligation) est déterminée selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). Le taux d'escompte utilisé pour le calcul s'appuie sur le taux appliqué aux emprunts industriels de première catégorie avec des durées sensiblement identiques à celles des engagements. En sont ensuite retranchés ou viennent s'y ajouter: la valeur de marché des actifs du plan, les gains et pertes actuariels non encore saisis ainsi que les coûts des services fournis restant à passer en compte. Le coût des services fournis durant l'exercice (current service cost) est comptabilisé en résultat.

Les coûts des services passés (past service cost) imputables à de nouvelles prestations ou à une amélioration de celles-ci sont saisis de façon linéaire dans les charges de prévoyance jusqu'au versement du droit. Pour autant qu'ils dépassent 10% du montant le plus important entre le patrimoine des plans et des engagements de prévoyance, les bénéfices et pertes actuariels et sur placements qui découlent des nouveaux calculs périodiques sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée d'activité résiduelle moyenne. Le taux de rendement attendu à long terme pour les avoirs de prévoyance a été calculé sur la base de la stratégie de placement des institutions de prévoyance et des rendements prévisibles à long terme à fin 2010 (moyenne pondérée).

Les déficits résultant des calculs sont provisionnés. Les excédents de couverture sont uniquement activés jusqu'à un montant n'excédant pas le total des coûts des services passés restant à passer en compte, des pertes actuarielles non saisis et des avantages découlant des futurs remboursements ou réductions de cotisations.

## Capital-actions

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

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

## Propres actions

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

## Enregistrement des produits

Les produits résultant de la location d'immeubles de placement englobent les revenus locatifs nets, en d'autres termes les revenus locatifs théoriques après déduction des frais imputables aux locaux vacants. S'agissant des contrats de bail considérés comme leasing d'exploitation, les loyers sont saisis pour chaque période sur toute la durée contractuelle. Mobimo n'est actuellement liée à aucun contrat pouvant être considéré comme un leasing financier.

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

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

## Intérêts des capitaux empruntés

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

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

## Impôts

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

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

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

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

#### **Instruments financiers dérivés**

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

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

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

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

#### **Paiements fondés sur des actions**

Les paiements fondés sur des actions sont des transactions dans le cadre desquelles le Groupe Mobimo reçoit des biens ou des prestations contre remise d'instruments de fonds propres tels que des actions ou des options. Les systèmes de rémunération actuellement en vigueur pour le Conseil d'administration et la direction prévoient le paiement partiel des rétributions sous forme d'actions. Les deux dispositifs portent sur des paiements fondés sur des actions. Les coûts des paiements fondés sur des actions sont ventilés sur la période correspondante et comptabilisés en résultat dans les charges de personnel. La contrepartie correspondante est enregistrée dans les fonds propres. La période correspond à la durée pendant laquelle un droit illimité sur les actions ou options octroyées est acquis. L'évaluation est opérée à la valeur vénale des instruments de fonds propres au moment de l'octroi, soit au moment où les deux parties ont approuvé le plan des paiements fondés sur des actions et partagent la même vision quant aux conditions applicables.

#### **Bénéfice par action**

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

## 1.5.3 Informations sectorielles

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

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

### Gestion du portefeuille

Le secteur Gestion du portefeuille se concentre sur la détention et la gestion à long terme d'immeubles commerciaux et d'habitation. Il 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 ainsi que de la construction et de la vente de logements en PPE (nouvelles constructions et transformations); d'autre part, ce secteur regroupe aussi des terrains constructibles, des immeubles de placement en construction ainsi que des immeubles achevés destinés à être transférés dans le portefeuille d'immeubles de placement. Ces immeubles ont été acquis avec des défauts de construction ou un taux de vacance élevé. Aussitôt que le taux de vacance d'un objet en développement baisse durablement en dessous de 10%, l'immeuble concerné est transféré depuis le groupe des immeubles en développement dans le groupe des immeubles de placement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante (et donc dans le secteur Gestion du portefeuille). A l'inverse, les immeubles dont le taux de vacance reste durablement au-dessus de 10% et qu'il n'est pas possible de ramener durablement en dessous de cette valeur sans mesures d'aménagement importantes sont transférés depuis le portefeuille d'immeubles de placement vers celui des immeubles en développement.

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

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

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

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

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

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

## Informations sectorielles 2010

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des ventes d'immeubles (Promotion)		79 068	79 068		79 068
Produits des locations d'immeubles	81 893	9 052	90 945		90 945
Résultat des réévaluations	14 719	14 413	29 132		29 132
Résultat des ventes d'immeubles de placement	5 437		5 437		5 437
<b>Produits totaux des secteurs</b>	<b>102 049</b>	<b>102 533</b>	<b>204 582</b>		<b>204 582</b>
<b>EBIT des secteurs</b>	<b>84 040</b>	<b>19 568</b>	<b>103 608</b>	<b>-1 457<sup>1</sup></b>	<b>102 151</b>
Résultat financier					-24 202
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>					<b>77 949</b>
Impôts					-11 942
<b>Bénéfice</b>					<b>66 007</b>
Immeubles destinés à la vente		286 837	286 837		286 837
Immeubles de placement	1 318 305	119 417	1 437 722		1 437 722
Immeubles à usage propre	16 409		16 409		16 409
Immeubles de placement en construction		270 946	270 946		270 946
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 435	1 270	5 704		5 704
<b>Total des actifs des secteurs</b>	<b>1 339 149</b>	<b>678 470</b>	<b>2 017 619</b>		<b>2 017 619</b>
Actifs non attribués				146 962	146 962
<b>Total de l'actif</b>					<b>2 164 580</b>
Dépréciations et amortissements	-794	-121	-915	-457	-1 372
Investissements dans des actifs non courants	118 661	67 929	186 590	11 208	197 798

<sup>1</sup> L'EBIT reporté comprend les rémunérations du Conseil d'administration (1 885 000 CHF) et les autres produits (428 000 CHF).

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Informations sectorielles 2009

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

#### 1.5.4 Notes explicatives sur les comptes consolidés

##### 1. Modification du périmètre de consolidation

A l'exception de la reprise de O4Real AG dont l'achat n'est pas qualifié de regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3, aucune modification du périmètre de consolidation n'a eu lieu en 2010. Pour de plus amples informations à propos de l'acquisition de O4Real AG, prière de se reporter à l'annexe 19 (Fonds propres).

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

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

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

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les actions Mobimo émises pour réaliser l'offre d'échange ont été valorisées au cours boursier de la date d'acquisition, soit à 164,50 CHF. Le prix d'achat inclut les coûts de transaction à hauteur de 3,8 millions de CHF. Sur la période antérieure, LO avait en 2009 contribué pour 1,2 million de CHF au résultat du Groupe depuis la date d'acquisition. Si l'acquisition avait déjà eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2009, le chiffre d'affaires consolidé aurait totalisé en 2009 271,8 millions de CHF et le résultat du Groupe aurait quant à lui atteint 75,2 millions de CHF.

En 2009, l'écart d'acquisition négatif de 15,6 millions de CHF a été entièrement intégré dans le résultat sous une position spécifique.

En 2010, Mobimo a fait annuler toutes les actions encore en circulation dans le public dans le cadre d'une procédure de cession forcée avant de reprendre l'intégralité des actions nouvellement émises. Les actions LO ont été radiées de la cote. Suite à l'annulation des actions, les titulaires des actions LO Holding SA non encore échangées ont perdu leur position de participant de la société et ont acquis en lieu et place un droit au versement du prix de l'offre. En conséquence, les intérêts minoritaires encore existants à l'entrée en vigueur de la cession forcée ont été affectés aux réserves. Des actions propres sont quant à elles réservées pour la réalisation du prix de l'offre.

## 2. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant.

Les liquidités de 92,8 millions de CHF (27,4 millions de CHF l'année précédente) sont entièrement disponibles. La rémunération moyenne des liquidités était de 0,28% (0,31% l'année précédente).

## 3. Créances résultant de livraisons et de prestations

	2010	2009
Montants d'immeubles à recouvrer	1 329	117
Loyers et charges impayés	5 292	6 264
Déduction (ducroire) pour loyers et charges impayés	-916	-1 302
<b>Total des créances résultant de livraisons et de prestations</b>	<b>5 705</b>	<b>5 079</b>

Les montants de ventes d'immeubles à recouvrer englobent les créances en paiement du prix de vente couvertes pour les promotions d'immeubles achevés et vendus.

Les loyers et charges impayés comprennent 1,6 million de CHF (2,0 millions l'exercice précédent) de créances de loyers et 3,7 millions de CHF (4,3 millions l'exercice précédent) de charges et autres créances de décomptes d'immeubles.

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

	2010	2009
Créances non échues	5 106	3 718
Créances échues depuis 1-30 jours	397	972
Créances échues depuis 31-90 jours	9	125
Créances échues depuis plus de 90 jours	193	264
<b>Total</b>	<b>5 705</b>	<b>5 079</b>

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

	2010	2009
<b>Correctif de valeur individuel</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	1 302	1 070
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	380
Evolution des correctifs de valeur	-386	-148
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>916</b>	<b>1 302</b>

Il n'existe aucun correctif de valeur forfaitaire à la date de clôture du bilan. Des correctifs de valeurs individuels d'un montant de 0,4 million de CHF (0,7 million l'année précédente) ont été constitués durant l'exercice sous revue.

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

#### 4. Autres créances

	2010	2009
Créances fiscales (impôt anticipé et TVA)	55	1 369
Autres créances à l'égard de tiers	8 938	7 864
Créances WIR	396	171
Acomptes sur achats de terrains	7 348	2 533
Créances à l'égard de sociétés associées	128	0
<b>Total autres créances</b>	<b>16 865</b>	<b>11 937</b>

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

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

#### 5. Immeubles destinés à la vente

	2010	2009
Terrains constructibles	40 342	70 815
Immeubles en construction	180 645	150 427
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	65 850	33 563
<b>Total des immeubles destinés à la vente</b>	<b>286 837</b>	<b>254 805</b>

Conformément aux dispositions de l'IFRIC 15, le chiffre d'affaires et donc aussi le bénéfice issu de la vente d'immeubles ne peut être saisi qu'après l'achèvement du bien immobilier, au moment du transfert de propriété à l'acheteur. Les promotions immobilières sont évaluées à leur coût de revient.

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

Les coûts de construction cumulés attribués à l'immeuble de la Turbinenstrasse à Zurich (Mobimo Tower) s'élèvent à 116,7 millions de CHF. La tour Mobimo compte 53 appartements dont 24 étaient déjà notariés à la date de clôture du bilan.

Les projets Horgen, Stockerstrasse 54 et Horgen, Stockerstrasse 40 - 42 (Wiesental I) ont été achevés en cours d'année. Au total, ces deux projets ont vu la construction de 51 habitations mises en vente, dont 39 avaient déjà trouvé leur propriétaire au 31 décembre 2010.

Les biens immobiliers – qui changeront d'affectation – sis à Zurich, Hinterbergstrasse, et à St-Moritz, Via Maistra, ont été achetés en 2010 pour y construire de nouveaux appartements.

Les immeubles destinés à la vente font l'objet de correctifs de valeur à hauteur de 696 000 CHF (2 084 000 CHF l'année précédente) pour les biens et les terrains constructibles qui n'ont pas encore trouvé preneur.

#### 6. Comptes de régularisation des actifs

	2010	2009
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de tiers	2 166	373
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de sociétés associées	31	0
Autres postes	812	202
<b>Total comptes de régularisation des actifs</b>	<b>3 009</b>	<b>575</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 7. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2010
<b>Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier 2010</b>	<b>1 232 806</b>	<b>135 007</b>	<b>237 785</b>	<b>1 605 598</b>
<b>Valeur d'acquisition</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	1 090 517	125 148	229 850	1 445 515
Augmentations suite à des achats	88 380	21 624	0	110 004
Augmentations suite à des investissements	8 094	531	67 396	76 021
Ventes	-88 859	0	0	-88 859
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	0	0	-1 825	-1 825
Transferts entre secteurs	6 142	36 892	-43 034	0
<b>Valeur d'acquisition cumulée au 31 décembre 2010</b>	<b>1 104 274</b>	<b>184 195</b>	<b>252 387</b>	<b>1 540 856</b>
<b>Réévaluations</b>				
Total au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	142 289	9 859	7 935	160 083
Réévaluations vers le haut	19 768	3 345	16 614	39 727
Réévaluations vers le bas	-9 729	-288	-579	-10 596
Ventes	-21 322	0	0	-21 322
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	0	0	-81	-81
Transferts entre secteurs	-388	5 718	-5 330	0
<b>Réévaluations cumulées au 31 décembre 2010</b>	<b>130 618</b>	<b>18 634</b>	<b>18 559</b>	<b>167 811</b>
<b>Valeur vénale au 31 décembre 2010</b>	<b>1 234 893</b>	<b>202 829</b>	<b>270 946</b>	<b>1 708 668</b>
(Valeur d'assurance incendie)	(1 244 637)	(160 196)	(155 439)	(1 560 272)

2009	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2009
<b>Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier 2009</b>	<b>925 270</b>	<b>116 985</b>	<b>40 557</b>	<b>1 082 812</b>
<b>Valeur d'acquisition</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier 2009	783 023	107 388	40 630	931 041
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	331 805	22 429	39 132	393 366
Augmentations suite à des achats	12 307	0	0	12 307
Augmentations suite à des investissements	2 174	82	67 318	69 574
Ventes	-32 744	-4 751	0	-37 495
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	-6 047	0	-2 611	-8 658
Transfert d'immobilisations corporelles	0	0	85 382	85 382
<b>Valeur d'acquisition cumulée au 31 décembre 2009</b>	<b>1 090 518</b>	<b>125 148</b>	<b>229 851</b>	<b>1 445 517</b>
<b>Réévaluations</b>				
Total au 1 <sup>er</sup> janvier 2009	142 247	9 597	-73	151 771
Réévaluations vers le haut	9 196	1 481	8 395	19 072
Réévaluations vers le bas	-9 266	-99	-388	-9 753
Ventes	661	-1 120	0	-459
Transfert à la position Immeubles destinés à la vente	-550	0	0	-550
<b>Réévaluations cumulées au 31 décembre 2009</b>	<b>142 288</b>	<b>9 859</b>	<b>7 934</b>	<b>160 081</b>
<b>Valeur vénale au 31 décembre 2009</b>	<b>1 232 806</b>	<b>135 007</b>	<b>237 785</b>	<b>1 605 598</b>
(Valeur d'assurance incendie)	(1 329 980)	(137 446)	(143 196)	(1 610 622)

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Durant l'exercice, les deux immeubles suivants ont été acquis:

Lausanne, Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6	Immeuble commercial
Opfikon, Farmanstrasse 47, 49	Immeuble d'habitation

La vente de onze immeubles et la cession de petits terrains pour un prix total de 116,7 millions de CHF ont permis de dégager un bénéfice de 5,4 millions de CHF (cf. note explicative 26). Les immeubles de placement qui ont été vendus sont les suivants:

Adliswil, Soodring 13/13a	Immeuble commercial
Buchs, Webereiweg 3; Weierweg 6	Immeuble commercial
Gossau, Industriestrasse 149	Immeuble commercial
Meggen, Neuhausstrasse 3	Immeuble commercial
Oberuzwil, Wiesentalstrasse 22/22a	Immeuble commercial
Otelfingen, Lauerstrasse 3/5/7/9/11/21/23/25/27/29/31/33/35	Immeuble commercial
Rapperswil-Jona, St. Gallerstrasse 23/25; Bühlstrasse 1	Immeuble commercial
Reinach, Hauptstrasse 13/15	Immeuble commercial
Winterthour, Marktgasse 34	Immeuble commercial
Winterthour, Im Hölderli 26	Immeuble commercial
Zurich, Siewerdtstrasse 105	Immeuble commercial

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

de	à
Adliswil, Wilacker II (part de terrain, remorcellement)	Immeubles de placement en construction
Horgen, Seestrasse 80 (parking souterrain)	Immeubles de placement en construction
Lausanne, Place de l'Europe 6	Immeubles commerciaux
Zurich, Katzenbach II	Immeubles de placement en construction
	Immeubles d'habitation

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

Parmi les biens de placement en construction figurent les immeubles d'habitation Horgen, Seestrasse 43–69; Lausanne, Rue de Genève 7; Lausanne, Rue Beau-Séjour 8 et Zurich, Manesestrasse 190/192. Y figurent également les immeubles commerciaux en construction Aarau, POLYGON (Industriestrasse, champ de construction 3); Lausanne, Place de l'Europe 6 et Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower). La Mobimo Tower y est représentée pour une valeur vénale de 111,2 millions de CHF.

La comptabilisation des immeubles repose sur les estimations de la valeur vénale au 31 décembre par un expert immobilier indépendant. Les estimations de la valeur vénale au 31 décembre 2010 ont été établies par Wüest & Partner AG au moyen de la méthode DCF.

Des taux d'escompte moyens de 4,90 % (4,98 % l'année précédente) compris dans une fourchette allant de 4,1 % à 6,2 % (4,2 % à 6,2 % l'année précédente) ont été appliqués dans les évaluations DCF au 31 décembre 2010.

## 8. Immobilisations corporelles

2010	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2010
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	18 906	1 773	20 679
Acquisitions	33	216	248
Ventes	0	-144	-144
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>18 939</b>	<b>1 844</b>	<b>20 783</b>
<b>Amortissements</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-1 800	-721	-2 520
Acquisitions	-730	-367	-1 097
Ventes	0	119	119
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>-2 530</b>	<b>-969</b>	<b>-3 498</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>16 409</b>	<b>875</b>	<b>17 284</b>
(Valeur d'assurance incendie)	(13 319)	(540)	(13 859)

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

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

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

2009	Immeubles de placement en construction	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2009
<b>Valeur d'acquisition</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	85 382	15 339	1 751	102 472
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	3 545	123	3 668
Acquisitions	0	22	78	100
Ventes	0	0	-179	-179
Transfert au poste «Immeubles de placement en construction»	-85 382	0	0	-85 382
<b>Valeur d'acquisition cumulée au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>18 906</b>	<b>1 773</b>	<b>20 679</b>
<b>Amortissements</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	-1 211	-575	-1 786
Acquisitions	0	-589	-325	-914
Ventes	0	0	179	179
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>-1 799</b>	<b>-721</b>	<b>-2 521</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>17 107</b>	<b>1 052</b>	<b>18 159</b>
(Valeur d'assurance incendie)	(0)	(13 764)	(540)	(14 304)

## 9. Immobilisations incorporelles

2010	Projet de construction	Logiciels	2010 Total
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	684	684
Acquisitions	10 692	300	10 992
Ventes	0	-8	-8
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>10 692</b>	<b>975</b>	<b>11 668</b>
<b>Amortissement</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	-302	-302
Acquisitions	0	-274	-274
Ventes	0	8	8
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>-568</b>	<b>-568</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 décembre</b>	<b>10 692</b>	<b>407</b>	<b>11 099</b>

Le projet de construction concerne les coûts externes cumulés pour le projet de construction de logements City-West dans le quartier de Zurich-Ouest. Le transfert de propriété pour le terrain constructible aura vraisemblablement lieu au 1<sup>er</sup> trimestre 2011. Ce transfert est subordonné à l'obtention d'une autorisation de lotissement en bonne et due forme.

2009	Logiciels	2009 Total
<b>Valeur d'acquisition</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	423	423
Acquisitions	261	261
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>684</b>	<b>684</b>
<b>Amortissement</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-105	-105
Acquisitions	-197	-197
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>-302</b>	<b>-302</b>
<b>Valeur comptable nette au 31 décembre</b>	<b>382</b>	<b>382</b>

#### 10. Participation à des sociétés associées et des joint ventures

	2010	2009
Participation Flonplex SA, Lausanne (taux de participation de 40%)	4 295	3 354
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (taux de participation de 50%)	13 546	11 943
<b>Total</b>	<b>17 841</b>	<b>15 297</b>

Au travers de l'acquisition de LO Holding Lausanne-Ouchy SA en 2009, Mobimo a aussi acquis des participations dans la société Flonplex SA et la société Parking du Centre SA (PC SA). Flonplex SA Flonplex SA est une société d'exploitation de cinémas dont Pathé Suisse SA est l'actionnaire majoritaire. Parking Centre SA est une joint venture avec Vinci Park SA. Il s'agit d'une société d'exploitation de parking.

Principaux repères financiers de l'exercice 2010 (base 100%):

	Flonplex SA 2010	Flonplex SA 2009	PC SA 2010	PC SA 2009
Actif	26 968	27 864	56 047	54 150
Dettes	16 230	19 479	28 956	30 264
Chiffre d'affaires	12 669	11 141	5 842	5 425
Bénéfice	2 278	1 272	3 205	1 050

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 11. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les éléments suivants:

	2010	2009
<b>Immobilisations financières</b>		
Prêts à des tiers	314	3 184
Prêts à des entreprises associées	800	2 640
Participations non consolidées (disponibles à la vente)	1 838	2 230
Autres	0	711
<b>Total</b>	<b>2 952</b>	<b>8 765</b>

Les participations non consolidées incluent la société Parking St-François SA.

Les immobilisations financières ont évolué comme suit:

	2010	2009
<b>Valeurs d'acquisition</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	8 830	1 741
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	4 855
Acquisitions	5	2 660
Ventes	-5 426	-426
Adaptation de la valeur de marché	975	0
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	-1 367	0
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>3 017</b>	<b>8 830</b>
<b>Correctifs de valeur</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-65	-65
Correctifs de valeur cumulés au 31 décembre	<b>-65</b>	<b>-65</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>2 952</b>	<b>8 765</b>

La participation dans Olmero SA sera vendue courant 2011 et sera dès lors transférée vers les actifs détenus en vue de la vente. La valeur de la participation a par conséquent été adaptée au produit attendu de la vente et le résultat a été saisi sous la rubrique «Autres éléments du résultat global».

Il n'existe aucune position en souffrance à la date de clôture du bilan en dehors des positions des correctifs de valeur à hauteur de 65 000 CHF. Les prêts n'ayant pas fait l'objet d'un correctif de valeur ont été octroyés exclusivement à des débiteurs de bonne solvabilité. Pour cette raison, Mobimo n'escampte aucune défaillance en relation avec ces prêts.

## 12. Dettes financières

	2010	2009
Compte courant bancaire	0	2 567
Crédits de construction sur les immeubles destinés à la vente	26 400	30 250
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	3 323	3 128
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois <sup>1</sup>	139 273	135 397
<b>Total des dettes financières à court terme</b>	<b>168 996</b>	<b>171 342</b>
Hypothèques	647 023	674 589
Emprunt convertible	168 108	0
<b>Total des dettes financières à long terme</b>	<b>815 131</b>	<b>674 589</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>984 128</b>	<b>845 931</b>

<sup>1</sup> y compris les crédits de construction sur les immeubles en construction

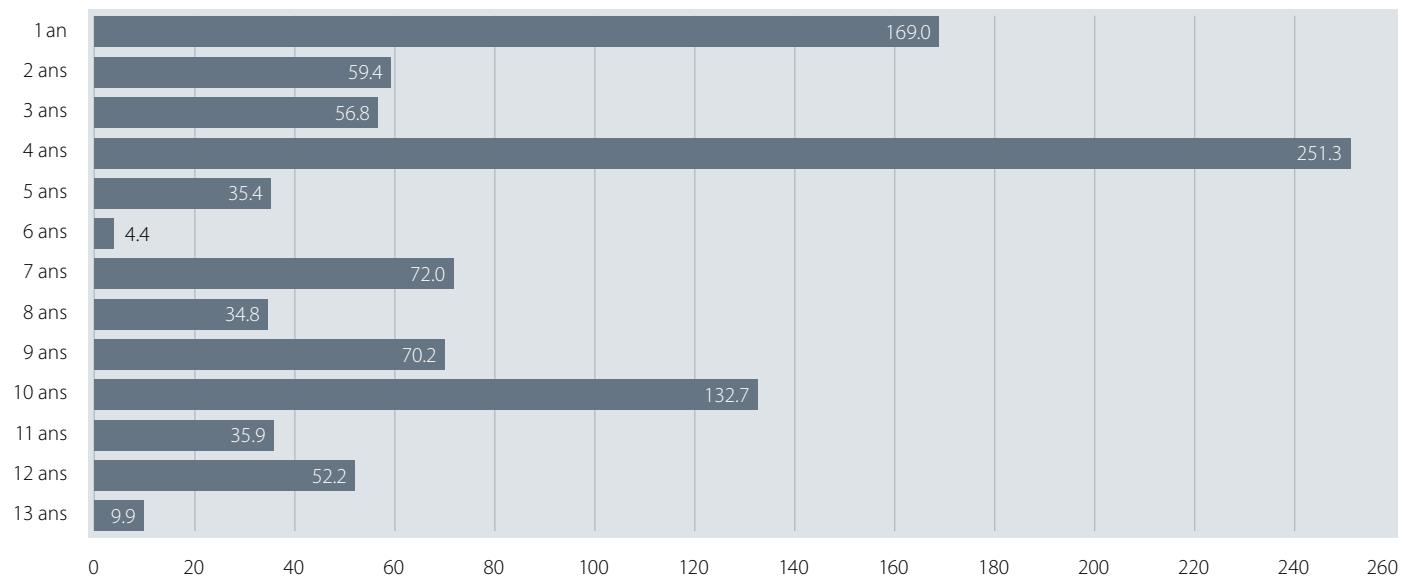
Les échéances étaient les suivantes à la date de clôture du bilan:

	2010	2009
2010	non dét.	171 342
2011	168 996	142 612
2012	59 393	58 301
2013	56 837	55 469
2014	251 293	82 135
2015	35 353	37 285
2016	4 432	3 382
2017	72 066	26 016
2018	34 839	33 789
2019	70 183	62 433
2020	132 748	73 023
2021	35 923	35 723
2022	52 165	52 021
2023	9 900	12 400
<b>Total des dettes financières</b>	<b>984 128</b>	<b>845 931</b>

Des hypothèques d'un montant de 139,3 millions de CHF (135,4 millions de CHF l'année précédente) arrivant à échéance l'année suivante sont intégrées aux dettes financières à court terme, car aucun contrat n'avait encore été prolongé formellement au-delà de 2010 (ou 2009) à la date de clôture du bilan.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Graphique de la structure des échéances



La durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières s'élevait à 5,1 ans (5,1 ans en 2009).

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

	2010	2009
jusqu'à 1 an	168 996	171 342
jusqu'à 2 ans	59 393	142 612
jusqu'à 3 ans	56 837	58 301
jusqu'à 4 ans	251 293	55 469
jusqu'à 5 ans	35 353	82 135
plus de 5 ans	412 255	336 072
<b>Total des dettes financières</b>	<b>984 128</b>	<b>845 931</b>

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont été en partie fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. Ces forward rate agreements se présentent généralement sous la forme de dérivés incorporés dans des contrats de crédit, qu'il faut porter au bilan à la valeur vénale conformément à l'IAS 39. Ces opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées au sens de l'IAS 39 et les ajustements de valeur vénale sur la part effective de la couverture ont été saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts couverts, les plus-values/pertes cumulées non réalisées sont reportées dans le compte de résultat, ce qui est le cas jusqu'en 2022. Le montant reporté sur le compte de résultat durant l'exercice sous revue est de 323 000 CHF (310 000 CHF l'année précédente). En date du 31 décembre 2009 et 2010, aucun dérivé ne servait à des opérations de couverture du cash-flow et les couvertures des dettes financières étaient déjà actives.

Pour de nouveaux prêts hypothécaires, Mobimo a souscrit des accords de refinancement d'un montant de 108,3 millions de CHF (118,3 millions l'année précédente) et conclu des contrats de couverture de taux (swaps). Ces opérations ne sont pas considérées comme des couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de valeur vénale sont comptabilisés en résultat. La juste valeur des contrats de swap et de forward non destinés à servir de couvertures de taux avec une valeur de remplacement négative s'élève à - 8,4 millions de CHF (- 6,4 millions l'année précédente) et celle des contrats de swap avec une valeur de remplacement positive à 200 000 CHF.

Au 31 décembre 2010, la valeur vénale de l'ensemble des dérivés s'élevait par conséquent à - 8,2 millions de CHF (- 6,4 millions de CHF l'année précédente).

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 en 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 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 négocios 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'appliquable à un emprunt identique mais sans droit de conversion a été appliqué pour l'escampte. 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.

Le produit de l'émission de l'emprunt convertible s'est élevé au total à 171,2 millions de CHF. Il s'obtient comme suit:

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

La part des fonds propres reste inchangée jusqu'à la conversion d'obligations en fonds propres. La différence entre la valeur comptable de la composante de dette et le montant du remboursement (175,0 millions de CHF) est amortie sur la durée restante de l'emprunt convertible jusqu'en 2014 selon 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.

La charge financière pour l'emprunt convertible au cours de la période sous revue s'est établie à 2,1 millions de CHF. 700 000 CHF d'intérêts afférents à l'emprunt convertible ont par ailleurs été activés pour les objets de promotion et les immeubles de placement en construction.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Sur l'ensemble des dettes financières au 31 décembre 2010, 950,3 millions de CHF constituent des dettes à taux fixe et 34,0 millions de CHF des dettes à taux variable (en tenant compte des swaps de taux en cours).

Les taux d'intérêt moyens sont les suivants:

	2010, en %	2009, en %
Dettes financières sans les crédits de construction:		
– taux fixe	3,03	3,53
– taux variable	0,82	1,28
Crédits de construction:		
– taux fixe	1,29	–
– taux variable	–	1,82
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>2,93</b>	<b>3,06</b>

## 13. Dettes résultant de livraisons et de prestations

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

## 14. Autres dettes

	2010	2009
Dettes à l'égard de sociétés de gestion immobilières	0	287
Autres engagements à l'égard de tiers	2 177	4 149
Engagements à l'égard de personnes proches	0	272
<b>Total des autres dettes</b>	<b>2 177</b>	<b>4 708</b>

## 15. Acomptes d'acheteurs

Les acomptes de clients d'un montant de 25,158 millions de CHF (6,957 millions de CHF l'année précédente) représentent des arrhes versées au titre de réservations avant la signature du contrat de vente en la forme authentique.

## 16. Comptes de régularisation des passifs

	2010	2009
Avancement des travaux	2 426	8 548
Régularisations de décomptes d'immeubles	6 032	2 080
Prestations en faveur de personnes proches	700	1 070
Autres postes	10 763	8 388
<b>Total des régularisations des passifs</b>	<b>19 921</b>	<b>20 086</b>

## 17. Engagements envers le personnel

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

Evolution des engagements envers le personnel	2010	2009
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en début de période	17 024	9 981
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	6 590
Coûts des services rendus au cours de l'exercice pour l'employeur	641	542
Charges d'intérêts	590	403
Cotisations des employés	604	499
Prestations touchées/versées	1 285	-843
Pertes actuarielles/bénéfices actuariels	1 278	-148
<b>Valeur actuelle des engagements envers le personnel en fin de période</b>	<b>21 422</b>	<b>17 024</b>

Evolution du patrimoine des plans	2010	2009
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en début de période	13 765	7 936
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	5 414
Rendement attendu du patrimoine des plans	541	364
Cotisations de l'employeur	689	555
Cotisations des employés	604	499
Prestations touchées/versées	1 285	-843
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles	-200	-160
<b>Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en fin de période</b>	<b>16 685</b>	<b>13 765</b>

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

Passifs nets de l'ensemble des plans	2010	2009	2008	2007	2006
Valeur actuelle des engagements de prévoyance	21 422	17 024	9 981	8 210	6 292
Valeur de marché du patrimoine des plans	-16 685	-13 765	-7 936	-6 652	-4 990
<b>Passif net</b>	<b>4 737</b>	<b>3 259</b>	<b>2 045</b>	<b>1 558</b>	<b>1 302</b>
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles non repris(es)	-2 427	-950	-938	-440	-200
<b>Engagements de prévoyance nets saisis au bilan</b>	<b>2 310</b>	<b>2 309</b>	<b>1 107</b>	<b>1 118</b>	<b>1 102</b>

Les charges des plans saisies dans le compte de résultat se structurent comme suit:

Charges de prévoyance nettes comptabilisées	2010	2009
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	641	542
Charges d'intérêts	590	403
Rendement attendu du patrimoine des plans	-541	-364
<b>Charges de prévoyance nettes</b>	<b>690</b>	<b>581</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les cotisations que l'employeur devra verser au titre de l'exercice 2011 devraient s'élever à un total de 709 000 CHF.  
Les dettes nettes saisies au bilan ont évolué de la manière suivante:

Evolution des engagements de prévoyance nets	2010	2009
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	2 309	1 107
Acquisition LO Holding Lausanne-Ouchy SA	0	1 176
Charges de prévoyance nettes de la société	690	581
Cotisations de l'employeur	-689	-555
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>2 310</b>	<b>2 309</b>

Bénéfices et pertes empiriques	2010	2009	2008	2007	2006
Revenu de la fortune effectif	341	204	-609	248	232
Revenu de la fortune effectif en %	2,0 %	2,0 %	-7,7 %	3,7 %	5,0 %
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance	200	160	956	-31	-72
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance en %	1,2 %	1,9 %	12,0 %	-0,5 %	-1,0 %
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel	-1 066	194	-344	755	-207
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel en %	-5,0 %	1,8 %	-3,4 %	-9,2 %	-3,0 %

Le rendement effectif du patrimoine des plans s'élevait à 341 000 CHF (204 000 CHF l'année précédente).

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

Catégories de placement	Actifs des plans, 2010, en %	Rendement	Rendement	
		attendu, 2010, en %	Actifs des plans, 2009, en %	attendu, 2009, en %
Actions	30%	6,50 %	29 %	6,25 %
Obligations et emprunts	48 %	1,60 %	39 %	2,10 %
Immeubles	16 %	3,50 %	20 %	3,90 %
Placements alternatifs	3 %	3,75 %	2 %	4,20 %
Autres	3 %	0,75 %	10 %	1,20 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3,90 %</b>	<b>100 %</b>	<b>3,80 %</b>

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

	1. 1. 2011	1. 1. 2010
Taux d'escompte	2,8 %	3,5 %
Rendement attendu du patrimoine de prévoyance	3,9 %	3,8 %
Augmentations de salaires escomptées	1,3 %	1,3 %
Augmentations de rentes escomptées	0,5 %	0,5 %
Rémunération à long terme attendue des avoirs de vieillesse	2,5 %	3,0 %

## 18. Impôts différés

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

	2010		2009	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement		103 091		95 915
Engagements envers le personnel	490		590	
Autres postes	1 836	725	2 397	339
<b>Impôts différés sur les différences temporaires</b>	<b>2 326</b>	<b>103 816</b>	<b>2 987</b>	<b>96 254</b>
Avantage fiscal sur pertes reportées imputables			495	
<b>Total des impôts différés</b>	<b>2 326</b>	<b>103 816</b>	<b>3 482</b>	<b>96 254</b>
Présentation nette	-2 326	-2 326	-3 482	-3 482
<b>Impôts différés</b>	<b>101 490</b>			<b>92 772</b>

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

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

Les actifs d'impôt différés sur les pertes reportées ont été activés dans la mesure où leur compensation avec les futurs bénéfices peut être considérée comme vraisemblable. L'avoir de 0,5 million de CHF comptabilisé l'an dernier concernait des pertes reportées imputables aux impôts cantonaux et communaux de 2,9 millions de CHF. Pour l'exercice, les sociétés du groupe ne font état d'aucune nouvelle perte reportée d'impôts.

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

S'agissant de la modification de 8,7 millions de CHF concernant les impôts différés (35,7 millions l'année précédente), 2,9 millions de CHF (3,9 millions de CHF l'année précédente) ont été comptabilisés en résultat. Les impôts différés sur la part des fonds propres en obligations convertibles de 0,6 million de CHF et sur la part en instruments financiers de -0,1 million de CHF (-0,1 million de CHF l'année précédente) ont été saisis directement sous le poste «Autres éléments de résultat global». De plus, à la suite de l'acquisition de O4Real AG, des impôts différés d'un montant de 5,3 millions de CHF ont été repris.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 19. 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 au 12 août 2010.

En résumé, le capital-actions a enregistré les mouvements suivants:

Nombre d'actions	Actions émises	Propres actions	Actions en circulation
Situation au 1 <sup>er</sup> 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 de propres actions		-2 000	-2 000
Vente de propres actions		7 000	7 000
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise de propres actions		2 421	2 421
Paiements fondés sur des actions au CA et à la direction		2 356	2 356
<b>Situation au 31 décembre 2009</b>	<b>5 053 552</b>	<b>-4 373</b>	<b>5 049 179</b>
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	77 618		77 618
Rachat de propres actions		-10 754	-10 754
Paiement pour acquisition d'un immeuble (paiement fondé sur des actions)	4 800		4 800
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)	1 562		1 562
Acquisition d'intérêts minoritaires en échange d'actions propres	7 158		7 158
Paiements aux anciens actionnaires de LO (squeeze out)	536		536
<b>Situation au 31 décembre 2010</b>	<b>5 131 170</b>	<b>-1 071</b>	<b>5 130 099</b>

Au 31 décembre 2010, le capital-actions se montait à 148,8 millions de CHF et se composait de 5 131 170 actions nominatives d'une valeur nominale de 29 CHF chacune, dont 1071 étaient détenues à titre de propres actions.

En 2010, 77 618 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 O4Real 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 36,6 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 260 634 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,8 million de CHF par l'exercice d'options a été accordée 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 étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,9 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 étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 34,8 millions 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 étant exclu.

Enfin, il existe un capital-actions autorisé pour permettre au Conseil d'administration d'augmenter le capital-actions de la société d'un montant maximum de 34,8 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 29 CHF chacune.

Le montant attribuable au dividende est basé sur le bénéfice au bilan affecté à la distribution de Mobimo Holding AG. Il est déterminé en conformité avec les dispositions du code suisse des obligations.

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 6 avril 2011 de réduire le capital-actions de 46,2 millions de CHF sous la forme d'une diminution de la valeur nominale de 9 CHF par action.

#### Structure du capital

	Total milliers CHF	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
<b>Capital au 31 décembre 2010</b>			
Capital-actions	148 804	5 131 170	29
Capital autorisé (jusqu'au 5 mai 2012)	max. 34 800	1 200 000	29
Capital conditionnel	max. 36 558	1 260 634	29
<b>Modifications du capital</b>			
Capital-actions au 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74
Capital-actions au 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65
Capital-actions au 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56
Capital-actions au 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
Capital-actions au 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
Capital-actions au 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29
Capital autorisé au 31. 12. 2005	26 640	360 000	74
Capital autorisé au 31. 12. 2006	23 400	360 000	65
Capital autorisé au 31. 12. 2007	20 160	360 000	56
Capital autorisé au 31. 12. 2008	16 920	360 000	47
Capital autorisé au 31. 12. 2009	18 687	491 771	38
Capital autorisé au 31. 12. 2010	34 800	1 200 000	29
Capital conditionnel au 31. 12. 2005	11 163	150 855	74
Capital conditionnel au 31. 12. 2006	9 750	150 000	65
Capital conditionnel au 31. 12. 2007	7 848	140 150	56
Capital conditionnel au 31. 12. 2008	6 498	138 252	47
Capital conditionnel au 31. 12. 2009	5 254	138 252	38
Capital conditionnel au 31. 12. 2010	36 558	1 260 634	29

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 20. Bénéfice par action

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

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

	2010	2009
<b>Origine du bénéfice par action</b>		
Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	5 049 179	4 335 323
Effet résultant de l'augmentation de capital (moyenne)	23 700	102 839
Effet résultant de l'achat / de la vente d'actions propres (moyenne)	1 353	1 503
Nombre moyen d'actions en circulation	5 074 232	4 439 665
Effet des options en circulation:		
– Nombre moyen d'actions potentielles	82 106	103 403
– Nombre moyen d'actions qui seraient émises à la valeur vénale moyenne	–12 830	–25 749
Nombre moyen d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	419 352	
Nombre d'actions servant au calcul du bénéfice dilué par action	5 562 860	4 517 319
 Bénéfice, milliers de CHF	 65 995	 62 549
Résultat des réévaluations, milliers de CHF	–29 132	–9 319
Impôts différés y relatifs, milliers de CHF	7 283	2 330
Bénéfice hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), milliers de CHF	44 146	55 559
Effet résultant de la rémunération de l'emprunt convertible, milliers de CHF	2 107	
Impôts sur le bénéfice imputables, milliers de CHF	–164	
Bénéfice après éliminations résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	67 938	
Bénéfice hors réévaluations et hors effets résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	46 089	
 Bénéfice par action, CHF	 13.01	 14.09
Bénéfice dilué par action, CHF	12.21	13.85
Bénéfice par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	8.70	12.51
Bénéfice dilué par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	8.29	12.30
 <b>Origine de la valeur d'inventaire nette (NAV) par action</b>		
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre	5 130 099	5 049 179
Nombre d'options en circulation	28 188	105 806
Nombre d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	831 866	
Nombre déterminant d'actions servant au calcul de la NAV diluée	5 990 153	5 154 985
 Fonds propres au 31 décembre, milliers de CHF	 971 339	 925 355
Composante de dette de l'emprunt convertible	168 108	
Impôts différés sur l'emprunt convertible	538	
Options exercées (options en circulation x valeur nominale), milliers de CHF	817	4 021
Fonds propres après conversion et exercice des options, milliers de CHF	1 140 802	929 376
 NAV par action, CHF	 189.34	 183.27
NAV diluée par action, CHF	190.45	180.29

## 21. Produits des ventes d'immeubles (promotion)

En 2010, un total de 54 logements et biens accessoires ont été vendus en PPE, ce qui a permis de réaliser un produit de 79,1 millions de CHF.

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

## 22. Charges des ventes d'immeubles (promotion)

Les charges englobent les éléments suivants:

	2010	2009
Quote-part de la valeur d'acquisition des immeubles vendus	70 065	157 059
Variations des correctifs de valeur	608	14
<b>Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)</b>	<b>70 673</b>	<b>157 073</b>

## 23. Produits des locations d'immeubles

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

	2010	2009
Immeubles commerciaux	79 162	64 190
Immeubles d'habitation	10 631	7 097
<b>Produits résultant des locations d'immeubles de placement</b>	<b>89 793</b>	<b>71 287</b>
Promotion <sup>1</sup>	1 152	475
<b>Total des produits des locations d'immeubles</b>	<b>90 945</b>	<b>71 762</b>

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

<sup>1</sup> Revenu locatif des objets en cours de changement d'affectation

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 24. Charges directes pour location d'immeubles

	2010	2009
Immeubles commerciaux	10 208	5 842
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	-496	532
Immeubles d'habitation	1 905	1 147
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	40	31
<b>Charges des immeubles</b>	<b>11 656</b>	<b>7 552</b>
Immeubles destinés à la vente	98	1 069
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente	-11	1
<b>Total des charges directes des locations d'immeubles</b>	<b>11 743</b>	<b>8 622</b>

Les charges directes englobent l'ensemble des coûts d'entretien et de gestion (y compris les charges de conciergerie) qui n'ont pas été répercutés sur les locataires. La dissolution des réserves superflues est comptabilisée dans les pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux.

## 25. Résultat des réévaluations

	2010	2009
Réévaluations vers le haut	39 728	19 072
Réévaluations vers le bas	-10 597	-9 753
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>29 132</b>	<b>9 319</b>

En 2010, à la suite de la réévaluation des immeubles de placement en construction, Mobimo a comptabilisé une plus-value de 16,035 millions de CHF (contre 8,007 millions l'année précédente). Le résultat des réévaluations de 13,1 millions de CHF en ce qui concerne les biens immobiliers en portefeuille se compose de deux éléments, un premier de 7,5 millions de CHF résultant des performances opérationnelles et un deuxième de 5,6 millions de CHF consécutif aux variations des taux d'escompte induites par le marché. Le chiffre de l'année passée englobe 5,588 millions imputables à la saisie initiale au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

## 26. Résultat des ventes d'immeubles

	2010	2009
Produits des ventes d'immeubles de placement	116 650	40 100
Valeur d'acquisition	-110 180	-37 954
Coûts de vente	-1 033	-456
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	<b>5 437</b>	<b>1 690</b>

Durant la période sous revue, onze immeubles de placement ont été vendus et d'autres cessions de terrains ont été effectuées (voir note explicative n° 7).

## 27. Autres produits

	2010	2009
Prestations propres activées	5 648	3 607
Autres produits	939	472
Gain sur ventes d'immobilisations corporelles	2	0
<b>Total des autres produits</b>	<b>6 589</b>	<b>4 079</b>

## 28. Charges de personnel

	2010	2009
Salaires	9 580	8 313
Assurances sociales	1 050	773
Plans de prévoyance du personnel à cotisations définies	139	102
Plans de prévoyance du personnel à prestations définies	690	581
Honoraires du Conseil d'administration	1 885	1 283
Participation aux résultats et au plan en options	2 302	1 770
Frais externes de formation continue	135	175
Autres charges de personnel	1 937	1 008
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>17 717</b>	<b>14 005</b>
Effectifs au 31 décembre (emplois à plein temps)	75,1	73,7
Effectifs moyens (emplois à plein temps)	64,2	59,3

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 29. Charges d'exploitation

	2010	2009
Frais de locaux	66	57
Frais préliminaires aux achats, documents de vente	111	171
Impôt sur le capital	319	284
Autres charges d'exploitation	4 079	3 261
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 575</b>	<b>3 773</b>

## 30. Frais de gestion

	2010	2009
Honoraires de conseil	2 046	1 275
Honoraires de conseil envers des personnes proches	368	208
Autres frais de gestion	527	260
<b>Total des frais de gestion</b>	<b>2 940</b>	<b>1 743</b>

L'augmentation des honoraires de conseil est essentiellement due à l'intensification des activités d'acquisition sur le marché.

## 31. Dépréciation et amortissements

	2010	2009
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	367	325
Amortissements sur immeubles à usage propre	730	588
Amortissements sur immobilisations incorporelles	274	197
<b>Total des dépréciations et amortissements</b>	<b>1 372</b>	<b>1 110</b>

Les amortissements du poste «Autres immobilisations corporelles» incluent les amortissements ordinaires pour le mobilier, le matériel informatique et les véhicules (uniquement en 2009). Les amortissements des «immeubles à usage propre» comprennent les amortissements ordinaires de l'immeuble de Küschnacht, Seestrasse, ainsi que de l'immeuble à usage propre de la Place de l'Europe 7 et de la Rue des Côtes-de-Montbenon 16 à Lausanne.

### 32. Résultat financier

	2010	2009
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts sur avoirs bancaires et autres avoirs	261	142
Intérêts résultant de prêts et de cédules hypothécaires	20	119
Intérêts résultant des prêts aux sociétés associées	24	0
<b>Total des produits d'intérêts</b>	<b>305</b>	<b>261</b>
Dividendes des participations	101	81
Produits des instruments financiers (dérivés)	180	250
Autres produits	66	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>652</b>	<b>592</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	-25 102	-19 118
Charges des instruments financiers (dérivés)	-2 295	-1 704
<b>Total des charges financières</b>	<b>-27 397</b>	<b>-20 822</b>
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-26 745</b>	<b>-20 230</b>

Durant l'exercice 2010, des intérêts intercalaires de 2,5 millions de CHF (919 000 CHF l'année précédente) ont été activés sous les postes «Immeubles destinés à la vente» et «Immeubles de placement en construction». Le taux d'intérêt moyen des intérêts activés était de 1,75 % (1,82 % l'année précédente).

### 33. Impôts

Les charges fiscales englobent les éléments suivants:

	2010	2009
<b>Total des charges d'impôts courants<sup>1</sup></b>	<b>9 042</b>	<b>12 084</b>
<b>Impôts différés</b>		
Evolution des impôts différés	3 312	4 967
Activation d'impôts différés sur les reports de pertes fiscales de l'année en cours	495	283
Modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées portées au bilan	-907	-1 326
<b>Total des charges d'impôts différés</b>	<b>2 900</b>	<b>3 924</b>
<b>Total des charges d'impôts sur le résultat</b>	<b>11 942</b>	<b>16 008</b>

Les impôts incluent des charges d'un montant de 1,396 million de CHF (-740 000 CHF l'année précédente) au titre d'impôts sur le résultat des périodes antérieures. Pour le calcul des impôts courants sur les bénéfices, les taux d'imposition effectifs sont utilisés.

<sup>1</sup> y c. des impôts sur les gains immobiliers d'un montant de 1,6 million de CHF (7,6 millions de CHF l'année précédente).

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les charges fiscales se composent des éléments suivants:

	2010	2009
Résultat du groupe avant impôts	77 949	78 567
Taux d'imposition applicable	25 %	25 %
Charges fiscales selon taux applicable	19 487	19 642
Charges/produits sans effet fiscal	-1 512	-2 576
Constitution/dissolution de réserves pour impôts courants des années précédentes	-1 396	-740
Charges/produits découlant d'un taux d'imposition plus faible/plus élevé	-3 469	1 105
Effet des modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées inscrites au bilan	-907	-1 325
Autres effets	-261	-97
<b>Total des impôts</b>	<b>11 942</b>	<b>16 008</b>

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

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

## 34. Actifs gagés et actifs immobilisés

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

	2010	2009
Créances résultant de livraisons et de prestations	267	8
Immeubles destinés à la vente	116 673	141 935
Immeubles de placement	1 594 259	1 380 881
Immeubles à usage propre	16 409	17 107
<b>Valeur comptable des actifs gagés</b>	<b>1 727 608</b>	<b>1 539 931</b>

La valeur comptable considérée est la valeur des actifs intégralement ou partiellement gagés. Dans la réalité, ces actifs sont grevés de 984,1 millions de CHF (845,9 millions de CHF l'année précédente) d'hypothèques (cf. note explicative n° 12).

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

### 35. Leasing d'exploitation

#### Locations et leasing de Mobimo

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

	2010	2009
Contrats de location et de leasing jusqu'à 1 an	71	52
Contrats de location et de leasing de 2 à 5 ans	6	50
Contrats de location et de leasing de plus de 5 ans	0	0
<b>Total des contrats de location et de leasing futurs</b>	<b>77</b>	<b>102</b>

Les engagements résultent de photocopieurs loués et de la location de locaux de tiers et de places de parc et de stationnement souterraines. Les charges de location et de leasing comptabilisées au bilan s'élevaient à 69 000 CHF (71 000 CHF l'année précédente).

#### Locations de Mobimo

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

2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	65 109	819	65 928
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	182 136	2 305	184 441
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	113 398	634	114 032
<b>Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables</b>	<b>360 643</b>	<b>3 758</b>	<b>364 401</b>

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

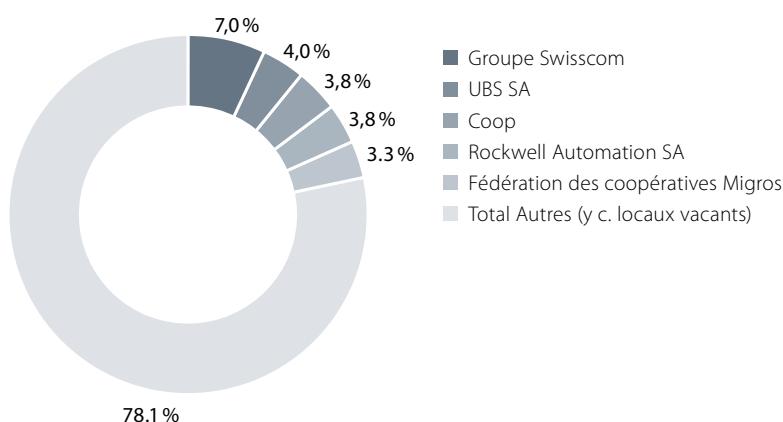
Les contrats de bail d'immeubles commerciaux contiennent généralement une clause d'indexation permettant de relever les loyers en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les hausses de loyer des immeubles d'habitation dépendent notamment des taux hypothécaires. Au 31 décembre 2010, 72 % des revenus locatifs, soit 59,4 millions de CHF, provenaient de contrats de bail contenant pour la grande majorité d'entre eux, une clause d'indexation prévoyant une adaptation à 100 % à l'indice.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

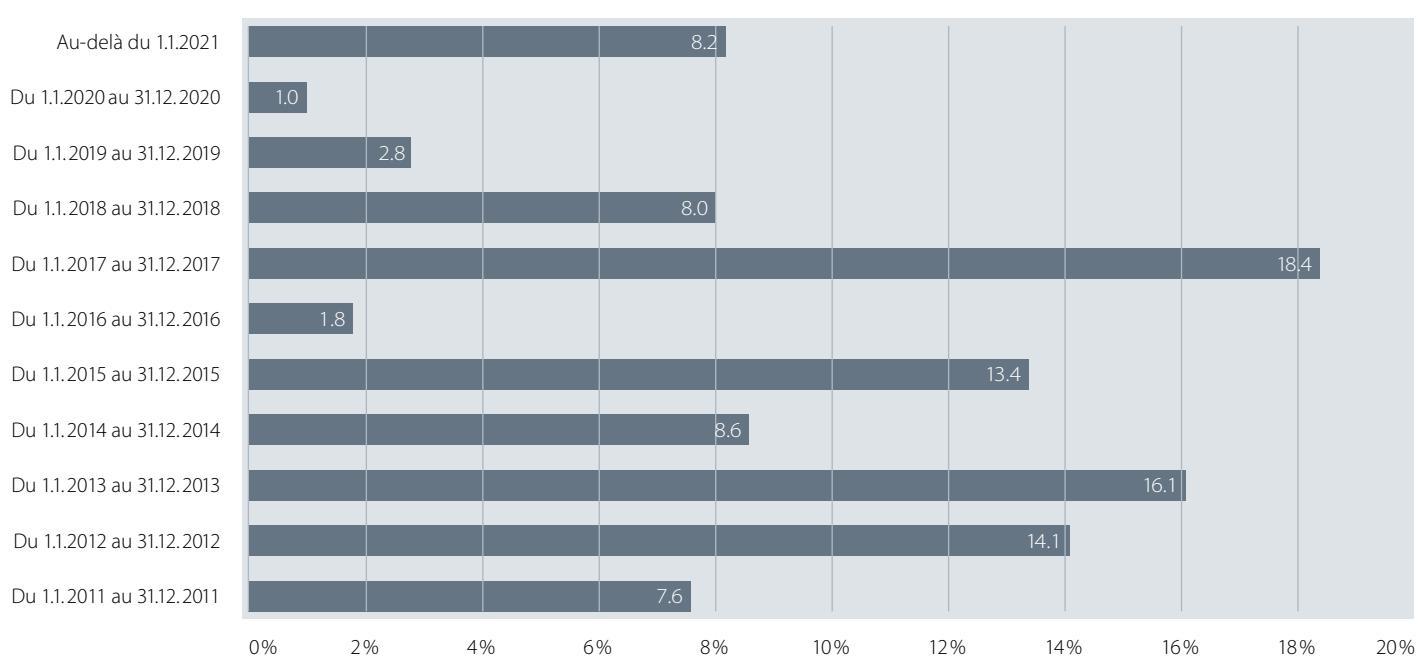
Nom du locataire	2010, part en %	2009, part en %
Groupe Swisscom	7,0	7,6
UBS SA	4,0	4,2
Coop	3,8	3,8
Rockwell Automation SA	3,8	3,7
Fédération des coopératives Migros	3,3	3,2

Part des cinq principaux locataires (au 31.12.2010)



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

Durée des contrats de bail fixes existants (au 31 décembre 2010)



## 36. Gestion du risque financier

### 36.1 Généralités

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

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

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

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

### 36.2 Risque de solvabilité (risque de crédit)

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

Pour minimiser le risque de solvabilité en matière de liquidités, les avoirs bancaires à court terme sont déposés auprès d'établissements de premier ordre. Les créances résultant de livraisons et de prestations proviennent de la vente d'immeubles et des contrats de location. Le risque de solvabilité des créances résultant de la vente d'immeubles est limité, car tous les contrats d'achat sont passés en la forme authentique et donc régulièrement couverts par une promesse de paiement irrévocable. Le risque de défaillance des contrats de bail est réduit grâce à des examens de solvabilité et à la surveillance des retards de paiement des créances. Par ailleurs, des dépôts de garantie ou des garanties bancaires correspondant à 3 à 6 mois de loyer sont exigés.

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

	Valeur comptable en 2010	Valeur comptable en 2009
Liquidités (avoirs bancaires)	92 773	27 407
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 704	5 079
Autres créances <sup>1</sup>	587	1 709
Comptes de régularisation des actifs <sup>2</sup>	1 765	575
Instruments financiers dérivés	180	0
Immobilisations financières (prêts)	1 114	6 536
<b>Total</b>	<b>102 123</b>	<b>41 306</b>

### 36.3 Risque de liquidité

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

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

<sup>2</sup> Sans les acomptes versés aux entreprises générales.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

2010	Valeur comptable	Cash-flows contractuels	1 mois ou moins	1-3 mois	3-12 mois	1-5 ans	Plus de 5 ans
<b>Dettes financières (hors instruments dérivés)</b>							
Créances résultant de livraisons et de prestations <sup>1</sup>	5 163	5 163		5 163			
Autres dettes	579	579		579			
Comptes de régularisation des passifs <sup>2</sup>	4 229	4 229		4 229			
Dettes financières	984 128	1 128 467	42 646	93 963	153 146	446 898	391 813
<b>Dettes financières (instruments dérivés)</b>							
Couvertures de taux (swaps)	8 403	8 971	178	350	1 320	4 697	2 426
<b>Total</b>	<b>1 002 501</b>	<b>1 147 408</b>	<b>42 824</b>	<b>104 284</b>	<b>154 466</b>	<b>451 594</b>	<b>394 239</b>

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

<sup>1</sup> Sans les loyers versés d'avance ni les charges.

<sup>2</sup> Sans les impôts ni les dettes à l'égard des assurances sociales.

### 36.4 Risques de marché

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

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

#### Risque de change

Le groupe n'étant présent qu'en Suisse, toutes les transactions se déroulent en CHF.

#### Risque de taux

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

Les intérêts résultant des dettes financières concernent surtout des crédits servant à financer des immeubles de placement ainsi que des projets de développement (promotions). D'une manière générale, la souscription d'hypothèques à taux fixe de longue durée permet de prendre en compte le risque de taux. Au besoin, des instruments dérivés sont utilisés pour couvrir les taux. Hormis 26,4 millions de CHF de crédits de construction à court terme, il n'y a pas de financement de promotions. L'année passée, les promotions étaient financées à court terme jusqu'à hauteur de 39,2 millions de CHF.

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

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

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

#### Analyse de sensibilité des instruments financiers à revenu fixe

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

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

En cas de hausse du taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat du groupe augmenterait de 6,2 millions de CHF (2009: 4,6 millions de CHF). Une réduction du même ordre aurait entraîné une diminution correspondante du résultat du groupe. Cette analyse part de l'hypothèse que tous les autres facteurs seraient restés inchangés.

#### Analyse de sensibilité des instruments financiers à taux variable

En ce qui concerne les liquidités rémunérées à taux variable et les dettes financières, Mobimo est exposée au risque de flux de trésorerie en raison des variations dudit taux. En cas de hausse du taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat du groupe diminuerait de 0,5 million de CHF (2009: 1,4 million de CHF). Une réduction de même ordre du taux d'intérêt aurait entraîné un effet identique en sens inverse. Cette analyse part de l'hypothèse que tous les autres facteurs seraient restés inchangés.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Valeur vénale

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

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

La juste valeur des dettes financières à taux fixe correspond à la juste valeur des flux de trésorerie futurs escomptés au taux du marché à la date de clôture du bilan. A cette date, il était supérieur de 53,7 millions de CHF (37,0 millions l'année précédente) à sa valeur au bilan du fait qu'en date du 31 décembre 2009, le niveau des taux d'intérêt du marché était nettement inférieur à celui des taux couverts. La valeur vénale des hypothèques à taux fixe est basée sur les indemnités de résiliation des banques prêteuses calculées à la date de référence.

## Taux d'intérêt servant à déterminer la juste valeur

Les taux d'intérêt servant à escompter les futurs cash-flow sont basés sur les taux du marché à la date d'évaluation auquel est ajouté un écart de taux (spread) adéquat. En 2010, les taux d'escompte ont varié entre 0,79 % et 2,96 % (entre 0,76 % et 3,42 % l'année précédente).

## Hiérarchie de la juste valeur

Le tableau présente une analyse des instruments financiers évalués selon la méthode de la juste valeur au 31 décembre 2010. Les divers niveaux ont été définis comme suit:

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

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

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

2010	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-8 224	0
Immobilisations financières (détenues en vue de la vente)	0	0	1 838
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	1 367

2009	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés	0	-6 450	0
Immobilisations financières (détenues en vue de la vente)	0	0	2 230

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

La juste valeur des instruments financiers de niveau 3 a évolué comme suit en 2010:

	2010	2009
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	2 230	392
Acquisition LO Holding L'ausanne-Ouchy SA	0	1 838
Bénéfices et pertes comptabilisés sous «Autres éléments du résultat global»	975	0
Situation au 31 décembre	3 205	2 230

En 2010, pour les instruments financiers de niveau 3, des bénéfices à hauteur de 975 000 CHF ont été comptabilisés sous «Autres éléments du résultat global». Pour de plus amples détails à ce propos, se reporter à la note explicative 11 «Immobilisations financières». L'évolution raisonnable et escomptée d'un facteur utilisé pour la détermination de la juste valeur n'exercerait pas d'effet significatif sur les justes valeurs indiquées.

### 36.5 Catégories d'instruments financiers

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

	Valeur comptable en 2010	Valeur comptable en 2009
<b>Liquidités (espèces)</b>	<b>92 773</b>	<b>27 407</b>
<b>Prêts et créances</b>		
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 705	5 079
Autres créances <sup>1</sup>	587	1 709
Comptes de régularisation des actifs <sup>2</sup>	1 765	575
Immobilisations financières (prêts)	1 114	6 536
<b>Total des prêts et créances</b>	<b>101 944</b>	<b>41 306</b>
<b>Immobilisations financières détenues en vue de leur négociation</b>		
Instruments financiers dérivés	180	0
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>		
Actifs détenus en vue de la vente	1 367	0
Immobilisations financières (participations)	1 838	2 230
<b>Dettes financières évaluées au coût amorti</b>		
Créances résultant de livraisons et de prestations <sup>3</sup>	5 163	7 834
Autres dettes <sup>4</sup>	579	4 708
Comptes de régularisation des passifs <sup>4</sup>	9 296	15 161
Dettes financières	984 128	845 931
<b>Total des dettes évaluées au coût amorti</b>	<b>999 166</b>	<b>873 634</b>
<b>Dettes financières détenues en vue de leur négociation</b>		
Instruments financiers dérivés	8 403	6 450

### 36.6 Gestion des capitaux

L'objectif du Conseil d'administration consiste à disposer d'une solide base de capital. Pour sa structure de capital, Mobimo vise à long terme un taux d'endettement net (rapport entre l'endettement net et les fonds propres, ou net gearing) de 150% au maximum. Par conséquent, selon les directives de placement, le niveau des fonds propres ne peut être inférieur à 40% de la somme du bilan. Mobimo verse constamment des dividendes élevés. Le rendement sur dividendes de ces cinq dernières années s'établit à quelque 5,2% (5,0%). A la fin 2010, le rendement des fonds propres s'élevait à 7,1% (8,0%) (bénéfice par rapport aux fonds propres moyens). L'action se caractérise par la forte stabilité de sa valeur, sa prévisibilité et sa rentabilité par rapport à la valeur d'inventaire nette (NAV).

<sup>1</sup> Sans les créances fiscales, les créances à l'égard des assurances sociales ni les acomptes versés.

<sup>2</sup> Sans les régularisations de loyers, les paiements anticipés ni les acomptes versés aux entreprises générales en 2009.

<sup>3</sup> Sans les loyers versés d'avance ni les charges.

<sup>4</sup> Sans les impôts ni les dettes à l'égard des assurances sociales.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 37. Paiements fondés sur des actions

Pour la direction, un nouveau règlement relatif à la participation aux bénéfices est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et stipule que si le rendement des fonds propres dépasse un seuil fixé à 5 %, des actions lui sont attribuées à raison de la moitié minimum de 7 % du bénéfice annuel consolidé restant après déduction du seuil. Un high watermark prévoit par ailleurs que si le seuil de 5 % n'est pas atteint, la participation aux bénéfices n'est à nouveau possible qu'après compensation de la différence. La participation annuelle aux bénéfices de chaque membre de la direction est limitée à 150 % maximum de la part fixe du montant annuel brut de son salaire.

Toutes les actions émises dans le cadre de la participation aux bénéfices sont assorties d'un délai de blocage qui est généralement fixé à 5 ans.

Pour l'exercice 2010, le nombre d'actions octroyées à la direction au titre de la participation aux bénéfices s'est établi à 4 089. Les charges afférentes à l'attribution d'actions ont totalisé 935 000 CHF sur la base d'un cours de 199,70 CHF par action au 31 décembre 2010. Le paiement en actions de la direction s'est effectué en partant de l'hypothèse que la quote-part minimale de 50 % serait mise en application conformément au règlement régissant les rémunérations.

L'année précédente, la direction avait bénéficié pour la dernière fois d'une participation aux bénéfices sous la forme d'options conformément au règlement de participation aux bénéfices alors en vigueur.

Quant au Conseil d'administration, des options de participation aux bénéfices lui ont été attribuées pour la dernière fois au titre de l'exercice 2008.

Les options émises se présentent comme suit:

	Date d'attribution	2010	2009
– Pour l'édification réussie du groupe	21.11.2001	13 000	13 000
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2000	21.11.2001	55 900	55 900
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2001	28.08.2002	18 725	18 725
– Attribution spéciale à la direction 2004	31.12.2004	2 293	2 293
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2005	01.01.2005	8 592	8 592
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2006	01.01.2006	8 322	8 322
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2007	01.01.2007	6 494	6 494
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2008	01.01.2008	1 825	1 825
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2009	01.01.2009	2 403	2 403
Total des options émises		117 554	117 554
Options exercées		89 366	11 748
Options échues		0	0
<b>Total des options en circulation au 31 décembre</b>		<b>28 188</b>	<b>105 806</b>
<b>Options à exercer</b>		<b>3 898</b>	<b>80 516</b>

Une nouvelle réglementation concernant la rémunération du Conseil d'administration est entrée en vigueur à compter de l'exercice 2009 (cf. Corporate Governance). Compte tenu des nouvelles dispositions applicables, le Conseil d'administration ne peut plus participer au plan en options depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Il touche désormais une rémunération fixe établie selon un système modulaire. Les modules de ce système tiennent compte des activités spécifiques de chaque membre du Conseil d'administration en vue de garantir une rétribution qui tienne compte tant de la charge de travail que des responsabilités. Chaque membre du Conseil d'administration peut choisir entre une rétribution en espèces et/ou en actions. En 2010, 285 000 CHF ont été versés au total sous forme d'actions, soit 1562 titres.

Jusqu'au 31 décembre 2009 pour la direction et les collaborateurs et jusqu'au 31 décembre 2008 pour le Conseil d'administration, la réglementation en vigueur quant à la participation aux bénéfices était la suivante:

Pour la participation aux bénéfices de la direction et des collaborateurs, un règlement prévoyait jusqu'au 31 décembre 2009 d'attribuer des options (avec clause d'anti-dilution) ouvrant droit à l'obtention d'actions à hauteur de 20 % des bénéfices annuels non réalisés (plus-values sur immeubles après déduction des impôts différés) si le rendement des fonds propres dépassait le seuil de 5 %. Un high watermark prévoyait par ailleurs que si le seuil de 5 % n'était pas atteint, la participation aux bénéfices n'était à nouveau possible qu'après compensation de la différence. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nombre d'options s'établissait en fonction de la valeur vénale des options calculée au moyen du modèle Black-Scholes. Ce plan en options était en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2000 et le règlement correspondant a été réactualisé au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans le sillage de la nouvelle réglementation sur la participation aux bénéfices des collaborateurs. En 2001, le Conseil d'administration et la direction se sont également vu attribuer des options à titre exceptionnel pour l'édification réussie du groupe Mobimo.

Le prix d'exercice des options correspond à leur valeur nominale au moment de l'exercice. En raison de la réduction de valeur nominale au 12 août 2010, le prix d'exercice de 38 CHF a été abaissé à 29 CHF. La valeur nominale avait déjà été réduite l'année précédente, le prix d'exercice étant alors passé de 47 CHF à 38 CHF.

Toutes les options sont assorties de délais de blocage de trois ans au moins à compter de leur date d'émission (21 novembre 2001 pour la constitution du groupe et la participation aux bénéfices 2000, 28 août 2002 pour la participation aux bénéfices 2001). La première date d'exercice possible était fixée au 21 novembre 2004. En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le règlement de participation au plan en options pour les attributions à compter de l'exercice 2006 fixe un délai d'exercice compris entre la troisième et la dixième année. La valeur vénale des options octroyées en 2009 a été calculée selon le modèle Black-Scholes.

### 38. Engagements pour investissements futurs

Au 31 décembre 2010, des engagements à hauteur de 71,2 millions de CHF existaient en vue d'investissements futurs. Ces engagements correspondent à l'immeuble de placement en construction sis à Zurich, Manessestrasse ainsi qu'au projet de construction City-West (voir note explicative 9).

### 39. Engagements conditionnels

Il n'y avait aucun engagement conditionnel à la date de clôture de l'exercice.

### 40. Actionnaires importants

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

31 décembre	2010	2009
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,41 %	3,80 %
Famille Alfred Meili	3,19 %	5,62 %
Reichmuth & Co Investmentfonds AG	non dét.	5,77 %

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 41. Personnes proches

Font partie des personnes proches, les actionnaires pouvant exercer une influence significative sur Mobimo, le Conseil d'administration et la direction, les sociétés associées, les sociétés contrôlées par les membres du Conseil d'administration du groupe et la fondation de prévoyance du personnel. Comptent au nombre des sociétés contrôlées par des membres du Conseil d'administration: Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien, le cabinet d'avocats Weber Schaub & Partner et Immopoly Sàrl, dont M. Paul Rambert est le propriétaire. La partenaire de M. C. Caviezel est une associée du cabinet Holenstein Rechtsanwälte AG. Le fils de M. Paul Rambert est associé gérant de l'entreprise OloOm Sàrl, qui offre des services dans les domaines du design et de l'architecture d'intérieur.

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

	2010	2009
Membres du Conseil d'administration / direction	5 505	4 243
dont		
– Salaires	3 900	3 390
– Prestations sociales	502	312
– Paiements fondés sur des actions	1 103	541

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

Participation aux bénéfices 2000, 2001, 2005, 2006 et attribution spéciale 2004	93 832 options
Rémunération pour l'édification réussie du groupe	13 000 options
Participation aux bénéfices 2007	6 305 options
Participation aux bénéfices 2008	1 825 options
Participation aux bénéfices 2009	2 403 options
Participation aux bénéfices 2010	4 089 options

Pour obtenir davantage de détails au sujet du plan en options, consulter la note explicative n° 37.

Il existe également les relations suivantes avec les personnes proches:

Le poste «Honoraires de conseil envers des personnes proches» englobe un montant de 50 000 CHF en faveur de Holenstein Rechtsanwälte AG et un montant de 310 000 CHF en faveur de Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag pour des conseils fiscaux. Immopoly Sàrl a perçu le montant de 21 000 CHF au titre de services de conseil et OloOm Sàrl a reçu 12 000 CHF pour les prestations fournies dans le cadre de la vente d'immeubles de placement par Paul Schnetzer. Dans la Mobimo Tower, MM. C. Caviezel et U. Lederman ont acquis chacun un appartement, au prix de 2,4 millions et 1,3 million de CHF respectivement.

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

## 42. Sociétés du groupe

Les sociétés suivantes sont intégrées au périmètre de consolidation:

Société	Domicile	Capital social, milliers CHF	Quote-part en %	Méthode de consolidation
Mobimo Holding AG	Lucerne	148 804		C
Mobimo AG	Lucerne	72 000	100,00	C
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00	C
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Capital minimal	100,00	C
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00	C
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	C
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	C
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00	C
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	95,00	C
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 <sup>1</sup>	non cons.
O4Real AG <sup>2</sup>	Zurich	1 000	100,00	C
Olmero AG	Opfikon	208	6,44	non cons.

C = Consolidation intégrale

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

non cons. = non consolidé

Scala Tower AG a fusionné avec Mobimo AG au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## 43. Evénements postérieurs à la date du bilan

Le 25 février 2011, les comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en vue de leur publication. Ils doivent en outre être approuvés par l'assemblée générale du 6 avril 2011 de Mobimo Holding AG.

Le 9 février 2011, Mobimo a acquis d'autres terrains constructibles sous la forme de deux terrains d'une superficie totale de 12 001m<sup>2</sup> à Affoltern am Albis pour y développer des immeubles d'habitation en PPE.

Aucun autre événement significatif – qui aurait nécessité la modification de la valeur comptable d'actifs et de passifs du groupe au 31 décembre 2010 ou exigé sa mention dans le présent rapport – n'est survenu entre le 31 décembre et la date d'approbation des présents comptes consolidés.

<sup>1</sup> La part aux voix est de 5%.

<sup>2</sup> Apport en 2010

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.1 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Localité	Adresse	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
<b>Terrain constructible</b>					
Erlenbach	Forch-/Glärnischstrasse	7 037	Non		Avr. 07
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Non		Nov. 08
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 10
		<b>15 162</b>			
<b>Immeubles en construction</b>					
Adliswil	Wilacker I	7 231	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker II	10 935	Non		Déc. 07
Adliswil	Wilacker III	4 500	Non		Déc. 07
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental II)	7 047	Non		Nov. 05
Wädenswil	Rötibodenstrasse	3 740	Non		Oct. 07
Zurich	Promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 08
		<b>35 389</b>			
<b>Immeubles achevés</b>					
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Non		Nov. 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wiesental I)	7 633	Non		Nov. 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Non		Nov. 06
Lucerne	Guggistrasse 10/12/12a <sup>2</sup>	3 004	Non	1979	Juil. 07
St-Moritz	Via Maistra 29	557	Non		Juil. 10
Thalwil	Bergstrasse 10	2 551	Non		Juin 06
Winterthour	Museumstrasse 3 <sup>2</sup>	2 550	Non	1970	Déc. 98
Zurich	Im Brächli 5/7/9 <sup>2</sup>	2 144	Non	1955	Août 09
Zurich	Katzenbach I	6 530	Non		Oct. 04/Fév. 05
Zurich	Hinterbergstrasse <sup>2</sup>	1 465	Non		Juil. 10
Zurich	Zweierstrasse 141; Zurlindenstrasse 82 <sup>2</sup>	880	Non	1991	Fév. 99
		<b>33 723</b>			

<sup>1</sup> Statut: contrat de vente authentifié

<sup>2</sup> Changement d'affectation

Descriptif du projet	Volumes vendus, milliers CHF	Etat du projet 31.12.2010	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable au 31.12.2010, milliers CHF	Etat des ventes au 31.12.2010 <sup>1</sup>
10 PPE à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	12 868	à dét.
8 PPE à dét.	à dét.	Planification en cours	2011/13	17 610	0/8
	à dét.	Planification en cours	à dét.	9 864	à dét.
	0			40 342	
<hr/>					
33 PPE	34 538	Projet de construction	2010/12	15 705	8/33
24 PPE	27 020	Projet de construction	2010/12	12 211	0/7
3 ICO	18 000	Projet de construction	à dét.	8 409	à dét.
42 PPE	à dét.	Projet de construction	2011/13	14 230	0/42
16 PPE	24 800	Projet de construction	2010/11	13 260	14/16
53 PPE	175 195	Projet de construction	2008/11	116 830	24/53
	279 553			180 645	
<hr/>					
39 PPE à dét.	41 449	Vente en cours	2007/09	31	39/39
47 PPE	62 172	Vente en cours	2008/10	19 607	36/47
4 PPE	9 020	Vente en cours	2009/10	1 491	3/4
9 PPE	15 936	Vente en cours	2008/11	20	9/9
	à dét.	Planification en cours	à dét.	15 335	à dét.
14 PPE	19 291	Vente en cours	2007/09	0	14/14
18 PPE	20 455	Vente en cours	2010/11	11 857	8/18
	à dét.	Planification en cours	2011/12	7 846	à dét.
67 PPE	46 050	Vente en cours	2007/09	254	67/67
10 PPE	24 445	Planification en cours	2011/12	9 409	0/10
23 PPE	19 927	Vente en cours	2007/09	0	21/21
	258 745			65 850	

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

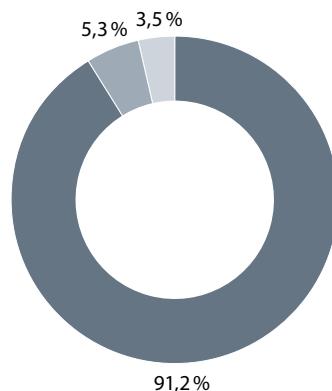
Au 31 décembre 2010, 20 promotions figuraient au bilan, dont

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

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

Répartition en pour cent de la valeur comptable en CHF

- Canton de Zurich
- Canton des Grisons
- Canton de Lucerne



## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mars 2004	1975	1998
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a/22	Juin 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juin 2006	2005	
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	
Herisau	Obstmarkt 1	Juil. 2008	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov. 2005	1960	
Horgen	Seestrasse 93	Nov. 2005	1998	
Horgen	Seestrasse 82	Nov. 2005	2010/2011	
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	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Parking du Centre	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Place de la Gare 4	Nov. 2009	1961	2000
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Nov. 2009	1895	
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov. 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov. 2009	1911	
Lausanne	Place de l'Europe 9	Nov. 2009	1900	2002
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Nov. 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov. 2009	1984	2002
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Nov. 2009	1964	
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Nov. 2009	1963	1988
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Nov. 2009	1921	2009
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Nov. 2009	1946	1998
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Nov. 2009	1912	2007
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Nov. 2009	non dét.	
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Nov. 2009	1927	2009
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Nov. 2009	2006	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov. 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov. 2009	2005	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov. 2009	2005	
Lausanne	Vallée du Flon	Nov. 2009	non dét.	2007
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Nov. 2009	non dét.	2009
Lausanne	Voie du Chariot 3	Nov. 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Nov. 2009	2008	
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Nov. 2009	2008	
Lucerne	Alpenstrasse 9	Juin 2007	1890	2001
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Mars 2007	2007	

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2010, en % de la valeur de marché

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2010 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2010 en %
25 500		7,7	1 971	21,2	17,7
27 130		7,2	1 967	0,0	0,0
17 580		7,5	1 317	15,4	17,9
26 760		6,0	1 606	6,3	11,3
2 884		6,4	183	0,0	0,0
13 500		7,8	1 056	10,1	5,8
11 240		6,6	742	13,5	10,7
9 778		9,5	929	31,5	33,2
26 840		6,8	1 821	17,1	16,8
21 240		6,4	1 350	0,6	0,0
7 839		5,3	415	0,0	0,0
11 040		8,4	928	4,8	3,0
16 000		6,6	1 060	7,9	10,1
7 713		6,7	513	0,2	0,0
27 650		9,8	2 723	0,0	0,0
6 412		5,0	318	48,3	68,8
11 440		6,1	698	0,0	0,0
64 780		5,6	3 646	0,7	1,3
6 406		5,1	324	0,0	0,0
37 090		8,4	3 105	20,4	22,4
88 380		2,5	2 210	0,0	0,0
4 281		4,9	210	0,0	0,0
6 820		5,4	370	0,0	0,0
21 830		6,3	1 374	0,0	0,0
9 695		7,0	676	0,0	0,0
3 944		6,0	235	0,0	0,0
5 670		6,6	374	0,0	0,0
18 700		6,1	1 149	0,0	0,0
22 250		5,9	1 307	0,0	0,0
17 520		7,7	1 345	0,7	1,8
3 156		5,3	166	0,0	0,0
10 670		8,0	853	1,3	3,7
5 734		5,4	309	0,5	0,8
7 354		7,2	531	0,0	0,0
4 054		6,3	256	0,0	0,0
1 705		4,6	79	0,0	0,0
2 057		3,6	74	0,0	0,0
4 246		7,7	328	0,0	0,0
14 580		5,2	759	4,4	9,6
11 040		6,1	670	0,0	0,0
50 440		6,2	3 146	0,0	0,0
21 160		5,5	1 172	0,0	0,0
1 126	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
6 261	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
13 000		6,5	845	18,9	25,2
29 910		6,1	1 828	0,0	0,0
28 280		5,9	1 676	1,0	2,2
10 210		4,7	479	0,0	0,0
13 830		5,2	723	0,0	0,0

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Oberglatt	Aspstrasse 12	Sept. 2005	1990	
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
Zurich	Bahnhofplatz 4	Juil. 2006	1881	2002
Zurich	Friedaustrasse 17	Oct. 1998	1968	
Zurich	Hardturmstrasse 3 / 5 (Mobimo Tower)	Nov. 1999	1974	2001
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Sept. 2006	1958 / 1975	
Zurich	Rautistrasse 12	Nov. 1999	1972	
Zurich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Juin 2000	1990	
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Mars 2002	1963 / 1968 / 1985	
Zurich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Sept. 1997	1992	
<b>66</b>	<b>Immeubles de placement commerciaux</b>			
Aarau	Champ de construction 1 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Août 2008	1967 / 1984	2003
Aarau	Champ de construction 2 – Torfeld Süd	Oct. 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954	
Aarau	Champ de construction 3 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Oct. 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1974	
Aarau	Champ de construction 4 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Oct. 2006 / Fév. 2009	1905 / 1914 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1967 / 1973	1994
Cham	Alte Steinhauserstrasse 35	Août 2003		1984
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (terrain constructible)	Nov. 2006		
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Mars 2005		
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov. 2009	1893	
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov. 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov. 2009	1915	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1 / 3	Nov. 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Nov. 2009	1930	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11 / 24	Nov. 2009	1935	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Nov. 2009	1918	
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov. 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Déc. 2001	1900 / 1990	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc. 2001	1976	
Wohlen	Zentralstrasse 34	Déc. 1998	1990	
<b>18</b>	<b>Immeubles commerciaux en développement</b>			
<b>84</b>	<b>Total immeubles commerciaux</b>			

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2010, en % de la valeur de marché

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2010 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2010 en %
24 000		7,8	1 863	5,3	4,0
12 420		6,9	862	4,8	3,9
17 010		6,3	1 070	0,0	0,0
4 184		6,3	262	14,3	15,5
14 420		6,4	917	5,0	7,9
13 130		6,0	791	0,0	0,0
6 622		9,5	627	100,0	100,0
19 290		7,2	1 393	4,7	5,0
19 110		4,7	890	0,0	0,0
8 033		6,9	552	1,9	3,2
56 760		5,7	3 246	0,0	0,0
13 810		7,2	989	4,5	1,7
19 290		6,8	1 312	2,1	0,2
6 670		4,9	330	0,0	0,0
41 600		5,7	2 382	0,3	0,0
14 100		6,5	916	2,4	6,3
8 302		6,5	537	16,2	15,5
<b>1 115 476</b>	<b>991 074</b>	<b>6,2</b>	<b>68 755</b>	<b>5,6</b>	<b>7,3</b>
11 250		8,5	960	0,0	0,0
7 210		7,2	522	70,1	15,3
22 612		6,6	1 494	0,0	0,0
17 735		6,1	1 090	2,4	3,9
5 741		9,8	563	38,2	35,2
1 884		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
3 187		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
2 757		13,9	385	12,5	18,2
2 582		12,0	309	10,4	13,5
1 933		9,4	182	0,0	0,0
603		14,2	85	11,2	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
731		1,7	12	0,0	0,0
1 660		8,4	140	0,0	non dét.
445		8,1	36	0,0	non dét.
17 930		9,8	1 759	49,7	53,5
17 070		11,7	2 004	93,2	92,4
3 836		7,9	304	23,4	28,5
<b>119 417</b>	<b>113 200</b>	<b>8,3</b>	<b>9 872</b>	<b>35,5</b>	<b>28,9</b>
<b>1 234 893</b>	<b>1 104 274</b>	<b>6,4</b>	<b>78 627</b>	<b>9,3</b>	<b>11,4</b>

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	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
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) <sup>3</sup>
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	PPE (929/1000)	4 368	Oui (code D) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 719	Oui (station-service / code D) <sup>3</sup>
Frenkendorf	Parkstrasse 2	Propriété individuelle	4 803	Aucune donnée
Frenkendorf	Parkstrasse 6	Propriété individuelle	7 748	Aucune donnée
Herisau	Obstmarkt 1	Propriété individuelle	1 602	Non
Horgen	Seestrasse 80	Propriété individuelle	3 117	Non
Horgen	Seestrasse 93	Propriété individuelle	10 767	Oui
Horgen	Seestrasse 82	Propriété individuelle	3 117	Non
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 <sup>7</sup>
Lausanne	Flonplex	Droit de superficie	1 953	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Droit de superficie	5 065	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4–6	Propriété individuelle	567	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	213	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Propriété individuelle	2 260	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Droit de superficie	972	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	533	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	671	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Droit de superficie	867	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Droit de superficie	1 068	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Propriété individuelle	995	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Propriété individuelle	612	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Propriété individuelle	776	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Vallée du Flon	Propriété individuelle	926	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Propriété individuelle	5 151	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui <sup>5</sup>
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

<sup>3</sup> Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

<sup>4</sup> Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

<sup>5</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	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	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
IC	9 005	24,3	28,2	20,9	1,3	25,3
IC	3 998	29,1	34,7	31,2	0,0	5,0
IC	880	62,2	18,0	0,0	0,0	19,9
IC	7 485	25,8	0,0	53,0	1,9	19,3
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	8 882	45,1	0,0	43,9	0,0	11,0
IC	9 699	21,1	15,0	30,2	0,0	33,7
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	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
Parking	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
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	27 669	26,5	3,6	47,9	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	806	40,4	37,5	0,0	0,0	22,1
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	3 691	60,9	0,0	0,0	0,0	39,1
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	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,0
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
IH + IC	1 926	55,4	12,9	0,0	21,7	10,0

<sup>6</sup> Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires dans le cadre de projets de construction

<sup>8</sup> Terrains en droit de superficie sur lesquels de nouveaux projets ont été réalisés ces dernières années

<sup>9</sup> 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 <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Propriété individuelle	1 597	Non
Obergлатt	Aspstrasse 12	Propriété individuelle	32 149	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 (842/1000)	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) <sup>3</sup>
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) <sup>3</sup>
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Non
Zurich	Friedaustrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3 / 5 (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	2 714	Oui
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Propriété individuelle	5 003	Oui
Zurich	Rautistrasse 12	Propriété individuelle	1 894	Oui (station-service)
Zurich	Schiffände 6; Kruggasse 1	Propriété individuelle	120	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)
<b>66</b>	<b>Immeubles de placement commerciaux</b>		<b>283 059</b>	
<hr/>				
Aarau	Champ de construction 1 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	3 774	Oui (insignifiant)
Aarau	Champ de construction 2 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	12 692	Oui (insignifiant)
Aarau	Champ de construction 3 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	14 249	Oui (insignifiant)
Aarau	Champ de construction 4 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	13 032	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	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	1 738	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	1 440	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	1 084	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Propriété individuelle	1 101	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Propriété individuelle	734	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11 / 24	Propriété individuelle	1 195	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui <sup>7</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Oui
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Oui
Wohlen	Zentralstrasse 34	Propriété individuelle	3 189	Non
<b>18</b>	<b>Immeubles commerciaux en développement</b>		<b>81 600</b>	
<hr/>				
<b>84</b>	<b>Total immeubles commerciaux</b>		<b>364 659</b>	

<sup>3</sup> Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

<sup>6</sup> Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires dans le cadre de projets de construction

<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	14 319	19,5	0,0	66,2	0,8	13,6
IC	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
IC	4 504	95,6	0,0	0,0	0,0	4,4
IC	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
IC	3 963	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	10 844	0,0	0,8	85,4	0,0	13,8
IC	746	64,4	27,5	0,0	0,0	8,1
IC	2 559	62,5	0,0	3,5	0,0	34,0
IC	8 259	94,6	0,0	0,0	0,0	5,4
IC	6 879	16,2	0,0	39,1	1,3	43,5
IC	5 467	74,1	8,5	0,0	1,4	16,0
IC	501	60,7	17,0	0,0	0,0	22,4
IC	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
IC	3 907	61,1	6,3	8,2	0,0	24,4
IH + IC	1 997	49,2	0,0	6,5	30,3	14,0
	<b>360 001</b>	<b>36,2</b>	<b>13,8</b>	<b>26,2</b>	<b>1,1</b>	<b>22,8</b>
IC	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
IC	5 508	30,4	1,8	43,7	6,5	17,6
IC	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
IC	9 878	0,0	0,0	96,8	3,2	0,0
IC	4 378	80,2	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	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	1 567	55,3	23,9	0,0	0,0	20,7
	<b>84 283</b>	<b>26,9</b>	<b>6,8</b>	<b>46,1</b>	<b>1,1</b>	<b>19,0</b>
	<b>444 283</b>	<b>34,5</b>	<b>12,6</b>	<b>30,2</b>	<b>1,1</b>	<b>21,7</b>

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.3 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Oct. 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov. 2005	1966	1997/2001
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov. 2009	1895	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov. 2009	1906	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Nov. 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov. 2009	1907	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov. 2009	1910	
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juin 2007	1994/1995	
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Déc. 2010	2009	
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. 2004 / Fév. 2005	2009	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Avr. 1999	1969	2003

#### 17 Immeubles de placement d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	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 <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Servitude	0	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	716	Non
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Propriété individuelle	3 840	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

#### 17 Immeubles de placement d'habitation

76 542

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2010 en % de la valeur de marché

<sup>2</sup> Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

<sup>3</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2010 en % <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2010 en %			
19 720		5,4	1 062	0,4	1,1			
9 238		5,8	539	non dét.	1,7			
4 534		6,4	291	12,0	12,2			
3 796		6,1	233	0,0	0,0			
1 517		8,1	124	0,0	0,0			
11 160		5,6	627	0,0	0,0			
1 950		6,9	135	1,1	1,3			
12 590		6,2	781	0,9	0,0			
21 990		5,1	1 112	0,8	0,0			
18 380		6,5	1 189	0,0	0,0			
17 630		6,6	1 159	2,5	0,0			
3 647		5,3	194	2,8	4,5			
10 730		6,6	711	5,3	4,1			
6 849		5,8	399	0,0	0,0			
44 370		5,6	2 485	5,5	4,2			
5 100		5,8	294	3,6	0,0			
9 628		5,8	560	0,0	0,0			
<b>202 829</b>	<b>184 195</b>	<b>5,9</b>	<b>11 893</b>	<b>2,4</b>	<b>1,6</b>			
Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	1–1 ½- pièce	2–2 ½- pièces	3–3 ½- pièces	4–4 ½- 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	957	2	0	0	4	4	10	0,0
IH	3 598	1	13	15	10	0	39	0,4
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	8 276	0	4	32	28	5	69	0,0
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	987	21	0	0	0	0	21	50,5
<b>52 019</b>	<b>41</b>	<b>105</b>	<b>185</b>	<b>211</b>	<b>30</b>	<b>572</b>	<b>6,7</b>	

<sup>4</sup> Pollution peu vraisemblable; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement et a été intégralement assaini ces dernières années

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.4 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Aarau	Polygon – Industriestrasse, champ de construction 3	Propriété individuelle	Juin 2001	2012
Horgen	Seestrasse 43 – 49 / 63-69	Propriété individuelle	Nov. 2005	2010
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	Nov. 2009	1905/2011
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	Nov. 2009	1932/2011
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	Nov. 2009	2011
Zurich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Propriété individuelle	Déc. 2005	2011
Zurich	Hôtel, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	Mai 2008	2011
<b>7</b>	<b>Immeubles en construction</b>			

A l'exception de Horgen, Seestrasse 43-49 / 63-69, les immeubles de placement mentionnés sont en cours de construction. Horgen Seestrasse 43-49 / 63-69 a pour sa part été terminé au premier semestre 2010 et sera transféré aux immeubles de placement d'habitation dans le courant de l'année.

L'achèvement des immeubles Lausanne, place de l'Europe 6; Lausanne, rue de Genève 7; Lausanne, rue Beau-Séjour 8; Zurich, Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5 et Zurich, hôtel Turbinenstrasse (Mobimo Tower) est prévu pour 2011. La fin des travaux d'Aarau Polygon – Industriestrasse, champ de construction 3, est prévue pour 2012.

### 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
<b>3</b>	<b>Immeubles</b>			

### 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.
<b>3</b>	<b>Immeubles</b>			

<sup>4</sup> Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

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

<sup>6</sup> Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Valeur de marché, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
914	3 840	Oui (code D) <sup>3</sup>	IC	4 215
51 920	11 361	Non	IH	8 898
2 032	369	Oui <sup>6</sup>	IC	783
19 880	3 343	Oui <sup>4</sup>	IC + IH	6 018
48 890	3 827	non dét.	IH	10 035
36 110	2 345	Non	IH	6 653
111 200	5 808	Non	Hôtel	13 000
<b>270 946</b>	<b>28 753</b>			<b>49 602</b>

Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
13 028	2 287	Non	IC	1 884
2 521	178	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	617
860	179	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	288
<b>16 409</b>	<b>2 644</b>			<b>2 789</b>

Valeur de marché, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
9 128	0	Oui <sup>5</sup>	Cinéma multiplexe	0
27 500	0	Oui <sup>5</sup>	Parking	0
2 130	0	Oui <sup>7</sup>	Parking	0
<b>38 758</b>				

<sup>6</sup> Pollution supposée, aucune mesure escomptée; l'immeuble doit être conservé selon le plan d'aménagement

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires dans le cadre de projets de construction

<sup>8</sup> Terrains en droit de superficie sur lesquels de nouveaux projets ont été réalisés ces dernières années

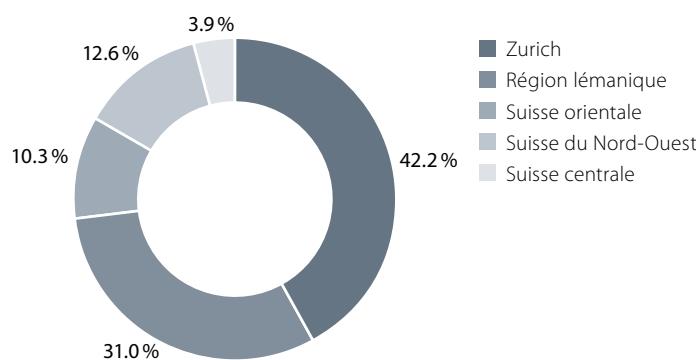
<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.7 IMMEUBLES DE PLACEMENT D'HABITATION ET COMMERCIAUX, OBJETS COMMERCIAUX EN DÉVELOPPEMENT, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION, PAR ZONES ÉCONOMIQUES

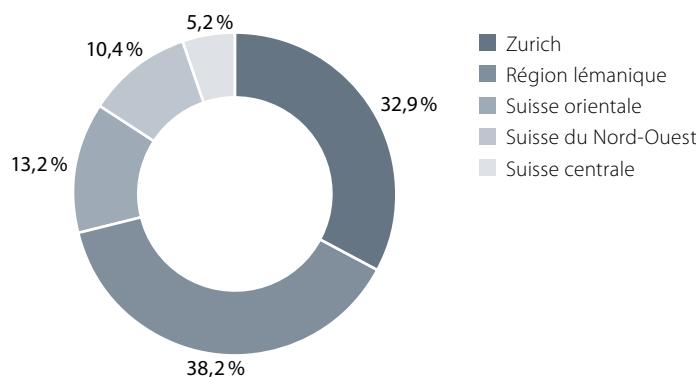
Au 31 décembre 2010, 108 immeubles de placement figuraient au bilan, dont

- 84 immeubles commerciaux (96 l'année précédente)
- 17 immeubles d'habitation (15 l'année précédente)
- 7 immeubles de placement en construction (8 l'année précédente)

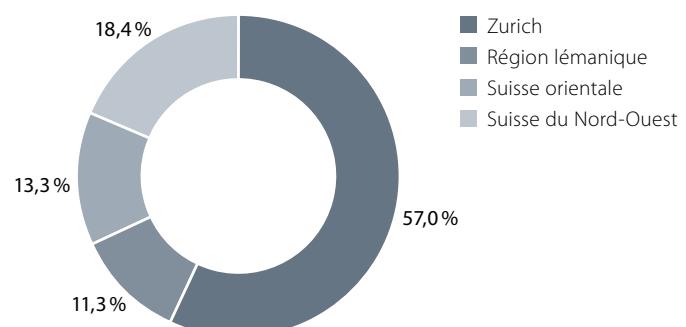


Graphiques: répartition des immeubles de placement d'habitation et commerciaux et des objets commerciaux en développement et des immeubles de placement en construction par zones économiques.

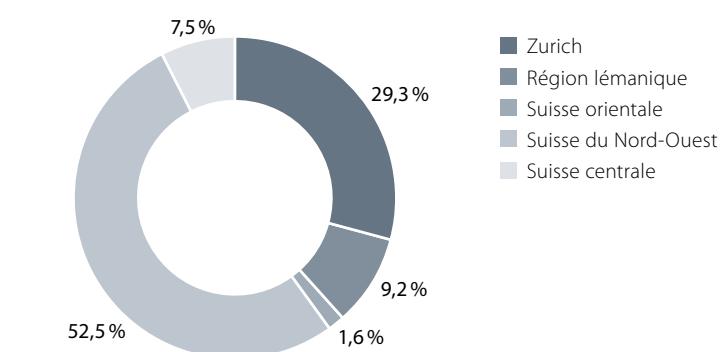
66 Immeubles de placement commerciaux



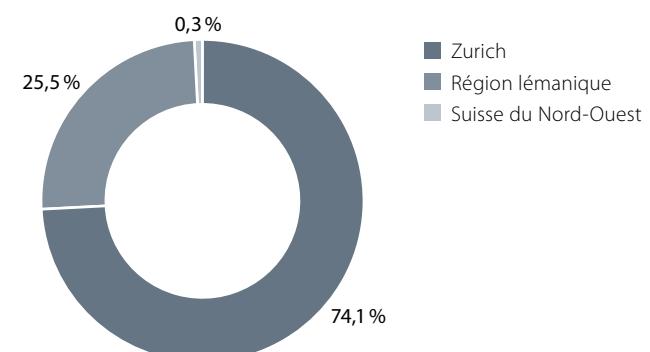
17 Immeubles de placement d'habitation



18 Immeubles commerciaux en développement



7 Immeubles de placement en construction



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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat, le compte de résultat d'ensemble, l'état des mouvements des fonds propres, le tableau de financement et les notes (pages 30 – 98) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

## Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes consolidés, conformément avec les International Financial Reporting Standards (IFRS), à l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange et aux dispositions légales, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes consolidés afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

## Responsabilité de l'organe de révision

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

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

## Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes consolidés pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats, en conformité avec les International Financial Reporting Standards (IFRS) et sont conformes à l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange ainsi qu'à la loi suisse.

## Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

KPMG AG



**Reto Benz**

Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable



**Reto Kaufmann**

Expert-réviseur agréé

Root/Lucerne, le 25 février 2011

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

#### Évaluation du portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding AG

##### Mandat

Le portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding AG compte au 31 décembre 2010, 108 immeubles de rendement, y compris les immeubles en cours de réalisation.

Conformément au mandat, soit à des fins comptables, Wüest & Partner a déterminé la valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2010.

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

Libellé	Nbr.	« Fair Value » au 31.12.2010 [CHF]	En % du total	État locatif au 31.12.2010 [CHF]	Rendement brut
Immeubles commerciaux	66	1 115 476 000	65,2 %	68 754 633	6,2 %
Immeubles commerciaux avec potentiel de développement	18	119 416 700	7,0 %	9 872 209	8,3 %
Immeubles résidentiels	17	202 829 000	11,9 %	11 892 874	5,9 %
<b>Total des immeubles réalisés</b>	<b>101</b>	<b>1 437 721 700</b>	<b>84,1 %</b>	<b>90 519 716</b>	<b>6,3 %</b>
Immeubles en cours de réalisation	7	270 946 300	15,9 %		
<b>Total des immeubles</b>	<b>108</b>	<b>1 708 668 000</b>	<b>100,0 %</b>		

L'évaluation des immeubles est effectuée conformément à la méthode DCF «Discounted Cashflow», au 31 décembre 2010. Elle se base sur les précédentes évaluations, visites, documents et informations qui nous ont été transmis à ce jour. S'agissant de la mise à jour au 31 décembre 2010, Wüest & Partner a pu disposer des états locatifs au jour de l'évaluation et de la liste des investissements effectués durant la période concernée.

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

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

Dans la vue d'ensemble, ne sont pas compris les trois immeubles commerciaux à usage propre (Seestrasse 59; Küschnacht, Place de l'Europe 7, Lausanne et Côte de Montbenon 16, Lausanne) et les immeubles des sociétés en participation (participation 50 % à Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; participation 40 % à Flonplex SA, Lausanne; participation 26.5 % à Parking St. François SA, Lausanne).

#### Bases de l'évaluation

Les estimations des valeurs de marché au 31 décembre 2010 sont conformes à la définition de «Fair Value» décrite par les «International Financial Reporting Standards» (IFRS) et les normes IAS 40 «Investment Properties».

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

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

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

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

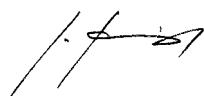
#### Indépendance et confidentialité

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

Wüest & Partner SA  
Zürich, le 25 février 2011



Matthias Arioli  
dipl. Ing. EPF / SIA, Partenaire



Patrik Schmid  
dipl. Arch. EPF / SIA, MRICS, associé désigné

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### Remarques concernant l'évaluation DCF

#### Evaluation

La manière dont la valeur d'un immeuble évolue dépend de différentes grandeurs fondamentales. Il faut distinguer les facteurs spécifiques à l'immeuble (exploitation) des facteurs exogènes de l'environnement spécifique à l'immobilier et au marché financier:

- Les modifications de la situation d'exploitation, tant du côté des recettes que des charges entraînent immédiatement une adaptation de la valeur de marché indiquée. Dans ce contexte, il s'agit notamment de tenir compte de nouveaux baux/de l'échéance de baux, de modifications de la situation des locaux vacants et de modifications du côté des coûts d'exploitation et d'entretien.
- Les investissements extraordinaires consentis pendant l'exercice, antérieurs à la date d'évaluation, ont une incidence directe sur la valeur de marché, en raison de leur disparition dans la perspective des flux financiers. Ces investissements entraînent par ailleurs une augmentation des revenus locatifs s'ils ont un caractère propre à augmenter le standard et/ou s'ils peuvent être répercutés sur les loyers.
- Les développements intervenus sur le marché immobilier local concerné, exercent leurs effets sur la détermination du potentiel locatif.
- Les développements intervenus sur le marché des capitaux, c'est-à-dire des transactions, exercent leurs effets sur la détermination des taux d'escompte.

En outre, on accordera toute l'attention nécessaire aux facteurs influençant le vieillissement des immeubles. Même si les conditions cadres restent absolument inchangées, le vieillissement impacte négativement la valeur de marché d'un immeuble d'environ 1 % en un an<sup>2</sup>.

#### Recettes locatives – potentiel locatif

L'évaluation se fonde principalement sur les revenus effectifs de l'immeuble indiqués dans l'état locatif, au jour de l'évaluation. Les revenus locatifs ainsi que les conditions des baux sont considérés dans l'évaluation. L'estimation des revenus locatifs potentiels s'effectue au niveau de chaque objet, au travers de la modélisation du flux des revenus. Les revenus locatifs potentiels sont déterminés sur la base des baux effectifs les plus récents signés pour l'immeuble et pour des immeubles comparables connus à proximité immédiate ainsi que d'après les recherches approfondies de Wüest & Partner relatives au marché immobilier (notamment les spectres des prix de l'offre).

Les loyers potentiels des surfaces de vente sont plausibilisés en considérant le chiffre d'affaires potentiel, adapté aux conditions du marché. Dans le cas de baux à loyer existants regroupant différentes affectations, on détermine le potentiel locatif sur la base des différentes affectations prises séparément.

On ne tiendra compte des options de prolongement des locataires, que lorsque les loyers effectifs sont inférieurs aux loyers du marché. Les options théoriques qui prévoient une adaptation des loyers au niveau du marché sont considérées comme des baux à durée déterminée (voir au-dessus).

Pour des baux à durée indéterminée (typiquement applicables dans le résidentiel), l'adéquation au potentiel locatif estimé, est faite en considérant les conditions cadre du droit du bail et le degré de fluctuation dans l'immeuble spécifique.

#### Coûts d'exploitation et d'entretien

Les coûts d'exploitation et d'entretien sont déterminés en premier sur la base des valeurs historiques, soit les décomptes d'exploitation des années précédentes, ainsi que les budgets définis par les organes compétents de Mobimo Holding AG. Ces indications sont plausibilisées au moyen des conventions contractuelles existantes de la gérance et comparées avec les benchmarks de Wüest & Partner. Ces analyses permettent de modéliser les charges futures probables pour l'exploitation et l'entretien courant des immeubles.

#### Coûts de remise en état

La prise en compte des coûts de remise en état à court, moyen et long terme joue un rôle central dans l'évaluation DCF. Les évaluations reflètent par principe des plans d'investissement mis à disposition par Mobimo Holding AG. Ces indications sont plausibilisées sur la base des benchmarks spécifiques pour les coûts.

<sup>2</sup> La dépréciation effective due au vieillissement dépend notamment du type de construction, de l'âge et de l'emplacement de l'immeuble concerné.

La détermination des coûts de remise en état à long terme s'effectue en considérant le «cycle de vie» des éléments de la construction. En fonction de l'état actuel des éléments caractéristiques choisis de la construction ainsi que de leurs coûts de construction, les besoins d'investissements à long terme sont estimés, ceci afin de maintenir la valeur des immeubles.

En accord avec les dispositions de la norme IAS 40 citées plus haut, l'évaluation ne tient pas compte d'investissements déterminants qui augmentent la valeur. Il s'agit plus particulièrement des changements d'affectation augmentant potentiellement la valeur des objets locatifs, de la réalisation de réserves d'extension ou d'affectation existantes ainsi que des véritables développements de projets.

#### **Escompte**

La détermination et la définition des taux d'escompte applicables reflètent l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest & Partner tient compte aussi bien de caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché. Les taux d'escompte choisis sont régulièrement mesurés et vérifiés de manière empirique sur la base de mutations et de transactions connues.

Le taux d'escompte adapté au marché et ajusté en fonction du risque est réparti sur différents facteurs dans le cadre d'un modèle progressif. En partant d'un taux sans risque (en l'occurrence les obligations à long terme de la Confédération), on détermine et on ajoute des suppléments pour le risque immobilier général (manque de liquidité de l'objet, risque du marché) ainsi que pour les risques spécifiques de l'immeuble (fonction des caractéristiques spécifiques et de l'emplacement).

#### **Prise en compte du renchérissement**

Les évaluations tiennent implicitement compte du renchérissement par le développement du cash-flow. Dans le cas des recettes locatives, le mode d'adaptation au renchérissement fixé par contrat ou le taux de répercussion (par ex. adaptation de l'ordre de 80% à l'évolution de l'indice des prix à la consommation) est fixé au niveau du bail à loyer individuel. En ce qui concerne les coûts d'exploitation et d'entretien, on répercute en règle générale la totalité du renchérissement. Le taux d'escompte choisi est représenté sur une base réelle.

### 3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

#### 3.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE

Montants en milliers de CHF	2010	2009
<b>Actif</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Liquidités	5 489	5 702
Créances résultant de livraisons et de prestations – Groupe	497	654
Autres créances – Tiers	42	1 304
Autres créances – Groupe	720	0
Comptes de régularisation des actifs – Tiers	33	31
Comptes de régularisation des actifs – Groupe	11 412	1 690
Propres actions	183	39
<b>Total des actifs courants</b>	<b>18 377</b>	<b>9 420</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immobilisations financières		
– Participations	749 791	620 177
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>749 791</b>	<b>620 177</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>768 168</b>	<b>629 597</b>

Montants en milliers de CHF	2010	2009
<b>Passif</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Fonds étrangers courants</b>		
Engagements – Groupe	101	528
Engagements – Personnes proches	670	2 403
Engagements – Tiers	550	2 563
Comptes de régularisation passifs – Tiers	2 263	351
<b>Total des fonds étrangers courants</b>	<b>3 584</b>	<b>5 845</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>		
Emprunt convertible	175 000	0
Prêts sociétés du groupe	0	36 800
Provisions	17 450	0
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>	<b>192 450</b>	<b>36 800</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>196 034</b>	<b>42 645</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	148 804	192 035
Réserves légales		
– Réserves générales	2 355	2 355
– Réserves pour agios versés	0	280 673
– Réserve issue d'apports en capital	292 750	0
– Réserves pour propres actions	183	721
Bénéfice au bilan		
– Bénéfice reporté	111 706	82 596
– Bénéfice de l'exercice	16 336	28 572
<b>Total des fonds propres</b>	<b>572 133</b>	<b>586 952</b>
<b>Total du passif</b>	<b>768 168</b>	<b>629 597</b>

### 3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

#### 3.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en milliers de CHF	2010	2009
Produits résultant de la refacturation des coûts – Groupe	2 767	1 602
Produits des participations – Groupe	25 663	35 294
Produits des participations – Tiers	101	80
Produits financiers – Groupe	0	79
Produits financiers – Tiers	21	2
<b>Total des produits</b>	<b>28 551</b>	<b>37 057</b>
Charges de personnel	-2 327	-1 997
Frais de gestion – Personnes proches	-94	-111
Frais de gestion – Tiers	-6 052	-5 742
Intérêts d'emprunts – Groupe	-729	-482
Intérêts d'emprunts convertibles	-1 859	0
Autres charges financières – Tiers	-1 153	-126
Impôts	-1	-27
<b>Total des charges</b>	<b>-12 216</b>	<b>-8 485</b>
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>16 336</b>	<b>28 572</b>

### 3.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

#### 1. Fonds propres

Une diminution du capital, par le biais d'une réduction de la valeur nominale de l'ensemble des actions de 38 CHF à 29 CHF, a été décidée lors de l'assemblée générale du 5 mai 2010. Le remboursement a été effectué le 12 août 2010. Le capital-actions a diminué de 45,7 millions de CHF (39,1 millions de CHF l'année précédente) à la suite du remboursement sur la valeur nominale, et a augmenté de 2,5 millions de CHF en raison de l'exercice des options (0 million de CHF l'année précédente).

Au 31 décembre 2010, le capital-actions se montait à 148,8 millions de CHF et se composait de 5 131 170 actions nominatives d'une valeur nominale de 29 CHF. Toutes les actions émises donnent droit au dividende et disposent d'une voix lors des assemblées générales de la société.

#### 2. Participations

Nom	Siège	Fonction	Capital-actions en milliers de CHF	Quote-part en %
Mobimo AG	Lucerne	Société immobilière	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küsnacht	Société immobilière	100	100,0
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Finance	Capital minimal	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA <sup>2,3</sup>	Lausanne	Groupe immobilier	12 000	100,0
JJM Participations SA <sup>2</sup>	Lausanne	Société de participation	6 001	100,0
O4Real AG <sup>1</sup>	Zurich	Société immobilière	1 000	100,0
Olmero SA	Opfikon	Informatique	208	6,44

Scala Tower AG a fusionné avec Mobimo AG au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

#### 3. Capital conditionnel

Un capital conditionnel d'un montant maximum de 36,6 millions de CHF est constitué pour l'émission de 1 260 634 actions, d'une valeur nominale de 29 CHF et entièrement libérées en vue de l'exercice de droits d'option octroyés aux membres du Conseil d'administration de la société ainsi qu'à des personnes proches de ces derniers et à des collaborateurs du Groupe.

77 618 droits d'option ont été exercés durant l'exercice 2010.

#### 4. Capital autorisé

Au 31 décembre 2010, il existe un capital-actions autorisé permettant au Conseil d'administration de relever le capital-actions de la société jusqu'au montant maximal de 34,8 millions de CHF jusqu'au 22 mai 2012 par l'émission d'au maximum 1 200 000 actions nominatives d'une valeur de 29 CHF chacune et à libérer intégralement.

#### 5. Propres actions

Au 31 décembre 2010, la société détenait 1 071 propres actions. En sus des 4 373 actions possédées au 1<sup>er</sup> janvier (dont 223 détenues directement par Mobimo Holding et 4 150 par LO Holding Lausanne-Ouchy), un total de 10 754 titres ont été acquis durant l'exercice à un prix moyen de 180,3 CHF.

4 800 de ces actions, d'une valeur de 867 000 CHF, ont été utilisées pour l'acquisition d'O4Real AG. Par ailleurs, 7 694 titres ont été échangés contre 997 actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA qui n'avaient pas encore été proposées dans le cadre de l'offre d'échange. 1 562 actions ont été émises dans le cadre de la rémunération du Conseil d'administration.

#### 6. Actionnaires importants

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

<sup>1</sup> Apport en 2010

<sup>2</sup> Apports en 2009

<sup>3</sup> Subholding, voir annexe aux comptes consolidés, note explicative n° 42

### 3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

#### 7. Indications supplémentaires

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

Nom, fonction	Participations aux résultats						Total 2010	Total 2009
	Honoraires, salaires	en espèces	en actions	Actions	Prestations sociales	Prestations pour travaux supplémentaires		
<b>Conseil d'administration</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>210</b>	<b>96</b>	<b>300</b>	<b>1 906</b>	<b>1 222</b>
Urs Ledermann, président du CA	480	0	0	0	6	80	566	480
Brian Fischer, membre	120	0	0	0	11	28	159	120
Wilhelm Hansen, membre	7	0	0	113	11	28	159	129
Peter Schaub, membre	150	0	0	0	13	28	191	161
Paul Schnetzer, membre	153	0	0	17	11	28	209	181
Georges Theiler, membre	140	0	0	0	12	28	180	151
Daniel Causaz, membre	60	0	0	60	11	28	159	non dét.
Bernard Guillelmon, membre	50	0	0	20	7	28	105	non dét.
Paul Rambert, membre	140	0	0	0	10	28	178	non dét.
<b>Direction</b>	<b>1 685</b>	<b>613</b>	<b>613</b>	<b>0</b>	<b>407</b>	<b>0</b>	<b>3 318</b>	<b>2 923</b>
Christoph Caviezel, CEO	703	275	275	0	168	0	1 421	1 421

Les montants correspondent aux charges mentionnées dans les comptes consolidés de l'exercice (comptabilité d'engagement ou accrual accounting) à l'exception de la rémunération en actions des membres du CA, mentionnées à leur valeur fiscale. Le paiement fondé sur des actions de la direction reposait sur l'hypothèse selon laquelle la quote-part minimale de 50 % selon le règlement régissant les rémunérations serait mise en application. Une rémunération exceptionnelle de 300 000 CHF figurant dans les prestations pour travaux supplémentaires a été allouée au Conseil d'administration pour l'acquisition réussie du groupe LO Holding Lausausanne-Ouchy SA.

Au 31 décembre 2010, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes (conformément à l'art. 663c CO).

Nom, fonction	Nombre d'actions			Total 2010	Total 2009
	attribuées	approuvées	Nombre d'options		
<b>Conseil d'administration</b>	<b>23 687</b>	<b>0</b>	<b>10 743</b>	<b>34 430</b>	<b>35 088</b>
Urs Ledermann, président du CA	11 259	0	1 015	12 274	5 784
Brian Fischer, membre	0	0	201	201	112
Wilhelm Hansen, membre	1 726	0	201	1 927	999
Peter Schaub, membre	200	0	201	401	8 142
Paul Schnetzer, membre	260	0	5 878	6 138	6 321
Georges Theiler, membre	1 672	0	2 980	4 652	5 756
Daniel Causaz, membre	795	0	89	884	348
Bernard Guillelmon, membre	3 211	0	89	3 300	3 062
Paul Rambert, membre	4 564	0	89	4 653	4 564
<b>Direction</b>	<b>6 008</b>	<b>4 089</b>	<b>1 783</b>	<b>11 880</b>	<b>7 329</b>
Christoph Caviezel, CEO	3 950	1 835	1 065	6 850	4 515
Manuel Itten, CFO	150	1 168	191	1 509	379
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille	1 908	251	275	2 434	2 183
Andreas Häggerli, resp. Développement	0	835	252	1 087	252

## 8. Emprunt convertible

Le 30 juin 2010, il a été émis un emprunt convertible de 175 millions de CHF arrivant à échéance le 30 juin 2014. Sa rémunération est de 2,125 %. Pour de plus amples détails, voir la note explicative n° 12 dans l'annexe aux comptes consolidés.

## 9. Evaluation des risques

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

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

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

## 10. Cautionnements solidaires

Mobimo Holding AG constitue un groupe d'imposition aux côtés de Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real AG, JJM Participations SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA, LO Gestion SA, LO Immeubles SA et FLON Events Sàrl. Elle assume une responsabilité solidaire pour les dettes correspondantes.

## 3.4 PROPOSITION DE RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

Milliers CHF	2010	2009
Bénéfice reporté	111 706	82 596
Bénéfice de l'exercice	16 336	28 572
Dissolution de réserves issues d'apports en capital	46 171	0
<b>Total à disposition de l'assemblée générale</b>	<b>174 213</b>	<b>111 168</b>
Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice comme suit:		
Versement d'un dividende sous forme de distribution d'apports en capital de	46 171	0
Report à nouveau	128 042	111 168
<b>Proposition d'utilisation du bénéfice, total</b>	<b>174 213</b>	<b>111 168</b>
Distribution totale	46 171	0
./. part des réserves issues d'apports en capital	-46 171	0
Part des autres réserves	0	0

Les 1 071 actions propres détenues à la date du bilan ne donnent pas droit au dividende. Le nombre des actions donnant droit au dividende le jour du versement de celui-ci peut différer en raison du rachat de nouvelles actions propres.

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale le versement d'un dividende de 9 CHF par action prélevé sur les réserves issues d'apports en capital.

### 3 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe (pages 104 – 109), pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

##### **Responsabilité du Conseil d'administration**

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

##### **Responsabilité de l'organe de révision**

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

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

##### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

##### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

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

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

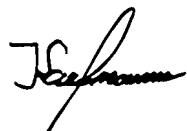
En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA



**Reto Benz**

Expert-réviseur  
agréé  
Réviseur responsable



**Reto Kaufmann**

Expert-réviseur  
agréé

Root/Lucerne, le 25 février 2011





## CORPORATE GOVERNANCE



immeubles de placement  
immeubles commerciaux

Lausanne, «Flon»  
Voie du Chariot 4–7



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

## 1 COMPTES CONSOLIDÉS

### 1.1 Bilan consolidé au 31 décembre

La structure juridique et les participations (totalité) du groupe Mobimo se présentent comme suit:

#### Mobimo Holding AG

Capital-actions: 148,8 millions de CHF

Conseil d'administration: Urs Ledermann, Daniel Crausaz, 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 Holding AG, dont le siège est à Lucerne, est coté à la SIX Swiss Exchange. Au 31 décembre 2010, la capitalisation boursière s'élevait à 1024,7 millions de CHF pour un cours de 199,70 CHF.

Les actions nominatives sont cotées sur le segment principal (symbole: MOBN / numéro de valeur: 1110887 / ISIN: CH0011108872 / Bloomberg: MOBN SW Equity).

Le groupe Mobimo détient 100 % des actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA suite à l'entrée en vigueur, le 6 mai 2010, de la décision concernant l'annulation des actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA (dont le siège social est à Lausanne) encore détenues par le public. Les actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA ont été rayées consécutivement de la cote dans le courant de la période sous revue.

Les caractéristiques des participations majoritaires dans des sociétés non cotées sont les suivantes:

Société	Domicile	Capital social milliers CHF	Quote-part en %
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00
Mobimo AG	Lucerne	72 000	100,00
Mobimo Finance Ltd.	Jersey	Capital minimal	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	95,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
O4RealAG	Zurich	1 000	100,00

Mobimo AG et LO Holding Lausanne-Ouchy SA sont des sociétés immobilières qui procèdent à des achats et des ventes immobilières ainsi qu'à la construction et la rénovation d'immeubles. Elles réalisent toutes les activités connexes de manière indépendante, déterminent la stratégie avec l'aide de Mobimo Management AG, nomment les architectes, ingénieurs et planificateurs techniques, élaborent les concepts de base et surveillent les chantiers ainsi que les services des prestataires externes.

O4Real AG, pour sa part, est une société immobilière qui possède des immeubles à Lausanne.

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

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

## 1.2 Actionnaires importants

Au 31 décembre 2010, les actionnaires suivants détenaient des parts importantes d'actions et d'options de Mobimo Holding AG:

Caisse de pension du Canton de Zoug	3,41 %
Famille Alfred Meili	3,19 %

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

- Alfred Meili a annoncé le 8 avril 2010 qu'Interpool Finanz AG, dont le siège est à Herisau, était sortie du groupe d'actionnaires Famille Alfred Meili et que celui-ci était donc tombé sous la limite de 5 % avec 185 000 actions nominatives détenues et 59 956 droits d'option.
- Les groupes d'actionnaires Reichmuth Umbrella C - Chasellas Global, Reichmuth BVG – Reichmuth Alpin et Reichmuth BVG – Reichmuth Voralpin ont annoncé le 14 juillet 2010 qu'ils étaient tombés en dessous du seuil de 3 %.
- Le 16 juin 2010, Mobimo Holding AG a annoncé les chiffres suivants en relation avec l'émission des obligations convertibles: 328 actions propres appartenant à la société, 831 866 droits de conversion nouvellement émis et 78 783 options call en circulation.

Sur les 5 131 170 actions en circulation, 69% (3 559 626 titres) étaient effectivement inscrits au registre des actions au 31 décembre 2010. La position disponible représente ainsi environ 31 %. Quelque 94 % des actions inscrites sont détenues par des actionnaires suisses dont 68 % par des personnes morales.

Sur l'ensemble des actions inscrites, les caisses de pensions et les fondations détiennent à elles seules une part d'environ 36 %.

## 1.3 Participations croisées

Il n'existe aucune participation croisée.

## 2 STRUCTURE DU CAPITAL

### 2.1 Capital

Les modifications suivantes ont été apportées au capital en 2010:

- a) Remboursement de 9 CHF sur la valeur nominale et réduction de la valeur nominale à 29,00 CHF par action.
- b) Augmentation de capital de 1 026 874 CHF en mai via l'émission de 27 023 nouvelles actions d'une valeur nominale de 38,00 CHF, augmentation de capital de 942 500 CHF en novembre via l'émission de 32 500 nouvelles actions d'une valeur nominale de 29,00 CHF et augmentation de capital supplémentaire de 524 755 CHF en décembre via l'émission de 18 095 nouvelles actions d'une valeur nominale de 29,00 CHF, toutes par l'intermédiaire de l'exercice de droits d'option existants.

Capital au 31 décembre 2009	Total (milliers CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions	148 804	5 131 170	29,00
Capital autorisé	max. 34 800	1 200 000	29,00
Capital conditionnel	max. 36 558	1 260 634	29,00

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

### 2.2 Indications spécifiques concernant le capital autorisé et conditionnel

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

Conformément à l'art. 3a des statuts, le Conseil d'administration peut, d'ici au 5 mai 2012, procéder à une augmentation du capital-actions en émettant au maximum 1 200 000 actions nominatives entièrement libérées. Sont autorisées les augmentations par le biais d'une prise ferme ainsi que les augmentations par montant partiel. Le montant émis, le type d'apport, les modalités de l'exercice du droit de souscription, l'attribution des droits de souscription ainsi que la date du droit au dividende sont fixés par le Conseil d'administration. Les droits de souscription non exercés restent à la disposition du Conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société. Après l'acquisition, les nouvelles actions nominatives font l'objet de restrictions de transfert conformément à l'art. 6 des statuts. Le droit de souscription des actionnaires est supprimé; les actions émises peuvent servir uniquement pour l'acquisition ou le financement de l'acquisition de terrains ou pour la reprise ou le financement de la reprise de sociétés, de parties de sociétés ou de participations. Si le Conseil d'administration émet des emprunts convertibles, des emprunts à option ou des emprunts similaires en vertu de la compétence que lui confère l'art. 3b des statuts (voir ci-dessous), le montant correspondant sera retranché de son droit d'augmenter le capital-actions au moyen du capital autorisé (art. 3a, al. 4 des statuts).

Dans le cadre de l'emprunt convertible, 1 050 000 obligations convertibles ont été émises sur la base du capital conditionnel. Le Conseil d'administration a donc encore la possibilité d'augmenter le capital-actions en émettant au maximum 150 000 actions nominatives entièrement libérées sur la base du capital autorisé.

A l'exclusion du droit de souscription des actionnaires, le capital-actions conditionnel peut être augmenté, conformément à l'art. 3b des statuts, en émettant au maximum 1 311 229 actions nominatives entièrement libérées. L'affectation est limitée comme suit: a) max. 78 783 actions nominatives entièrement libérées par l'exercice de droits d'option accordés aux membres du Conseil d'administration de la société et à des personnes qui leur sont proches ainsi qu'aux collaborateurs des sociétés du groupe, b) max. 32 446 actions nominatives entièrement libérées par l'exercice de droits d'option dans le cadre des droits de souscription des actionnaires créés après le 5 mai 2011 et c) max. 1 200 000 actions nominatives entièrement libérées à des fins d'exercice de droits de conversion en relation avec les obligations convertibles émises par la société (cf. la note explicative n° 12). L'acquisition des actions nominatives par l'exercice de droits d'option ainsi que le transfert ultérieur des actions nominatives sont tous deux soumis aux restrictions de transfert conformément à l'art. 6 des statuts. Le plan en options en vigueur jusqu'au 31 décembre 2009 est décrit dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

### 2.3 Modifications du capital

Modifications	Total (en milliers de CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions au 31.12.2005	192 411	2 600 145	74,00
Capital-actions au 31.12.2006	225 346	3 466 860	65,00
Capital-actions au 31.12.2007	243 232	4 343 425	56,00
Capital-actions au 31.12.2008	204 230	4 345 323	47,00
Capital-actions au 31.12.2009	192 035	5 053 552	38,00
Capital-actions au 31.12.2010	148 804	5 131 170	29,00
Capital autorisé au 31.12.2005	26 640	360 000	74,00
Capital autorisé au 31.12.2006	23 400	360 000	65,00
Capital autorisé au 31.12.2007	20 160	360 000	56,00
Capital autorisé au 31.12.2008	16 920	360 000	47,00
Capital autorisé au 31.12.2009	18 687	491 771	38,00
Capital autorisé au 31.12.2010	34 800	1 200 000	29,00
Capital conditionnel au 31.12.2005	11 163	150 855	74,00
Capital conditionnel au 31.12.2006	9 750	150 000	65,00
Capital conditionnel au 31.12.2007	7 848	140 150	56,00
Capital conditionnel au 31.12.2008	6 498	138 252	47,00
Capital conditionnel au 31.12.2009	5 254	138 252	38,00
Capital conditionnel au 31.12.2010	36 558	1 260 634	29,00

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

## 2.4 Actions et bons de participation

Au 31 décembre 2010, le capital-actions se montait à 148 803 930 CHF composé de 5 131 170 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29,00 CHF, donnant chacune droit au dividende et à une voix. Il n'existe pas d'actions privilégiées ou à droit de vote.

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

## 2.5 Bons de jouissance

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

## 2.6 Restrictions de transfert et inscriptions des «nominees»

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

1. Pour autant et aussi longtemps que la reconnaissance d'un acquéreur en tant qu'actionnaire à part entière pourrait empêcher la société, conformément aux informations à sa disposition, de fournir la preuve de la dominance suisse exigée par la législation fédérale; notamment en vertu de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) avec ses modifications du 30 avril 1997 et de l'arrêté du Conseil fédéral du 14 décembre 1962 instituant des mesures contre l'utilisation sans cause légitime des conventions conclues par la Confédération en vue d'éviter les doubles impositions.
2. Lorsque l'acquéreur, malgré la demande de la société, ne déclare pas expressément qu'il a acquis les actions en son propre nom et dans son propre intérêt.
3. Lorsqu'avec les actions acquises, le nombre des actions détenues par l'acquéreur représente plus de 5% du nombre total d'actions inscrites au registre du commerce. Les personnes morales et les sociétés de personnes juridiques, qui sont liées entre elles sur le plan du capital, du pouvoir de vote, de la direction ou de quelqu'autre manière que ce soit ainsi que toute autre personne ou société de personnes physiques ou morales qui procèdent de façon coordonnée en vue de contourner la restriction de transfert, sont considérées comme un seul acquéreur.

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

En ce qui concerne les nouveaux actionnaires, des vérifications sont effectuées quant aux critères «suisses» au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger avant l'inscription au registre des actions afin de garantir le respect des limitations sus-citées. S'il est impossible de confirmer leur caractère «suisse», l'inscription se fait dans la catégorie des étrangers tant que le seuil d'un tiers des actionnaires n'est pas dépassé et qu'aucune menace n'indique que la société ne soit plus en mesure de faire preuve de la dominance suisse exigée par la législation fédérale à la suite de l'inscription de l'actionnaire étranger.

Au 31 décembre 2010, 4% de tous les actionnaires étaient inscrits en tant qu'«étrangers» au sens des dispositions ci-dessus.

Les statuts ne spécifient aucune règle concernant l'inscription de nominees. Le Conseil d'administration a édicté les principes ci-après dans le règlement concernant la gestion du registre des actions, la reconnaissance de la qualité d'actionnaire et l'inscription de ces derniers au registre de Mobimo Holding AG: a) sans mention du nom, siège/adresse et de la position en actions des actionnaires pour le compte desquels le nomine détient des actions, le nomine sera inscrit dans le livre des actions en tant qu'actionnaire à hauteur d'un taux de reconnaissance de 2% max. des actions nominatives inscrites au registre; b) si le nom, le siège, l'adresse ou la position en actions ne sont pas mentionnés, un nomine ne peut faire inscrire que 0,25% max. du capital-actions inscrit au registre pour un seul et même acquéreur en tant qu'actions assorties de droit de vote et c) le nomine doit conclure avec la société un accord qui régit précisément les droits et obligations. Les restrictions précitées s'appliquent par ailleurs (clause de 5% et part maximum d'actions étrangères sans limitation des droits de vote). Aucune inscription n'a été refusée durant l'exercice. Les statuts ne spécifient aucune règle concernant l'abolition de priviléges statutaires (il n'existe d'ailleurs

aucun tel privilège) ou l'abolition de restrictions de transfert. Les dispositions du CO s'appliquent par conséquent.

## 2.7 Emprunts convertibles et options

### Emprunt convertible

A la date de clôture du bilan, la société avait émis un emprunt convertible aux conditions suivantes: Volume: 175 millions CHF

Taux d'intérêt: 2,125% par an, payable annuellement le 30 juin, pour la première fois en 2011

Durée de 4 ans (30 juin 2010 – 30 juin 2014)

Prix de conversion 210,37 CHF

Les obligations convertibles sont négociées à la SIX Swiss Exchange à Zurich dans le segment obligataire (symbole: MOB10/numéro de valeur: 11299133/ISIN: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp.). Chaque obligation convertible d'une valeur nominale de 5000 CHF est convertible jusqu'à sept jours avant son échéance en actions nominatives au prix de conversion 210,37 CHF par action (sous réserve d'éventuels ajustements conformément aux conditions publiées, et notamment à la clause antilutive). 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 ont été 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 cotation consécutifs (cf. note explicative n° 12).

### Options

Au 31 décembre 2010, seules les 28 188 options sur actions Mobimo attribuées aux membres du Conseil d'administration, aux personnes proches de ceux-ci et à la direction générale étaient en circulation. Lesdites options permettent l'acquisition du même nombre d'actions nominatives entièrement libérées. Les détails de ce plan d'options sont décrits dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

### 3 CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### 3.1 Membres du Conseil d'administration

##### **Urs Ledermann, Président, également membre de la commission immobilière**

Entrepreneur, de nationalité suisse  
domicilié à Zollikon ZH

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

La société Urs Ledermann & Partner AG, Unternehmens- und Personalberatung est fondée en 1993 à Zurich.

Urs Ledermann vend cette société à un partenaire en 2002 pour se consacrer exclusivement à des mandats plus complexes dans les secteurs de l'immobilier et de la banque.

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

Urs Ledermann exerce différents mandats de Conseil d'administration dans ses propres entreprises et dans des sociétés tierces, notamment Sada AG à Zurich et SCM Strategic Capital Management AG. Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2003. Urs Ledermann est par ailleurs président du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis le 17 décembre 2009.

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

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

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

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

##### **Daniel Causaz, également membre du Comité d'audit et risques**

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

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

Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis le 17 décembre 2009.

**Brian Fischer,  
également membre du Comité d'audit et risques**

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

Brian Fischer est né le 27 janvier 1971 à Melbourne, Australie. Il passe sa maturité à Davos en 1990 et poursuit ses études à l'Université de Berne jusqu'en 1996. De 1997 à fin 2000, il travaille en tant que conseiller fiscal et juridique chez PricewaterhouseCoopers SA avant de rejoindre début 2001 le pôle Investment Banking de la Banque Vontobel SA pour y diriger le service chargé des gérants de fortune indépendants. Il siège à son Conseil d'administration depuis 2008 et est représenté au sein du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG en tant que personne privée indépendante de la banque.

**Bernard Guillelmon**

Ingénieur, master en énergie, Master of Business Administration, de nationalité suisse et française, domicilié à Berne

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

Après une brève période d'activité comme consultant indépendant, il entre en 2001 au service des CFF en tant que responsable de l'unité Energie. Il y occupe par la suite plusieurs postes de direction, notamment celui de responsable adjoint des infrastructures et responsable de la gestion opérationnelle. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, Bernard Guillelmon est CEO de BLS SA. Il est membre du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy de 2005 à 2009 et siège au Conseil d'administration de JJM Holding à Lausanne. Depuis le 17 décembre 2009, il est aussi membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG.

**Wilhelm Hansen,  
également membre du Comité d'audit et  
risques**

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

Wilhelm Hansen est né le 30 août 1953 à Mönchengladbach (Allemagne). Après la maturité, il étudie l'économie à l'Université de St-Gall et à l'Université de Bâle et y obtient sa licence. Il travaille pendant 25 ans dans le secteur des placements de capitaux (en tant que conseiller en placement auprès de l'ancienne UBS, responsable du service Titres de Bâloise Assurances et associé de la banque privée Baumann & Cie) avant de se spécialiser à partir de 2002 dans le secteur du développement d'organisation et de stratégie et dans la Corporate Governance en tant que consultant d'entreprise indépendant. Il exerce par ailleurs différents mandats. Il est aujourd'hui président du conseil de banque de la Banque cantonale de Bâle-Campagne, vice-président du Conseil d'administration de Scobag Privatbank AG et membre du Conseil d'administration de Tarimo AG. Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding SA depuis 2008.

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

Architecte diplômé EPF, de nationalité suisse,  
domicilié à Lausanne

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

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

**Peter Schaub,  
également président du  
Comité d'audit et risques**

Avocat, de nationalité suisse, domicilié à Uster ZH

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

Peter Schaub exerce par ailleurs différents mandats de Conseil d'administration, notamment en tant que président pour CPH Chemie + Papier Holding AG à Perlen, et que membre pour UVB Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG à Uetikon am See et Rüegg Cheminée AG à Zumikon. Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding SA depuis 2008.

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

Expert immobilier, de nationalité suisse,  
domicilié à Herrliberg (ZH)

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

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

Il rejoint Mobimo Management AG le 1<sup>er</sup> septembre 2002 et est nommé au poste de CEO du groupe Mobimo le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Disposant par ailleurs d'un solide savoir-faire et d'une grande expérience pratique dans tous les domaines, il assume lui-même la direction du service des acquisitions immobilières. Il est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding SA depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

**Alfred Meili** est président d'honneur de Mobimo Holding AG. Il est l'initiateur du groupe Mobimo et a exercé les fonctions de président du Conseil d'administration jusqu'en 2008.

**Laurent Rivier** est président d'honneur de LO Holding Lausanne-Ouchy SA et il a été président de son Conseil d'administration de 2000 à 2009.

Ils ont été nommés présidents d'honneur en reconnaissance de leurs mérites et des services rendus. Ce titre ne leur confère aucun droit à siéger au Conseil d'administration ni aucun des droits ou devoirs propres aux membres du Conseil d'administration et en particulier aucune préten-  
tion à une rémunération ou à des honoraires.

### **3.2 Autres activités et groupements d'intérêt**

Mobimo Holding AG a conclu une convention spéciale avec tous les membres du Conseil d'administration et de la direction en vue d'éviter tout conflit d'intérêts. Dans le cadre de cette convention, les membres du Conseil d'administration et de la direction s'engagent notamment:

- à ne pas accepter de mandats d'administration auprès d'autres sociétés immobilières sans l'approbation du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG;
- à informer la société d'éventuelles offres pour l'acquisition de terrains et d'immeubles et à lui accorder un droit de préemption;
- à renoncer à des rémunérations et commissions d'intermédiation supplémentaires.

Aussi bien à titre privé que par l'intermédiaire de sa société Ledermann Immobilien AG, **Urs Ledermann** détient son propre portefeuille immobilier essentiellement concentré en ville de Zurich. Il est également membre consultant de la commission immobilière de Gaydoul Group. Des dispositions organisationnelles et contractuelles ont été prises en conséquence pour tenir compte du risque de conflit d'intérêts.

**Georges Theiler** exerce des activités de consultant pour Implenia SA.

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

**Peter Schaub** est président du Conseil d'administration de CPH Chemie + Papier Holding AG et membre de celui d'UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG. Ces sociétés sont notamment propriétaires d'immeubles commerciaux et en développement (dans le cas de CPH) et d'immeubles de placement (dans le cas d'UBV).

**Daniel Crausaz** exerce des mandats de conseiller d'administration auprès de Cedar SA et de Zimal SA.

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

**Paul Rambert** est conseiller immobilier de sa société Immopoly Sàrl à Lausanne et Zurich.

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

## 3.4 Election et durée des mandats

Le Conseil d'administration de Mobimo Holding AG se compose de trois membres au minimum (neuf membres pour l'exercice considéré après la cooptation du 17 décembre 2009) qui sont élus pour une durée d'un an à l'occasion de l'assemblée générale. L'objectif est de ramener le nombre des membres à six ces prochaines années. Le mandat des membres du Conseil d'administration expire le jour de l'assemblée générale ordinaire au cours de laquelle se déroule l'élection. Ils sont immédiatement rééligibles à l'expiration de leur mandat.

## 3.5 Organisation interne

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

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

Cinq réunions ordinaires et quatre extraordinaires ont été tenues au total en 2010. Les réunions ordinaires se sont déroulées sur une journée (sur deux jours dans un cas) et les extraordinaires ont quant à elle duré entre 30 minutes et deux heures. Le Conseil d'administration a toujours siégé au complet, à trois exceptions près.

Le CEO et le CFO ainsi que les autres membres de la direction générale peuvent parfois participer aux réunions du Conseil d'administration mais celui-ci commence toujours par siéger à huis clos. Le cas échéant, le président peut décider d'impliquer des collaborateurs ou des conseillers externes pour traiter de sujets spécifiques. Jusqu'ici, il a notamment fait usage de cette option dans le cadre de l'émission d'un emprunt convertible.

Le Conseil d'administration dispose de deux commissions: la commission immobilière et le Comité d'audit et risques. Le but, les devoirs et obligations ainsi que les compétences de ces deux commissions sont fixés dans un règlement complémentaire au règlement d'organisation. En 2010, le Comité d'audit et risques a tenu huit réunions alors que la commission immobilière en a tenu douze.

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

- surveillant le marché en permanence,
- développant le réseau d'investisseurs en collaboration étroite avec la direction,
- l'informant régulièrement.

## 3.3 Interdépendances

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

La commission immobilière remplit trois fonctions, à savoir:

- décider des acquisitions d'immeubles et des désinvestissements dans le cadre de transactions immobilières allant de 10 à 30 millions de CHF;
- formuler des demandes appropriées au Conseil d'administration concernant les transactions immobilières supérieures à 30 millions de CHF et relevant de sa compétence et
- surveiller les opérations de placement et de développement et réaliser périodiquement les estimations d'immeubles externes.

Les obligations et compétences attribuées au Conseil d'administration en vertu du règlement d'organisation et de la législation applicable incombent au CA dans son ensemble.

Le Comité d'audit et risques exerce une fonction de surveillance. Il peut proposer toutes les mesures nécessaires pour remplir adéquatement ses fonctions et dispose d'un accès direct à tous les documents, de même qu'à tous les collaborateurs et aux réviseurs. La principale responsabilité du Comité d'audit et risques consiste à assister le Conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant des travaux de préparation, d'éclaircissement et d'examen. Les quatre domaines d'activité du Comité d'audit et risques sont:

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

### 3.6 Compétences

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

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

La direction générale assure la conduite des sociétés du groupe via les membres du Conseil d'administration et/ou de la direction générale dans le strict respect de la réglementation des compétences et des règlements d'organisation locaux.

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

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

Des réunions de coordination et d'information avec le CEO ont lieu toutes les deux semaines avec le président du Conseil d'administration. La commission immobilière se réunit en général toutes les trois semaines mais son président peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Le CEO participe habituellement à toutes les réunions. Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal qui est remis à l'ensemble du Conseil d'administration.

Le Comité d'audit et risques siège 6 à 8 fois par an. Il y examine notamment les comptes semestriels et annuels, les rapports des réviseurs et experts externes, les principales questions ayant trait à la présentation des comptes ou d'ordre juridique, fiscal et réglementaire ainsi que les autres rapports exigés, les pratiques de gestion du risque et le SCI.

Le Comité d'audit et risques soutient le Conseil d'administration pour la satisfaction des exigences liées à la gestion des risques. La principale responsabilité du Comité d'audit et risques consiste à assister le Conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant des travaux de préparation, de clarification et d'examen. Durant l'exercice, le Comité d'audit et risques établit en collaboration avec la direction un inventaire des risques récapitulant les principaux risques par secteurs. Chaque risque est analysé en fonction du propriétaire («risk owner»), des répercussions et des mesures prises puis évalué selon des critères de vraisemblance, de conséquences financières et de perte d'image. Si nécessaire, des mesures complémentaires sont définies pour gérer plus avant le risque évalué.

Le président du Comité d'audit et risques peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Selon les besoins, le Comité d'audit et risques peut inviter des membres de la direction générale, d'autres collaborateurs, des conseillers ou des réviseurs externes à participer à ses réunions ou à rencontrer ses membres ou ses conseillers. En règle générale, le CFO participe à toutes les réunions. Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal qui est remis à l'ensemble du Conseil d'administration.

Chaque trimestre, l'ensemble du Conseil d'administration est informé en détail au moyen d'un rapport de gestion sur la situation financière/budgétaire, l'évolution des risques et des progrès réalisés dans la poursuite des objectifs, les activités projetées dans les domaines opérationnel et

administratif ainsi que la situation du personnel. Ces informations portent d'une part sur les évolutions et événements survenus depuis le dernier rapport de gestion, d'autre part sur les développements attendus et les activités projetées. La direction générale est présente aux réunions du Conseil d'administration afin de rendre compte des sujets inscrits à l'ordre du jour, répondre aux questions générales et fournir les renseignements nécessaires.

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

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

## 4 DIRECTION

### 4.1 Membres de la direction

#### Christoph Caviezel

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, Christoph Caviezel est CEO du groupe Mobimo, dont il dirige directement la division Achat et désengagement. Il siège également au comité d'investissement de la Fondation de placement de fonds immobiliers à l'étranger (AFIAA), Zurich. Il est en outre membre du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis le 17 décembre 2009.

#### Manuel Itten

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

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

Il rejoint Mobimo en 2004. Responsable du controlling jusqu'en février 2009, il occupe le poste de CFO depuis mars 2009. Il est en outre membre du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis le 17 décembre 2009.

#### Peter Grossenbacher

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

Peter Grossenbacher est né le 10 novembre 1969 à Schaffhouse. Après une formation de base dans la construction et l'obtention de son diplôme de chef de chantier, il occupe diverses fonctions d'encadrement dans le secteur de la construction et de l'immobilier.

Il rejoint Mobimo en 2002. Durant cinq ans, il dirige le secteur Gestion de projets avec pour mission principale le développement et la réalisation de logements haut de gamme bénéficiant d'emplacements de premier ordre et bâties selon des normes environnementales strictes. Depuis 2008, Peter Grossenbacher est responsable Gestion du portefeuille.

#### Andreas Häggerli

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

Andreas Häggerli est né le 22 juin 1957 à Brüttelen (BE). Après avoir décroché son diplôme d'architecte ETS, il occupe pendant une douzaine d'années diverses fonctions dans le domaine de l'architecture (développement, gestion de projet, commercialisation, direction d'un bureau d'architectes). Chez Göhner Merkur AG, il dirige le secteur du commerce immobilier et gère les désengagements immobiliers ainsi que la conduite et la restructuration d'une partie de l'entreprise générale. En tant que membre de la direction de Livot SA, il prend ensuite la tête du secteur Conseil immobilier pour la Suisse (développement, commerce immobilier, fiducie de construction, nouveaux objets à louer).

Plus récemment, il assure notamment la bonne marche du développement, de la réalisation et de la direction du D4 Business Center Luzern de Suva Asset Management à Root (LU).

Il est à la tête de la division Développement depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et assume la responsabilité de toutes les activités de développement immobilier, de réalisation et de vente d'immeubles.

### 4.2 Autres activités et groupements d'intérêt

Les membres de la direction n'exercent par ailleurs aucune fonction de direction ou de conseil à titre permanent pour le compte de grands groupes d'intérêts suisses et étrangers ni aucune fonction officielle ou politique.

### 4.3 Contrats de management

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

## 5 RÉMUNÉRATIONS, PARTICIPATIONS ET PRÊTS

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

Conformément à l'art. 20 des statuts, les membres du Conseil d'administration ont droit à une juste rémunération de leurs activités, rémunération que le Conseil d'administration fixe lui-même. Depuis 2009, la rémunération du Conseil d'administration ne consiste plus qu'en une rémunération fixe de nature modulaire selon l'activité du Conseil d'administration. La rémunération se compose d'un montant de base de 70000 CHF par an ainsi que de suppléments fixes pour la participation à un comité du Conseil d'administration (70000 CHF pour le comité d'investissement et 50000 CHF pour le Comité d'audit et risques) et pour la présidence du Conseil d'administration (340000 CHF) ou d'un comité du Conseil d'administration (30000 CHF). Ce système permet de garantir une rémunération qui tienne compte tant de la charge de travail que des responsabilités. Il a été entériné par le Conseil d'administration pour une période indéterminée et fixé en conséquence dans un règlement de rémunération. Aucune modification n'y a été apportée en 2010. Une rémunération unique de 300 000 CHF a été versée à titre exceptionnel au Conseil d'administration en 2010 pour l'acquisition réussie de LO Holding Lausanne-Ouchy SA. Les membres du Conseil d'administration participent par ailleurs aux performances à long terme de l'entreprise du fait que la rémunération puisse être touchée entièrement ou en partie sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. La part de la rémunération totale touchée en actions est fixée chaque année par le Conseil d'administration. L'achat se fait au cours moyen VWAP des 20 jours qui précèdent la date d'octroi. Toutes les actions émises sont assorties d'un délai de blocage qui est normalement fixé à cinq ans. Le délai de blocage des actions et la date d'octroi sont fixés chaque année par le Conseil d'administration (voir aussi la note explicative n° 41 des comptes consolidés et dans l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding). En 2010, 1562 actions au total ont été octroyées au Conseil d'administration au titre de la rémunération fixe.

La rémunération de la direction se compose d'une partie fixe ainsi que d'une partie variable qui est fonction de la marche des affaires et est définie en fonction du bénéfice consolidé de l'exercice après déduction d'un seuil minimal (hurdle) (cf. ci-après). La rémunération dépend des responsabilités effectives assumées par chaque membre du Conseil d'administration et de la direction ainsi que de la charge de travail qu'elles impliquent. Elle est fixée par l'ensemble du Conseil d'administration en considération des conditions de marché, et notamment des niveaux de salaire pratiqués dans le secteur immobilier. L'attractivité du système de rétribution mis en place vise à favoriser le recrutement et la fidélisation des cadres à haut potentiel dans les rangs restreints et très sélectifs des membres de la direction. Le recours à des conseillers externes n'a pas été jugé utile.

La rémunération variable fait l'objet d'une section spécifique du règlement de la société, qui stipule que 7 % du bénéfice consolidé de l'exercice de Mobimo Holding AG après déduction d'un seuil minimal (hurdle) de 5 % de la valeur intrinsèque (valeur d'actif net, capital-actions, prêts des actionnaires, réserves apparentes et latentes) doivent être attribués à la direction.

La rémunération variable maximale pour chaque membre de la direction est fixée à 150 % de la part fixe de son salaire annuel brut.

Au moins 50 % de la rémunération variable liée aux résultats doivent être perçus par le membre de la direction sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. Ces actions sont généralement assorties d'un délai de blocage de cinq ans qui reste également applicable après cessation des rapports de travail. L'objectif est de faire de la réussite à long terme de l'entreprise l'un des principaux critères de rémunération également à l'échelon de la direction et de ses membres. La date d'octroi des actions est fixée chaque année par le Conseil d'administration. La valeur vénale de l'action est déterminée selon le cours moyen VWAP des 20 derniers jours de négociation précédant la date d'octroi. Les actions ouvrent droit au dividende. Le nombre d'actions octroyées est calculé sur la base de leur valeur fiscale (rémunération en actions liée aux résultats en CHF / valeur fiscale des actions en CHF = nombre d'actions).

Le présent règlement portant sur la rémunération variable des membres de la direction restera en vigueur jusqu'à l'exercice 2012 inclus et remplace l'ancien règlement de participation applicable.

La part de rémunération variable des autres collaborateurs est versée exclusivement en espèces et répartie en fonction des performances individuelles de chacun.

Les honoraires versés aux membres de la direction durant l'exercice étaient composés à 55 % d'honoraires fixes ainsi qu'à 45 % de rémunération variable en espèces et en actions. Ni les membres du Conseil d'administration, ni ceux de la direction ne bénéficient d'indemnités de départ contractuelles.

Vous trouverez de plus amples informations sur les rémunérations, les participations et les prêts dans la note explicative n° 41 des comptes consolidés et dans l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding.

## 6 DROITS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

La pratique d'inscription en matière de Nominee a été précisée et approuvée en 2010 avec le règlement concernant la gestion du registre des actions de Mobimo Holdig AG et approuvée par le Conseil d'administration (voir l'annexe 2.6 Corporate Governance).

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

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

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

### 6.2 Quorums statutaires (articles 13 et 14 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'art. 6 des statuts, les actionnaires ou les usufruïtiers doivent, pour être reconnus comme tels, être inscrits au registre des actions. L'inscription presuppose la légitimation du transfert en bonne et due forme et nécessite l'approbation du Conseil d'administration. Aucune inscription au registre des actions n'est effectuée dans les 20 jours qui précédent ni le jour qui suit l'assemblée générale. La date de référence pour l'assemblée générale ordinaire du 6 avril 2011 est le 18 mars 2011. L'assemblée générale 2011 a lieu le 6 avril 2011 à Lucerne.

## 7 PRISE DE CONTRÔLE ET MESURES PRÉVENTIVES

### 7.1 Obligation de présenter une offre

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

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

### 7.2 Clauses relatives aux prises de contrôle

Il n'existe aucune clause en la matière.

## 8 ORGANE DE RÉVISION

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

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

### 8.2 Honoraire de révision

Des honoraires totaux de 0,5 million de CHF (y c. groupe LO) ont été payés à KPMG pour des prestations en relation avec la révision des rapports intermédiaire et annuel 2010.

### 8.3 Honoraire supplémentaires

Des honoraires d'un montant de 0,4 million de CHF ont été payés à KPMG pour des prestations (notamment conseil fiscal et due diligence) en relation avec l'emprunt convertible et d'autres mandats. L'expert en estimations immobilières Wüest & Partner, Zurich, quant à lui, s'est vu verser des honoraires de 0,5 million de CHF durant l'exercice sous revue.

### 8.4 Instruments de surveillance et de contrôle concernant la révision

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

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

## 9 POLITIQUE EN MATIÈRE D'INFORMATION

Mobimo Holding AG communique de manière ouverte, en temps réel et avec la plus grande transparence possible avec ses actionnaires et avec le marché des capitaux. La conférence de presse et d'analystes au sujet des résultats de l'exercice 2010 se tient le 8 mars 2011.

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

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

De plus amples informations sur la société figurent sur le site Internet [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

### Contact

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

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



**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-1003 Lausanne

**JJM Participations SA**  
c/o LO Holding Lausanne-Ouchy SA

**04Real AG**  
c/o Mobimo Management AG

Le rapport de gestion 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

Photos:  
Di Renzo Patrizio, [www.patriziodirenzo.com](http://www.patriziodirenzo.com)  
Kessler Michael, [www.profi foto.ch](http://www.profi foto.ch)  
Pichler Urs, [www.pichler-fotografen.ch](http://www.pichler-fotografen.ch)  
Wavre Olivier, [www.wavre.ch](http://www.wavre.ch)





Immeuble en développement  
Propriété par étage

Feldmeilen, Feldgüetliweg  
Terrain constructible





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](http://www.mobimo.ch)