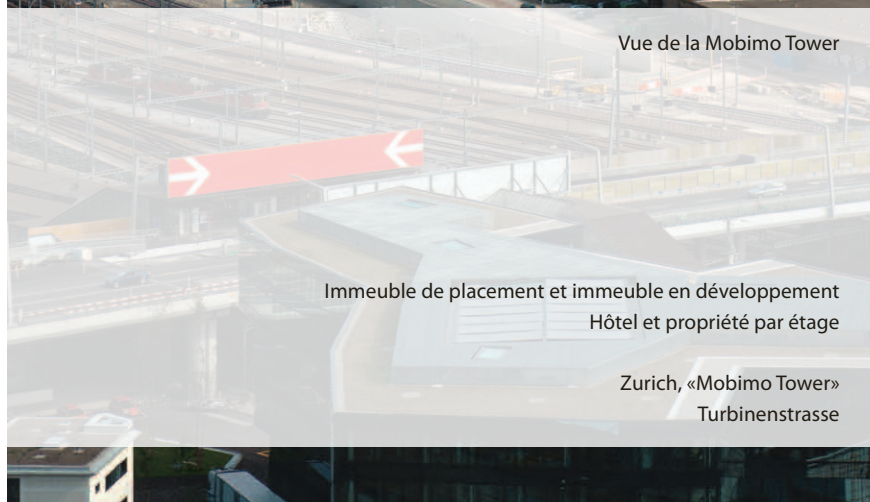




RAPPORT DE GESTION SEMESTRIEL 2011

MOBIMO HOLDING



Groupe Mobimo (consolidé)

		30.06.2011	30.06.2010
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	mio. CHF	0,5	4,6
Résultat des locations	mio. CHF	37,1	38,2
Résultat des réévaluations	mio. CHF	16,6 ¹	16,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	mio. CHF	46,2	49,3
Bénéfice	mio. CHF	34,5	28,8
Bénéfice après impôts hors réévaluations	mio. CHF	22,0	16,4

		30.06.2011	31.12.2010
Fonds propres	mio. CHF	957,5	971,3
Part du capital propre		43 %	45 %
Rendement des fonds propres ²		7,3 %	7,1 %
Rendement des fonds propres hors réévaluations ³		4,6 %	4,8 %
Taux d'endettement net (<i>net gearing</i>) ⁴		102 %	92 %
Immeubles de placement commerciaux	mio. CHF	1 065,0	1 131,9
Immeubles de placement d'habitation	mio. CHF	256,9	202,8
Immeubles commerciaux en développement	mio. CHF	341,6	253,4
Immeubles d'habitation en développement	mio. CHF	413,5	423,8
Total des immeubles	mio. CHF	2 077,0	2 011,9
Taux de vacance des immeubles de placement		4,4 %	5,1 %
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,82 %	4,90 %
Ø Effectifs (emplois à plein temps) ⁵		75,9	64,2
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		3,0 %	2,9 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	4,8	5,1

Action Mobimo

		30.06.2011	30.06.2010
Capital-actions	mio. CHF	148,9	193,1
Nombre d'actions en circulation ⁶		5 132 706	5 078 968
Bénéfice par action	CHF	6.72	5.68
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	4.29	3.24
Distribution ⁷	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 ⁸	CHF	188.28	191.43
Cours boursier de l'action au 30 juin	CHF	217.70	188.00
Capitalisation boursière au 30 juin	mio. CHF	1 117,8	955,1

¹ 15,4 millions découlent du résultat de réévaluations positif basé sur les prestations opérationnelles, dont 4,1 millions sont liés aux immeubles de placement en construction et 11,3 millions aux bons résultats des locations. Le montant de 1,2 million restant est dû à l'ajustement des taux de rendement aux conditions du marché.

² Bénéfice par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1^{er} janvier après augmentation ou réduction de capital) de la période sous revue.

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

⁴ Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres

⁵ Evolution des effectifs, cf. aussi note explicative 14

⁶ Nombre d'actions émises 5 134 469 moins les actions propres 1763 = nombre d'actions en circulation 5 132 706.

⁷ Distribution d'apports en capital de 9 CHF par action pour l'exercice 2010 conformément à la décision de l'Assemblée générale du 6 avril 2011. Conformément à l'accord avec les autorités fiscales, des apports en capital d'un montant total de 260 millions ont été acceptés en tant que réserves d'agio susceptibles d'être distribuées, dont 46,2 millions ont été distribués

⁸ Dans l'hypothèse que toutes les options et droits de conversion attribués seront exercés.



Toit-terrasse

Immeuble de placement
Immeuble d'habitation et commercial

Lausanne-Flon, «Genève 7»
Rue de Genève 7



Aperçu des chiffres clés	1
Le Groupe Mobimo	4
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et données clés	7
Stratégie	8
Portefeuille	9
Informations sur l'action et l'emprunt convertible	10
Premier semestre 2011	12
Lettre aux actionnaires	14
Rapport sur le 1 ^{er} semestre	16
Rapport financier	22
Comptes consolidés intermédiaires	24
• Bilan consolidé	24
• Compte de résultat consolidé	26
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	27
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	28
• Tableau de financement consolidé	29
• Annexe aux comptes consolidés intermédiaires	30
• Rapports sectoriels	31
• Notes explicatives sur les comptes consolidés	34
Indications sur les immeubles	46
• Indications sur les ventes d'immeubles	46
• Indications sur les immeubles commerciaux	48
• Indications sur les immeubles d'habitation	56
• Indications sur les immeubles de placement en construction	58
• Indications sur les immeubles à usage propre	58
• Indications sur les participations	58
Adresses	60

Version française de l'original en allemand

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

La version allemande fait foi.



LE GROUPE MOBIMO

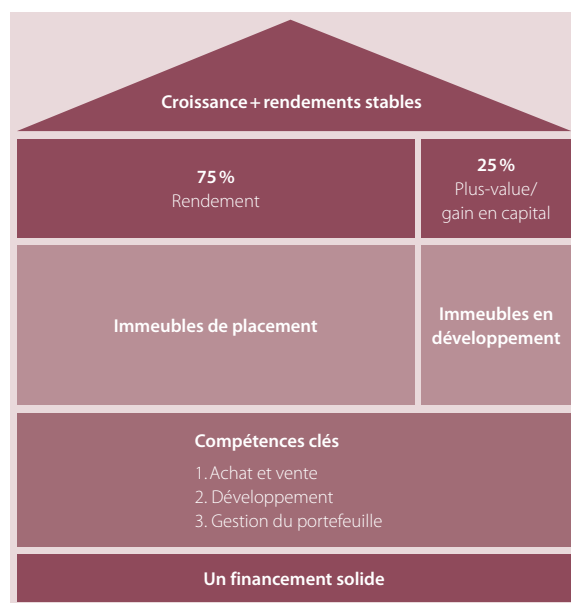
Immeuble de placement
Immeuble commercial

Lausanne-Flon, «Les Pépinières»
Rue des Côtes-de-Montbenon 20-24



Mobimo, une société suisse leader de 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 comme en Suisse romande. La société investit en priorité dans les sites porteurs que sont les centres économiques de Zurich et de Lausanne/ de Genève ainsi que de Bâle, de Lucerne/ de Zoug, d'Aarau et de Saint-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 dégagant 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 30 juin 2011, le portefeuille immobilier contient 128 immeubles d'une valeur totale d'environ 2077 millions de CHF, dont 1322 millions au titre d'immeubles de placement et 755 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 trois quarts dans des immeubles de placement largement diversifiés en termes d'emplacement et d'affectation. La surface locative de 467 100 m² générerait un potentiel de revenu locatif annuel de quelque 89 millions de CHF au 30 juin 2011. Une large part des recettes est par conséquent stable et prévisible. Dotée de sa propre équipe de gestion de portefeuille, Mobimo opère au plus près du marché et peut ainsi réagir rapidement aux évolutions qui s'y font jour.

Objets en développement offrant un potentiel de plus-value

A l'heure actuelle, Mobimo planifie et réalise des immeubles de placement (1260 millions de CHF) et des objets de promotion (760 millions de CHF) pour un volume d'investissement de quelque 2020 millions de CHF, dont notamment 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 la forme de remboursement sur la valeur nominale ou de remboursement du capital exonérés de l'impôt anticipé. Le rendement sur distribution (remboursement sur la valeur nominale ou remboursement de capital) 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

Mobimo Holding AG

Capital-actions: 148,9 millions CHF

Conseil d'administration: Urs Ledermann, Daniel Crausaz, Brian Fischer, Bernard Guillelmon, Wilhelm Hansen, Paul Rambert, Peter Schaub, Georges Theiler

Direction: Christoph Caviezel, Manuel Itten,

Peter Grossenbacher, Andreas Hämmerli

Organe de révision: KPMG SA

Mobimo Management AG	Mobimo AG	LO Holding Lausanne-Ouchy SA	JJM Participations SA
Cap.-actions: 0,1 million CHF	Cap.-actions: 72 millions CHF	Cap.-actions: 12 millions CHF	Cap.-actions: 6 millions CHF

DATES CLÉS

1997

Le 15 octobre 1997, en collaboration avec Karl Reichmuth, banquier privé, et d'autres investisseurs, Alfred Meili 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 est 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.

2008

Le Conseil d'administration et la direction nouvellement formés ont retravaillé la stratégie et l'orientation de la société.

2009

Le 9 novembre 2010, 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 la conversion 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.

2011

Dans le cadre de la restructuration du groupe Mobimo, les actifs de Mobimo Finance Ltd. sont transférés à Mobimo Holding AG et LO Holding Lausanne-Ouchy SA, suite à quoi la société est liquidée. Par ailleurs, la participation à O4Real AG a été transférée à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Croissance qualitative

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette stratégie est mise en œuvre en première ligne par la construction d'immeubles de placement pour le propre portefeuille et aussi par l'acquisition de biens isolés ou de portefeuilles complets. A cette fin, elle peut également racheter des entreprises.

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

Eventail d'affectations équilibré

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

Gestion active du portefeuille

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

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur trois secteurs:

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

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

Un financement solide

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

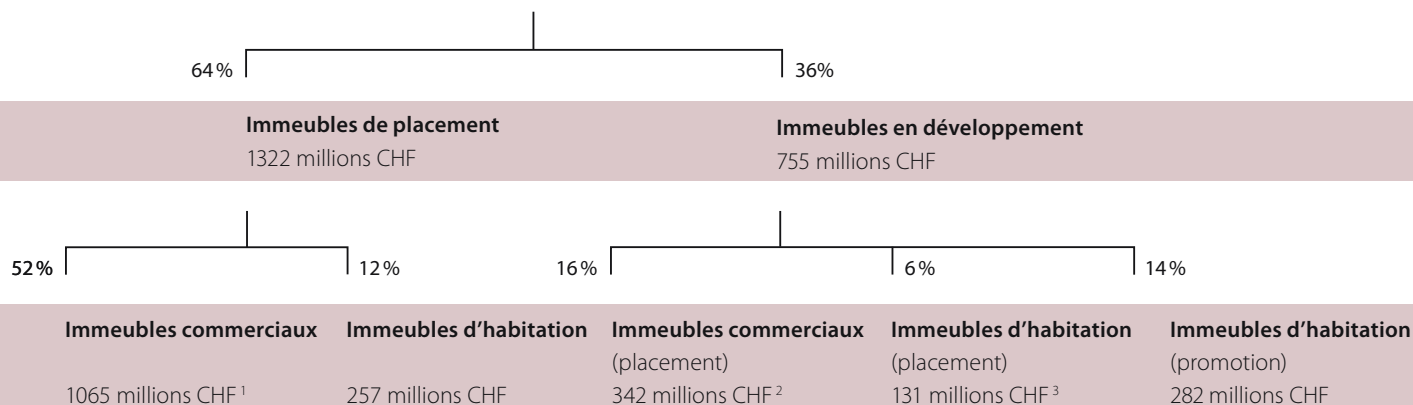
Placement rentable

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

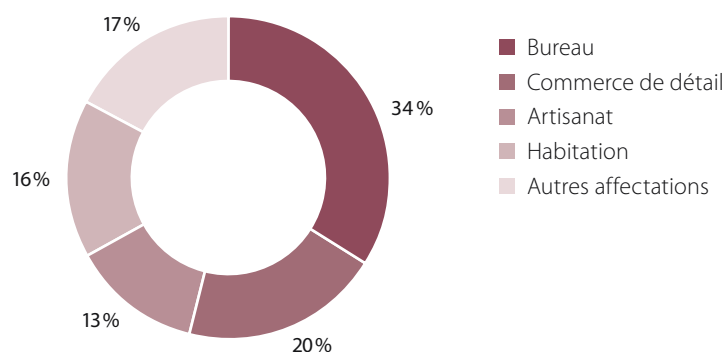
PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2011

Portefeuille

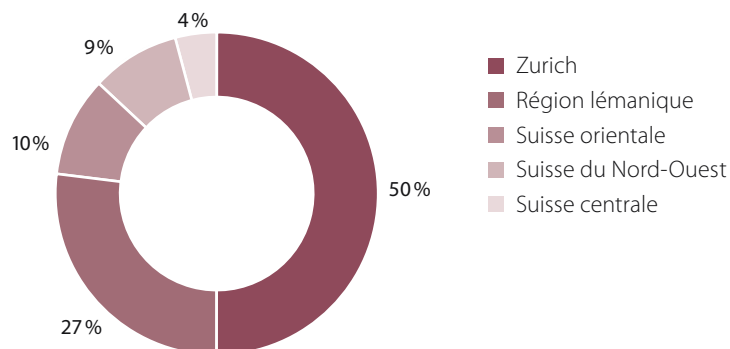
2077 millions CHF



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 30.06.2011⁴



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE PAR ZONES ÉCONOMIQUES⁵



¹ y c. immeubles à usage propre

² y c. immeuble commercial Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower); Horgen, Seestrasse 93; Lausanne, Place de l'Europe 6; Lausanne, Rue de Genève 7 et Aarau, Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3 (immeuble de placement en construction) comme extensions du portefeuille propre.

³ y c. immeubles d'habitation Lausanne, Beau Séjour 8; Zurich, Manessestrasse 190/192 et Zürich, Turbinenstrasse, City West – Zone C (immeubles de placement en construction) comme extensions du portefeuille propre.

⁴ Répartition du revenu locatif théorique par affectation.

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

I. Aperçu

Informations sur l'action

Informations sur l'action au 30 juin (au 31.12 les années précédentes)	2011	2010	2009	2008	2007
Capital-actions (milliers CHF)	148 900	148 804	192 035	204 230	243 232
Nombre d'actions nominatives émises	5 134 469	5 131 170	5 053 552	4 355 323	4 343 425
Valeur nominale de l'action nominative (CHF)	29	29	38	47	56
dont actions propres	1 763	1 071	4 373	10 000	0
Actions nominatives en circulation	5 132 706	5 130 099	5 049 179	4 345 323	4 343 425

Chiffres clés de l'action

Chiffres clés en CHF au 30.06	2011	2010	2009	2008	2007
Bénéfice par action	6.72	5.68	8.18	6.80	5.13
Bénéfice par action hors réévaluations	4.29	3.24	6.61	5.30	3.91
NAV par action, après options et droits de conversion	188.28	191.43	176.74	183.27	171.70
Cours boursier – plus haut ¹	224.60	191.90	142.87	166.91	166.70
Cours boursier – plus bas ¹	196.00	176.00	110.88	152.36	157.52
Cours au 30 juin ¹	217.70	188.00	139.19	160.92	160.92
Nombre moyen d'actions négociées par jour	8 646	6 291	4 734	3 975	3 974
Capitalisation boursière (millions de CHF)	1 117,8	955,1	634,4	816,6	814,7

Source: SIX Swiss Exchange

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

II. Evolution du cours de l'action

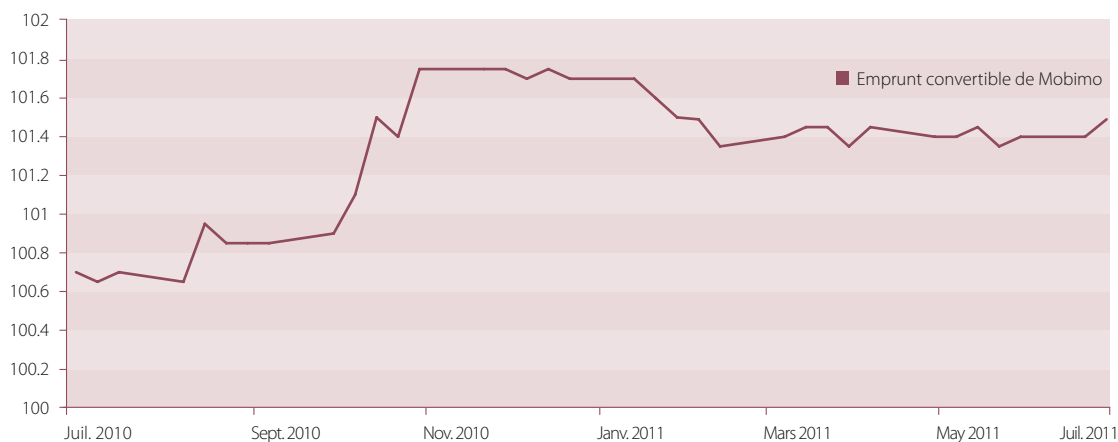
23 juin 2005 au 30 juin 2011



Le cours de l'action Mobimo a enregistré une augmentation de 9,0% au cours du premier semestre de 2011, passant de 199,70 CHF à 217,70 CHF. Au 30 juin 2011, le cours de l'action Mobimo qui se situait à 217,70 CHF, était supérieur de 15,6% à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 188,28 CHF. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont continué d'évoluer positivement. Quelque 8646 actions ont été négociées quotidiennement (6780 l'année précédente), ce qui représente un volume de 1,8 million de CHF (contre 1,2 million l'année passée). Globalement, les volumes d'échange de l'action ont atteint 224 millions de CHF sur le semestre (contre 143 millions en 2010) à la SIX Swiss Exchange.

¹ 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 2011, Mobimo a placé avec succès un emprunt convertible de 175 millions de CHF avec un coupon de 2,125 %, une échéance à mi-2014 et un prix de conversion de 210,37 CHF.

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

IV. Actionnariat

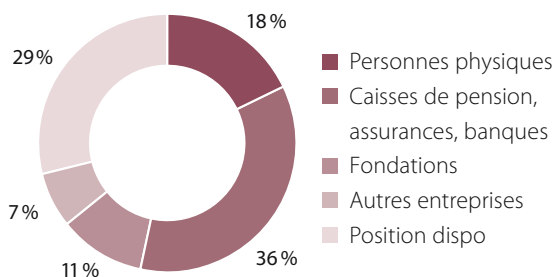
Actionnaires importants

Au 30 juin 2011, les actionnaires suivants détenaient plus de 3 % du capital-actions:

Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,41 %,

Flottant au 30 juin 2011 (selon définition de la SIX Exchange): 100 %

Structure de l'actionnariat



V. Communication

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

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

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

VI. Interlocuteurs et calendrier

Mobimo Holding AG
Christoph Caviezel, CEO
Manuel Itten, CFO
Tél. +41 44 397 11 59
ir@mobimo.ch

Registre des actionnaires

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

Assemblée générale 2012

18 avril 2012, Métropole Lausanne

Présentation des comptes 2011

6 Mars 2012





PREMIER SEMESTRE 2011

Immeuble de placement
Appartements de location

Lausanne, «Beau-Séjour»
Rue Beau-Séjour 8



Vue sur le Lac Léman

MARCHE DES AFFAIRES DYNAMIQUE AU PREMIER SEMESTRE 2011

MESDAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES,
MESDAMES, MESSIEURS,

Mobimo Holding AG a poursuivi sa stratégie de croissance de manière conséquente au premier semestre 2011. D'importants projets tels que le complexe de la Rue Beau-Séjour et l'immeuble commercial de la rue de Genève 7 à Lausanne ont été achevés tandis que de grands projets de construction tels que Torfeld Süd à Aarau, le site OVA à Affoltern am Albis et le complexe «am Pfingstweidpark» à Zurich Ouest (City West) ont été mis en chantier. Quant au portefeuille de projets, il n'a pas cessé de s'enrichir de projets attrayants. Dans le même temps, le portefeuille d'immeubles de placement a été assaini pour un montant supérieur à 50 millions de CHF. L'achèvement imminent de la Mobimo Tower et la remise de l'hôtel Renaissance Zurich Tower à SV Group, son locataire, représentent une étape importante dans l'histoire de Mobimo.

Evolution réjouissante dans tous les domaines

Les données chiffrées concernant la marche des affaires au premier semestre 2011 se présentent comme suit: les revenus locatifs sont restés pratiquement inchangés par rapport à l'année passée et totalisent 42,9 millions de CHF. L'amélioration des revenus locatifs des objets en portefeuille, le nouveau recul du taux de vacance, qui est passé de 5,1 à 4,4 %, ainsi que la mise sur le marché d'immeubles de placement – essentiellement des logements – construits par nos soins, ont contribué favorablement au bilan. A l'inverse, la forte optimisation du portefeuille entreprise ces douze derniers mois (env. 140 millions de CHF) a péjoré le total des revenus locatifs. Au deuxième semestre, l'achèvement du complexe de la Rue Beau-Séjour et de l'immeuble à usage mixte de la Rue de Genève 7 à Lausanne ainsi que la mise à disposition de l'hôtel Renaissance Zurich Tower de la Mobimo Tower en août donneront une nouvelle impulsion à la croissance des revenus locatifs.

La vente de propriétés par étage a connu une évolution toujours réjouissante. Pendant le semestre, les ventes d'appartements ont représenté pratiquement 30 millions de CHF. La demande concernant l'achat de logements reste

toujours aussi forte, même si les banques sont devenues plus prudentes dans l'octroi des hypothèques. Le résultat des mises sur le marché ne se reflète pas (encore) dans le compte résultat car très peu de transferts de propriété ont eu lieu. Les revenus escomptés dans ce secteur seront cependant supérieurs à la moyenne au deuxième semestre, en raison de l'achèvement de la Mobimo Tower et d'autres projets de moindre envergure.

A la fin du semestre, la valeur du portefeuille totalisait 2077,0 millions de CHF (2011,9 millions à fin 2010). Ce dernier comprend notamment plus 16,6 millions de CHF de bénéfice de réévaluation suite à l'avancement de projets et à l'optimisation des affectations. De plus, la vente de quatre immeubles sis à Oberglatt, Frenkendorf et Tagelswangen a permis de dégager un bénéfice de 1,1 million de CHF. Lancée il y a deux ans, l'optimisation décisive du portefeuille arrive donc presque à son terme.

Un réservoir de projets bien garni

La demande d'immeubles de placement reste élevée, ce qui entraîne des prix parfois exagérés. Pour ses acquisitions, Mobimo se concentre dès lors sur des immeubles offrant des possibilités de développement et de transformation et permettant de viser des plus-values. Notre bonne réputation en tant que concepteur a permis de créer davantage d'opportunités sur le marché pour accentuer encore le développement de notre portefeuille de projets déjà bien garni. Le chantier des travaux de Torfeld Süd à Aarau a été ouvert en juin; il correspond au premier projet qui sera vendu directement par notre service Développement à un investisseur institutionnel. Ce type de prestation sera progressivement étendu à partir de 2012 et nous créerons un nouveau domaine d'activité à cet effet.

Nouveaux projets attrayants

Il n'y a pas qu'à Aarau, mais aussi à Lausanne (Pépinières) et à Zurich (am Pfingstweidpark) que les mises en chantier de projets d'envergure ont débuté ou vont débuter. Une nou-

velle affectation propice des anciens hangars de la fabrique Grob à Horgen au bord du lac de Zurich a pu être convenue: les anciennes halles abriteront un centre de voitures anciennes offrant toutes les prestations nécessaires ainsi qu'une surface dédiée à la gastronomie et aux manifestations. A Zurich Altstetten, Mobimo a acquis l'ancien site Labitzke sur lequel un complexe locatif de quelque 300 appartements de la catégorie de prix moyen sont prévus.

Evolution positive et meilleure liquidité de l'action Mobimo

Le marché boursier a salué le dynamisme de Mobimo. Durant le semestre, le cours de l'action a progressé, dividende compris, de 9,00 CHF, soit 14 %. A la suite de l'intégration de l'action Mobimo dans l'indice EPRA des leaders européens du marché immobilier, le négoce de nos titres a une nouvelle fois fortement progressé.

Perspectives

Le Conseil d'administration et la Direction sont confiants quant à la poursuite de l'évolution durant l'exercice. Aujourd'hui déjà, il est possible d'affirmer que les résultats de l'exercice 2011 permettront à Mobimo de maintenir sa généreuse politique de distribution de dividende.

Je vous remercie de votre confiance.



Urs Ledermann
Président du Conseil
d'administration



Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

ÉVOLUTION ROBUSTE DANS TOUS LES DOMAINES

Mobimo a réalisé un nouveau résultat solide au premier semestre 2011. Le bénéfice total, chiffré à 34,5 millions de CHF (28,8 millions l'année précédente), dépasse de 20 % celui de la même période de 2010. Avant réévaluations, le bénéfice total de 22,0 millions de CHF (16,4 millions l'année précédente), dépasse de 30 % celui du premier semestre 2010. En 2011, le bénéfice par action a progressé de 18 % et s'établit à 6,72 CHF (5,68 CHF en 2010) tandis que le bénéfice hors réévaluations est en hausse de 32 % et se monte à 4,29 CHF (3,24 CHF en 2010). La valeur totale du portefeuille a atteint 2077,0 millions de CHF (2011,9 millions à fin 2010).

Au premier semestre, le résultat des locations s'est inscrit à 37,1 millions de CHF (38,2 millions de CHF en 2010), soit un résultat comparable à celui du même semestre de 2010. Comme nous nous y attendions, le résultat des ventes d'immeubles est resté à un niveau faible au premier semestre – 0,5 million de CHF (4,6 millions de CHF en 2010) – compte tenu du petit nombre d'appartements dont les propriétaires ont acquis la jouissance. Le résultat hors réévaluations s'est inscrit à 16,6 millions de CHF (16,5 millions de CHF l'année précédente), donc proche de celui du premier semestre 2010. Le résultat des réévaluations provient en grande partie des prestations opérationnelles dont 4,1 millions de CHF du développement des immeubles en construction pour le portefeuille propre et 11,3 millions de CHF imputables au résultat des locations et aux évolutions des immeubles en portefeuille. La part du produit des réévaluations imputable à l'évolution du marché a représenté 1,2 million de CHF.

L'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 4 avril 2011 a permis de clore un litige opposant depuis des années Mobimo Holding AG («Mobimo») à la ville de Zurich au sujet d'éléments de taxation portant sur des gains immobiliers. A la suite de cette décision prise par l'instance supérieure et favorable à Mobimo, les provisions pour impôts non utilisées ont pu être dissoutes au premier semestre. Il en résulte un effet extraordinaire positif sur le plan fiscal, puisque les charges fiscales ressortent à 1,3 million au premier semestre contre 7 millions en 2010.

Financement solide et écart de taux intéressant

Avec une quote-part de fonds propres de 43 %, Mobimo reste solidement financée.

La durée résiduelle moyenne des dettes financières a récemment diminué de 5,1 à 4,8 ans. La fixation à long terme de taux d'intérêt avantageux et l'allongement des durées résiduelles moyennes qui en résulte restent l'une de

nos préoccupations lors du renouvellement d'engagements financiers.

Au premier semestre, le rendement net des immeubles de placement s'élevait à 5,0 % (contre 5,1 % en fin d'année précédente). Après déduction du coût moyen des fonds étrangers de 3,0 %, l'écart de taux n'est que de 2,0 % (contre 2,2 % à fin 2010).

Evolution stable des revenus locatifs et recul du taux de vacance

Le produit des locations réalisé au premier semestre est de 42,9 millions de CHF (43,7 millions l'année précédente). L'an passé, onze immeubles ont été vendus dans le cadre de l'optimisation du portefeuille et quatre autres au premier semestre 2011. Suite à cette optimisation, le potentiel de revenus locatifs a diminué de 12,3 millions de CHF par an. Cette réduction a été compensée par l'achat de trois immeubles sur la même période et par les revenus locatifs des immeubles achevés au premier semestre 2011. Au deuxième trimestre, le potentiel des revenus locatifs s'accroîtra encore globalement d'environ 16,5 millions de CHF par an suite à la mise en location des immeubles suivants:

- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8
- Zürich, Manessestrasse 190 / 192
- Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower)

Au 30 juin 2011, le taux de vacance des immeubles de placement a pu être une nouvelle fois réduit et ne s'élevait qu'à 4,4 % (taux de fin 2010: 5,1 %), la forte demande de surfaces locatives et les effets positifs de l'optimisation du portefeuille étant à l'origine de ces excellents résultats.

La vente des quatre immeubles suivants

- Frenkendorf, Parkstrasse 2
- Frenkendorf, Parkstrasse 6
- Oberglatt, Aspstrasse 12
- Tagelswangen, Lindauerstrasse 17, Ringstrasse 30

et de diverses petites parcelles pour un montant total de 54,9 millions de CHF a permis de dégager un bénéfice de 1,1 million de CHF.

Immeubles d'habitation: avancement des travaux conforme aux plans

Conformément aux attentes et à l'instar de l'an passé, le produit des ventes d'immeubles (promotion) du premier semestre est en recul, à 29,1 millions contre 37,8 millions de CHF en 2010. La raison réside dans le fait que l'avancement des travaux à seulement permis de remettre les deux objets ci-après

- Horgen, Stockerstrasse 40 – 42 (Wiesental I)
- Winterthur, Museumstrasse 3

à leur propriétaire au premier semestre. Au deuxième semestre, les transferts de propriété suivants auront lieu:

- Wädenswil, Rötibodenstrasse
- Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower, appartements).

Au 30 juin 2011, des contrats de vente d'un montant total de quelque 100 millions de CHF avaient été signés pour les projets ci-dessus; leurs effets seront comptabilisés au produit des ventes une fois les transferts de propriété effectués.

Globalement, au premier semestre la réalisation de tous les projets d'immeubles d'habitation s'est déroulée en conformité avec les plans.

Un portefeuille de projets bien doté

Le développement ciblé d'immeubles d'habitation et commerciaux permettra de stimuler la croissance de Mobimo et d'optimiser régulièrement la qualité du portefeuille. Les immeubles suivants étaient en construction ou en voie d'achèvement au premier semestre:

- Aarau, Polygon – Industriestrasse
- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Place de l'Europe 6
- Lausanne, Rue de Genève 7
- Lausanne, Rue Beau-Séjour 8
- Zürich, Manessestrasse 190 / 192
- Zurich, Turbinenstrasse, hôtel (Mobimo Tower)
- Zurich, Turbinenstrasse, City West – zone C.



Le volume total des investissements de ces deux projets destiné au portefeuille propre se monte à quelque 440 millions de CHF. Les projets suivants – d'un volume d'investissement total de 820 millions de CHF – sont aussi en phase de planification pour le portefeuille propre:

- Aarau, Torfeld zone 1
- Aarau, Torfeld zone 2
- Aarau, Torfeld zone 4
- Affoltern a. A., site OVA
- Kriens, site du Mattenhof
- Lausanne, Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Pépinières
- Lausanne, Poste
- Lausanne, Rue de Genève 19 / 21
- Lausanne, Vigie 3
- Regensdorf, Im Pfand
- Zürich, Albulastrasse / Hohlstrasse (site Labitzke)
- Zürich, Letzigraben.

Les immeubles en construction et en cours de planification pour le portefeuille propre représentent un potentiel de revenus locatifs de plus 70 millions de CHF par an.

Augmentation de la liquidité

Le 30 juin 2011, le cours de clôture de l'action Mobimo s'élevait à 217,70 CHF, soit 9 % au-dessus du cours au 31 décembre 2010 (199,70 CHF). Ce résultat des six premiers mois de 2011 correspond à une performance cumulée de 14% compte tenu d'un dividende de 9,00 CHF par action. Le cours de l'action de 217,70 CHF correspondait à une prime de 16% par rapport à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 188,28 CHF (prime de 5% par rapport à la NAV diluée de 190,45 CHF en 2010). Au premier semestre, le volume de négoce quotidien moyen était de 8646 actions (contre 6780 actions pour l'exercice précédent), ce qui a contribué à accroître nettement la liquidité des titres. En date du 20 juin, l'action Mobimo a été intégrée dans l'indice FTSE EPRA / NAREIT, ce qui devrait avoir également un effet positif sur la liquidité.



Pose de la première pierre
Torfeld Süd Aarau



Immeuble de placement
Immeuble commercial

Aarau, «Polygon»
Site Torfeld Süd





Immeuble en développement
Propriété par étage et appartements de location

Adliswil, «Wilacker»
Bernhofstrasse 37a – 45a









RAPPORT FINANCIER

Immeuble en développement
Propriété par étage

Horgen, «Wisental»
Gumelenstrasse 1-9



1 COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30. 06. 2011	31. 12. 2010
Actif			
Actifs courants			
Liquidités	3	65 566	92 773
Créances résultant de livraisons et de prestations		15 410	5 705
Instruments financiers dérivés		0	180
Autres créances		23 821	16 865
Immeubles destinés à la vente	4	282 418	286 837
Comptes de régularisation des actifs		5 444	3 009
Actifs détenus en vue de la vente		0	1 367
Total des actifs courants		392 659	406 736
Actifs non courants			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	5	1 203 125	1 234 893
– Immeubles d'habitation	5	256 938	202 829
– Immeubles de placement en construction	5	318 431	270 946
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre	6	16 048	16 409
– Autres immobilisations corporelles	6	911	875
Immobilisations incorporelles		4 521	11 099
Participations dans des sociétés associées	7	19 113	17 841
Immobilisations financières		2 553	2 952
Instruments financiers dérivés		184	0
Total des actifs non courants		1 821 825	1 757 844
Total de l'actif		2 214 484	2 164 580

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30. 06. 2011	31. 12. 2010
Passif			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers courants			
Dettes financières à court terme	8	202 387	168 996
Dettes résultant de livraisons et de prestations		21 095	13 929
Impôts courants		37 209	35 725
Instruments financiers dérivés		183	93
Autres dettes		2 985	2 177
Acomptes d'acheteurs		33 526	25 158
Comptes de régularisation des passifs		11 896	19 921
Total des fonds étrangers courants		309 282	265 998
Fonds étrangers non courants			
Dettes financières à long terme	8	837 503	815 131
Engagements envers le personnel		2 269	2 310
Instruments financiers dérivés		7 644	8 311
Impôts différés		100 303	101 490
Total des fonds étrangers non courants		947 719	927 242
Total des fonds étrangers		1 257 001	1 193 240
Fonds propres	9		
Capital-actions		148 900	148 804
Actions propres		-369	-183
Réserves provenant de primes		345 053	391 269
Bénéfices accumulés		463 898	431 450
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		957 482	971 339
Intérêts minoritaires		1	1
Total des fonds propres		957 483	971 340
Total du passif		2 214 484	2 164 580

1.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2011	1 ^{er} semestre 2010
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	11	29 059	37 830
Charges des ventes d'immeubles (promotion)	11	-28 609	-33 272
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)		450	4 558
Produits des locations d'immeubles	12	42 878	43 652
Charges directes pour location d'immeubles	12	-5 826	-5 404
Résultat des locations		37 052	38 248
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement	13	20 511	20 650
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement	13	-3 879	-4 157
Résultat des réévaluations		16 632	16 493
Résultat des ventes d'immeubles de placement		1 095	-110
Prestations propres activées		2 452	1 938
Autres produits		386	245
Charges de personnel	14	-7 584	-7 296
Charges d'exploitation		-2 216	-2 221
Frais de gestion		-1 397	-1 905
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)		46 870	49 949
Dépréciations et amortissements		-717	-623
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		46 153	49 326
Résultat des participations dans les sociétés associées		1 272	1 603
Produits financiers	15	1 865	407
Charges financières		-13 517	-15 551
Bénéfice avant impôts (EBT)		35 773	35 785
Impôts	16	-1 287	-7 023
Bénéfice		34 486	28 762
Dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		34 486	28 750
Dont part des intérêts minoritaires		0	12
EBITDA hors réévaluations		30 238	33 456
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		29 521	32 833
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		19 141	19 292
Bénéfice après impôts hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)		22 021	16 392
Bénéfice par action, CHF			
– y compris réévaluations	10	6.72	5.68
– hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	10	4.29	3.24
Bénéfice dilué par action, CHF			
– y compris réévaluations	10	6.65	5.60
– hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	10	4.41	3.19

1.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	1 ^{er} semestre 2011	1 ^{er} semestre 2010
Bénéfice	34 486	28 762
Couvertures du cash-flow:		
– Transfert au compte de résultat	–166	–160
– Impôts	37	35
Immobilisations financières détenues en vue de la vente (AFS; Olmero):		
– Transfert au compte de résultat	–975	0
Autres éléments du résultat global	–1 104	–125
Résultat global	33 382	28 637
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	33 382	28 625
– dont part des intérêts minoritaires	0	12

1.3 ÉTAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Capital- actions	Propres actions	Réserves provenant de primes	Réserve de valeur marchande	Réserve de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
Etat au 1.1.2010	192 035	-721	370 242	0	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886
Bénéfice 1. 1. – 30. 6. 2010				0		28 750	28 750	28 750	12	28 762
Couvertures du cash-flow:										
– Transfert au compte de résultat ¹					-160		-160	-160		-160
Impôts					35		35	35		35
Autres éléments du résultat global	0	0	0	0	-125	0	-125	-125		-125
Résultat global	0	0	0	0	-125	28 750	28 625	28 625	12	28 637
Augmentation de capital	1 027							1 027		1 027
Emprunt convertible ¹			4 001					4 001		4 001
Impôts ¹			-603					-603		-603
Paielements fondés sur des actions:										
– CA et direction		288	-1					287		287
– Achat immeuble ²		799	17 546					18 345		18 345
Achat de propres actions		-1 939						-1 939		-1 939
Achat d'intérêts minoritaires		1 287	10					1 297	-1 297	0
Etat au 30. 6. 2010	193 062	-286	391 195	0	1 077	391 347	392 424	976 395	246	976 641
Etat au 1. 1. 2011	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450	971 339	1	971 340
Bénéfice 1. 1. – 30. 6. 2011						34 486	34 486	34 486	0	34 486
Couvertures du cash-flow:										
– Transfert au compte de résultat ¹					-166		-166	-166		-166
Impôts					37		37	37		37
Immobilisations financières AFS ³										
– Transfert au compte de résultat				-975			-975	-975		-975
Autres éléments du résultat global				-975	-129	0	-1 104	-1 104		-1 104
Résultat global				-975	-129	34 486	33 382	33 382	0	33 382
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-46 204					-46 204		-46 204
Augmentation de capital	96							96		96
Paielements fondés sur des actions:										
– CA et direction		1 643	-12			-933	-933	698		698
Achat de propres actions		-1 829						-1 829		-1 829
Etat au 30. 6. 2011	148 900	-369	345 053	0	821	463 077	463 899	957 482	1	957 483

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

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

³ Vente de la participation dans Olmero SA

1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2011	1 ^{er} semestre 2010
Bénéfice avant impôts		35 773	35 785
Réévaluations d'immeubles de placement, net	5	-16 632	-16 493
Paielements fondés sur des actions		697	287
Dépréciation sur immobilisations corporelles		555	493
Amortissements sur immobilisations incorporelles		162	130
Perte (bénéfice) sur ventes d'immeubles de placement		-1 095	110
Perte (bénéfice) sur ventes d'immobilisations corporelles		16	-2
Résultat des participations dans les sociétés associées		-1 272	-1 603
Résultat financier		11 652	15 144
Modifications			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-1 205	-878
Immeubles destinés à la vente		4 978	-10 711
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-10 530	-1 225
Engagements envers le personnel		-40	6
Dettes résultant de livraisons et de prestations		7 166	-97
Acomptes d'acheteurs		8 368	9 098
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		-4 816	-5 141
Impôts versés		-400	-2 123
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		33 377	22 780
Afflux de liquidités résultant d'Asset Deal		0	733
Investissements en immobilisations financières		0	-560
Investissements en immeubles de placement	5	-94 998	-41 007
Investissements en immobilisations corporelles		-246	-69
Investissements en immobilisations incorporelles		-4 276	-54
Ventes d'immobilisations financières		1 766	3 862
Ventes d'immeubles de placement	5	45 983	19 068
Ventes d'immobilisations corporelles		0	13
Dividendes perçus		69	101
Intérêts perçus		238	325
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-51 464	-17 588
Nouvelles dettes financières		189 463	322 079
Remboursement de dettes financières		-134 796	-232 721
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital		96	1 027
Distribution de réserves issues d'apports en capital		-46 204	0
Achat de propres actions		-1 829	-1 939
Intérêts versés		-15 850	-15 062
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		-9 120	73 384
Augmentation des liquidités		-27 207	78 576
Liquidités en début de période		92 773	27 407
Liquidités en fin de période		65 566	105 983

1.5 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

1.5.1 Activité de l'entreprise

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

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

1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés

Les comptes consolidés intermédiaires non audités du groupe Mobimo pour le premier semestre 2011 sont établis conformément à l'International Accounting Standard 34 (IAS 34) à des fins d'information financière intermédiaire et sont conformes à l'article 17 de la directive de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) concernant les dispositions relatives à l'établissement des comptes.

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2011 ne contiennent pas toutes les informations et publications qui sont exigées dans le cadre du reporting annuel et doivent donc être consultés conjointement avec les comptes consolidés au 31 décembre 2010.

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

Pour cet exercice, les prestations propres activées apparaissent pour la première fois au compte de résultat dans une rubrique séparée. La présentation des chiffres de l'exercice précédent a été adaptée en conséquence.

Les principes d'établissement des comptes utilisés lors de l'établissement des comptes consolidés intermédiaires correspondent, à l'exception de ceux indiqués ci-après, aux principes de présentation des comptes consolidés de l'exercice 2010: Mobimo applique depuis le 1^{er} janvier 2011 les normes et interprétations nouvelles et modifiées ci-après.

Normes / Interprétation

Modification de l'IAS 31 – Instruments financiers: présentation et classification des droits de souscription

IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres

IAS 24 (rév. 2009) – Information relative aux parties liées

Modifications de l'IFRIC 14: IAS 19 – Avantages du personnel (plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction)

Modification de l'IFRS (mai 2010) – Ces modifications n'ont pas eu d'incidence sur les présents comptes consolidés intermédiaires.

Les nouvelles normes et interprétations ci-après ont déjà été approuvées mais n'entreront en vigueur qu'ultérieurement et n'ont pas encore été prises en compte dans les présents comptes consolidés intermédiaires.

Normes / Interprétation		Entrée en vigueur	Application projetée par Mobimo
Modifications de l'IAS 12 – Recouvrement des actifs sous-jacents	*	1 ^{er} juillet 2011	Exercice 2012
Modifications de l'IFRS 7 – Informations à fournir – Reclassement d'actifs financiers	*	1 ^{er} juillet 2011	Exercice 2012
IFRS 9 – Instruments financiers: comptabilisation et évaluation	**	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 10 – Etats financiers consolidés: élaboration de principes régissant la présentation et l'établissement de comptes consolidés lorsqu'une société mère contrôle une ou plusieurs firmes.	*	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 11 – Accords conjoints: réglementation de la comptabilisation des activités communes.	*	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 12 – Informations à fournir sur les participations à d'autres entreprises	**	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur	**	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013
Modifications de l'IAS 1 concernant la présentation des autres éléments du résultat global	**	1 ^{er} juillet 2012	Exercice 2013
Modifications de l'IAS 19 – Elimination de l'approche du «corridor»	**	1 ^{er} janvier 2013	Exercice 2013

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

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

L'établissement des comptes consolidés intermédiaires exige de la direction des appréciations et des hypothèses qui influencent les produits, les dépenses, les avoirs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur comptabilisation au bilan. Si ultérieurement, les appréciations et hypothèses émises en toute bonne foi par la direction au moment de l'établissement du

bilan divergent de la situation réelle, ces appréciations et hypothèses initiales seront modifiées pour la période sous revue durant laquelle la situation s'est modifiée. Pour ce qui est des incertitudes liées à l'application de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 4 avril 2011 au sujet de l'imposition des gains immobiliers, voir la note explicative n° 16, Charges fiscales.

1.5.3 Rapports sectoriels

La structure de direction du groupe Mobimo ainsi que les rapports internes devant être fournis aux principaux décideurs opérationnels du groupe sont basés sur les différents secteurs d'activité. Ces derniers 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 tenus de produire des rapports séparés. L'activité des deux secteurs peut être décrite de la manière suivante.

Gestion du portefeuille

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

Le conseil d'administration, principal organe de décision, veille au résultat en matière d'EBIT des divers secteurs. L'EBIT 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 les bénéfices 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 associés 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 de placement, les immeubles de placement en cours de construction, les immeubles à usage propre, les promotions et les créances résultant de livraisons et de prestations. Les autres actifs ne sont pas ventilés par secteur. A l'instar des comptes consolidés, l'évaluation des actifs des secteurs est opérée selon les IFRS.

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

Etant donné que Mobimo exerce son activité en Suisse uniquement, il n'est pas nécessaire d'effectuer 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° 12.

Informations sur les secteurs 1^{er} semestre 2011

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		29 059	29 059		29 059
Produits des locations d'immeubles	37 100	5 778	42 878		42 878
Résultat des réévaluations	12 620	4 012	16 632		16 632
Résultat des ventes d'immeubles de placement	1 097	-2	1 095		1 095
Produits totaux des secteurs	50 818	38 847	89 665	0	89 665
EBIT des secteurs	42 704	3 813	46 517	-364	46 153
Résultat financier					-10 380
Bénéfice avant impôts (EBT)					35 773
Impôts					-1 287
Bénéfice					34 486
Immeubles destinés à la vente		282 418	282 418		282 418
Immeubles de placement	1 305 912	154 151	1 460 063		1 460 063
Immeubles à usage propre	16 048		16 048		16 048
Immeubles de placement en construction		318 431	318 431		318 431
Créances résultant de livraisons et de prestations	15 179	231	15 410		15 410
Total des actifs des secteurs	1 337 139	755 231	2 092 370		2 092 370
Actifs non attribués				122 114	122 114
Total de l'actif					2 214 484
Dépréciations et amortissements	-497	-115	-612	-105	-717
Investissements dans des actifs non courants	1 918	93 973	95 891	4 276	100 167

Informations sur les secteurs 1^{er} semestre 2010

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

1.5.4 Notes explicatives sur les comptes consolidés

1. Regroupements d'entreprises

Dans le cadre de la restructuration du groupe Mobimo au premier semestre 2011, les actifs de Mobimo Finance Ltd. ont été transférés à Mobimo Holding AG et LO Holding Lausanne-Ouchy SA, suite à quoi la société a été liquidée. Par ailleurs, la participation à O4Real AG a été transférée de Mobimo Holding AG à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

2. Saisonnalité

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

3. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant détenus auprès de banques suisses. Les liquidités de 65,6 millions de CHF sont entièrement disponibles.

4. Promotions (immeubles)

	30. 06. 2011	31. 12. 2010
Terrains constructibles	42 334	40 342
Immeubles en construction	203 589	180 645
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	36 495	65 850
Total des promotions	282 418	286 837

Dans le segment des immeubles en construction, les activités de construction ont progressé conformément aux prévisions. La position Immeubles en construction s'est étoffée en conséquence au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

La part des immeubles achevés et des objets changeant d'affectation s'est en revanche réduite suite à la vente et au transfert consécutif des unités en PPE issues des projets Winterthour Museumsstrasse et Horgen, Stockerstrasse 40 - 42 (Wiesental I). En complément, un immeuble d'habitation a été acquis à Aarau, Bucherstrasse 32.

5. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

1 ^{er} semestre 2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	30. 06. 2011 Total
Valeur vénale au 1^{er} janvier 2011	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier 2011	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Augmentations suite à des achats	34 242	0	0	34 242
Augmentations suite à des investissements	3 788	867	56 994	61 649
Ventes	-46 852	0	-62	-46 914
Transferts depuis la position Immobilisations incorporelles	0	0	10 691	10 691
Transferts vers la position Immeubles destinés à la vente	0	0	0	0
Transferts depuis / vers Immeubles de placement en construction	-24 844	45 676	-20 832	0
Valeur d'acquisition cumulée au 30 juin 2011	1 070 608	230 738	299 178	1 600 524
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier 2011	130 618	18 635	18 559	167 812
Réévaluations vers le haut	13 268	2 104	5 139	20 511
Réévaluations vers le bas	-2 093	-782	-1 004	-3 879
Ventes	-6 471	0	-3	-6 474
Transferts vers la position Immeubles destinés à la vente	0	0	0	0
Transferts depuis / vers Immeubles de placement en construction	-2 805	6 243	-3 438	0
Réévaluations cumulées au 30 juin 2011	132 517	26 200	19 253	177 970
Valeur vénale au 30 juin 2011	1 203 125	256 938	318 431	1 778 494
(Valeur d'assurance incendie)	1 246 733	212 824	228 005	1 687 234

2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	31.12.2010 Total
Valeur vénale au 1^{er} janvier 2010	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier 2010	1 090 517	125 148	229 850	1 445 515
Augmentations suite à des achats	88 380	21 624	229 850	110 004
Augmentations suite à des investissements	8 094	531	67 396	76 021
Ventes	-88 859	0	0	-88 859
Transferts vers la position Immeubles destinés à la vente	0	0	-1 825	-1 825
Transferts entre secteurs	6 142	36 892	-43 034	0
Valeur d'acquisition cumulée au 31 décembre 2011	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} 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
Transferts vers la position Immeubles destinés à la vente	0	0	-81	-81
Transferts entre secteurs	-388	5 718	-5 330	0
Réévaluations cumulées au 31 décembre 2010	130 618	18 634	18 559	167 811
Valeur vénale au 31 décembre 2010	1 243 893	202 829	270 946	1 708 668
(Valeur d'assurance incendie)	(1 244 637)	(160 196)	(155 439)	(1 560 272)

Durant le premier semestre 2011, l'immeuble de placement suivant a été acquis:

Zurich, Hohlstrasse 485 / Albulastrasse 30 – 40	Immeuble commercial
---	---------------------

La vente de quatre immeubles de placement et la cession de terrains à Aarau, Torfeld 2, à Dübendorf, Zürichstrasse 98 et à Zurich, Hardturmstrasse 3/5 pour un prix total de 54,9 mio. de CHF ont généré un gain de 1,1 million de CHF. Les immeubles de placement suivants ont été vendus:

Frenkendorf, Parkstrasse 2	Immeuble commercial
Frenkendorf, Parkstrasse 6	Immeuble commercial
Oberglatt, Aspstrasse 12	Immeuble commercial
Tagelswangen, Lindauerstrasse 17; Ringstrasse 30	Immeuble commercial

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Horgen, Seestrasse 43	Immeubles de placement en construction	Immeubles d'habitation
Zürich, City West, zone C	Immobilisations incorporelles	Immeubles de placement en construction
Horgen, Seestrasse 93	Immeubles commerciaux	Immeubles de placement en construction

Suite au transfert de la propriété, l'immeuble de Zurich, City West, zone C a été transféré depuis la position Immobilisations incorporelles vers la position Immeubles de placement en construction.

L'estimation des immeubles de placement est effectuée par l'expert immobilier indépendant Wüest & Partner à l'aide de la méthode DCF. Des taux d'escompte moyens de 4,82 % (4,90 au 31 décembre 2010), compris dans une fourchette allant de 4,1 % à 8,0 % (4,1 % à 6,2 % au 31 décembre 2010) ont été appliqués dans les évaluations DCF au 30 juin 2011.

6. Immobilisations corporelles

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

La position Immeubles à usage propre comprend la propriété de Küsnacht, Seestrasse 59 pour une valeur comptable de 12,8 millions de CHF et une partie des immeubles Place de l'Europe 7 et Rue Côtes-de-Montbenon 16 à Lausanne. La valeur comptable nette des immeubles à usage propre s'élevait au total à 16,0 millions de CHF le 30 juin 2011.

7. Participation à des sociétés associées et joint ventures

	30. 06. 2011	31. 12. 2010
Participation Flonplex SA, Lausanne (taux de participation de 40%)	4 773	4 295
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (taux de participation de 50%)	14 340	13 546
Total	19 113	17 841

8. Dettes financières

	30. 06. 2011	31. 12. 2010
Crédits de construction	135 000	75 000
Amortissement d'hypothèques d'une échéance inférieure à 12 mois	4 428	3 323
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois	62 959	90 673
Total des dettes financières à court terme	202 387	168 996
Hypothèques	668 465	647 023
Emprunt convertible	169 038	168 108
Total des dettes financières à long terme	837 503	815 131
Total des dettes financières	1 039 890	984 128

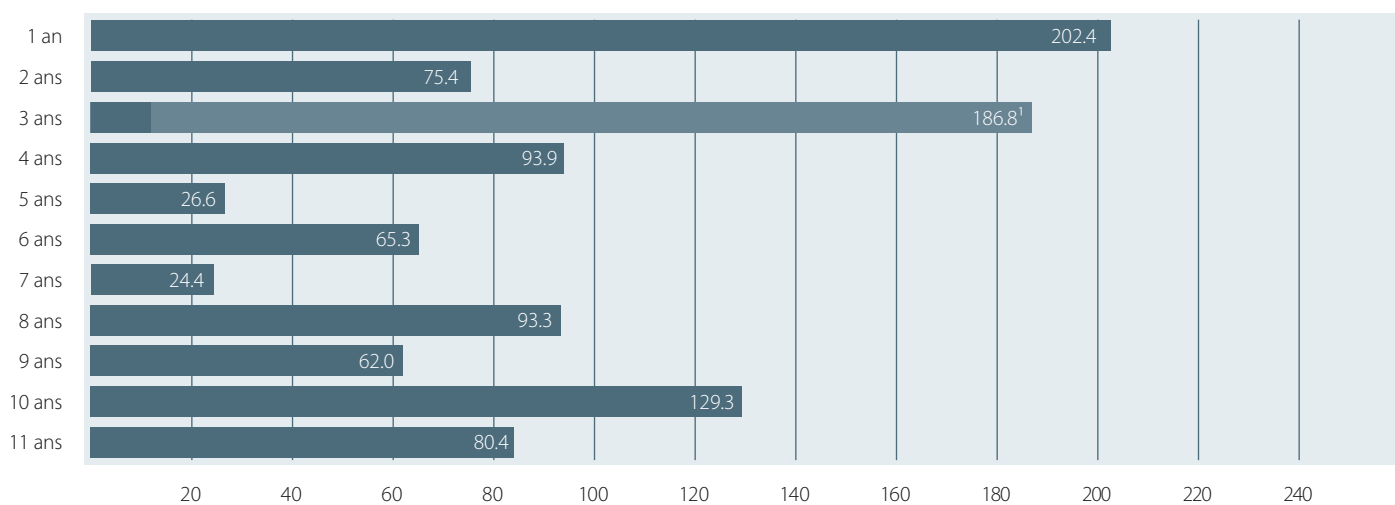
Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses.

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

	30.06.2011	31.12.2010
Echéance durant la première année	202 387	168 996
Echéance durant la deuxième année	75 449	59 393
Echéance durant la troisième année	186 825	56 837
Echéance durant la quatrième année	93 939	251 293
Echéance durant la cinquième année	26 621	35 353
Echéance durant la sixième année	65 312	4 432
Echéance durant la septième année	24 368	72 066
Echéance durant la huitième année	93 313	34 839
Echéance durant la neuvième année	61 973	70 183
Echéance durant la dixième année	129 298	132 748
Echéance durant la onzième année ou au-delà	80 405	97 988
Total des dettes financières	1 039 890	984 128

Des hypothèques d'un montant de 63,0 millions de CHF (90,7 mio. de CHF au 31 décembre 2010) arrivant à échéance dans les douze mois sont intégrées aux engagements financiers à court terme, car aucune prolongation formelle au-delà du 30 juin 2012 (ou du 31 décembre 2011) n'était disponible à la date de clôture du bilan.

Représentation graphique de la structure des échéances (au 30 juin 2011)



La durée résiduelle moyenne de toutes les dettes financières s'élevait au 30 juin 2011 à 4,8 ans (5,1 ans en 2010).

¹ Les dettes financières à long terme comprennent, en sus des dettes hypothécaires, un emprunt convertible à hauteur de 175 millions de CHF arrivant à échéance le 30 juin 2014.

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

	30. 06. 2011	31. 12. 2010
jusqu'à 1 an	202 387	168 996
jusqu'à 2 ans	75 449	59 393
jusqu'à 3 ans	186 825	56 837
jusqu'à 4 ans	93 939	251 293
jusqu'à 5 ans	26 621	35 353
plus de 5 ans	454 669	412 255
Total des dettes financières	1 039 890	984 128

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont en partie été fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. De tels forward rate agreements se présentent généralement sous la forme de dérivés incorporés dans des contrats de crédit, qu'il faut porter au bilan à la valeur vénale conformément à l'IAS 39. Ces opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées en tant que couvertures du cash-flow (cash flow hedges) au sens de l'IAS 39 et les ajustements de valeur vénale sur la part effective de la couverture saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts couverts, les plus-values/pertes cumulées non réalisées sont reportées dans le compte de résultat, ce qui est le cas des années 2011 à 2022. En date du 30 juin 2011 et du 31 décembre 2010, aucun dérivé ne servait à des opérations de couverture du cash-flow et la couverture des dettes financières était déjà assurée.

Mobimo a souscrit des accords de refinancement d'un montant de 118,3 millions de CHF et conclu des contrats de couverture de taux (swaps) pour de nouvelles hypothèques. Ces opérations ne sont pas considérées comme des couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de valeur vénale sont comptabilisés en résultat.

Au 30 juin 2011, la valeur vénale nette des instruments financiers dérivés s'élevait à -7,6 millions de CHF (-8,2 millions de CHF au 31 décembre 2010).

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 de 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 ouvrables 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 négoce consécutifs.

Au cours de la période sous revue, il en a résulté une charge financière de 2,2 millions de CHF pour l'emprunt convertible. 0,6 millions de CHF d'intérêts afférents à l'emprunt convertible ont par ailleurs été activés pour les immeubles destinés à la vente (promotion) et les immeubles de placement en construction.

Sur l'ensemble des dettes financières au 30 juin 2011, 892,4 millions de CHF sont rémunérés à taux fixe et 147,5 millions de CHF à taux variable.

Le taux d'intérêt moyen au premier semestre 2011 s'élevait à 3,02 % (2,93 % au 31 décembre 2010).

Les dettes de 870,9 millions de CHF sont couvertes par des gages immobiliers (816,0 millions de CHF au 31 décembre 2010). Les accords de crédit conclus avec les banques comprennent diverses clauses relatives à la part du capital propre, au taux d'endettement net (net gearing), au taux de couverture des intérêts et à la structure du portefeuille applicables durant tout l'exercice rapporté.

Des garanties bancaires non couvertes à hauteur de 0,3 million de CHF (0,3 million de CHF au 31 décembre 2010) sont constituées pour couvrir des impôts éventuellement dus sur les gains immobiliers (engagements conditionnels).

Il existe en outre encore des limites disponibles sur des prêts hypothécaires et des crédits de construction non sollicités d'un montant total d'env. 96,7 millions de CHF (2010: 170,9 millions de CHF). Il peut y être fait appel en fonction de l'avancement des travaux et moyennant des contrats de vente passés en la forme authentique.

9. Fonds propres

Dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du 6 avril 2011, une distribution des réserves issues d'apport en capital à hauteur de 9,00 CHF par action a été décidée pour l'exercice 2010. Le versement correspondant a eu lieu le 13 avril 2011. La valeur nominale de l'action reste fixée à 29 CHF.

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

Nombre d'actions	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
Situation au 1 ^{er} janvier 2010	5 053 552	-4 373	5 049 179
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	77 618		77 618
Rachat d'actions propres		-10 754	-10 754
Remise pour acquisition d'un immeuble (paiement fondé sur des actions)		4 800	4 800
Paielements fondés sur des actions au CA et à la direction		1 562	1 562
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise d'actions propres		7 158	7 158
Paielements aux anciens actionnaires de LO (squeeze out)		536	536
Situation au 31 décembre 2010	5 131 170	-1 071	5 130 099
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	3 299		3 299
Rachat d'actions propres		-8 736	-8 736
Remise au CA et à la direction (paielements fondés sur des actions)		8 044	8 044
Situation au 30 juin 2011	5 134 469	-1 763	5 132 706

Au 30 juin 2011, le capital-actions se montait à 148,9 millions de CHF et se composait de 5 134 469 actions nominatives d'une valeur nominale de 29 CHF chacune. Au 30 juin 2011, 1 763 actions propres étaient détenues.

Au premier semestre 2011, 3299 droits d'option ont été exercés.

De plus, il existe un capital conditionnel d'un montant maximum de 36,46 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 257 335 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,7 million de CHF pour l'exercice d'options accordées aux membres du conseil d'administration de la société, aux collaborateurs des sociétés du groupe ainsi qu'à leurs proches, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,9 million de CHF pour l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2011 dans le cadre de l'intéressement 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 63,8 millions de CHF dans un délai de deux ans au plus par l'émission de 2 200 000 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de 29 CHF chacune.

10. Bénéfice par action

Le bénéfice par action (earning per share) est calculé sur la base du résultat imputable aux actionnaires de Mobimo Holding AG, divisé par la moyenne pondérée des actions en circulation durant la période sous revue. Le bénéfice dilué par action tient aussi compte des actions pouvant être émises suite à l'exercice d'options et à la conversion en actions de l'emprunt convertible.

La valeur d'inventaire nette (NAV) s'élève à 186,55 CHF (contre 189,34 CHF au 31 décembre 2010) et la NAV diluée à 188,28 CHF (contre 190,45 CHF au 31 décembre 2010).

11. Résultat des ventes d'immeubles (promotion)

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30. 06. 2011	30. 06. 2010
Produits des ventes d'immeubles	29 059	37 830
Total des produits des ventes d'immeubles (promotion)	29 059	37 830
Valeur d'acquisition des immeubles vendus	28 566	35 193
Constitution de correctifs de valeur	43	80
Dissolution de correctifs de valeur	0	-2 000
Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)	28 609	33 272
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	450	4 558

12. Résultat des locations d'immeubles

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

	30. 06. 2011	30. 06. 2010
Immeubles commerciaux	34 838	38 475
Immeubles d'habitation	7 084	5 032
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	41 922	43 507
Promotion ¹	956	145
Total des produits des locations d'immeubles	42 878	43 652
Immeubles commerciaux	4 845	4 815
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	229	-215
Immeubles d'habitation	645	692
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	34	5
Charges des immeubles de placement	5 753	5 297
Immeubles loués destinés à la vente	72	118
Pertes sur débiteurs des immeubles destinés à la vente	1	-11
Total des charges directes des locations d'immeubles	5 826	5 404
Résultat des locations d'immeubles	37 052	38 248

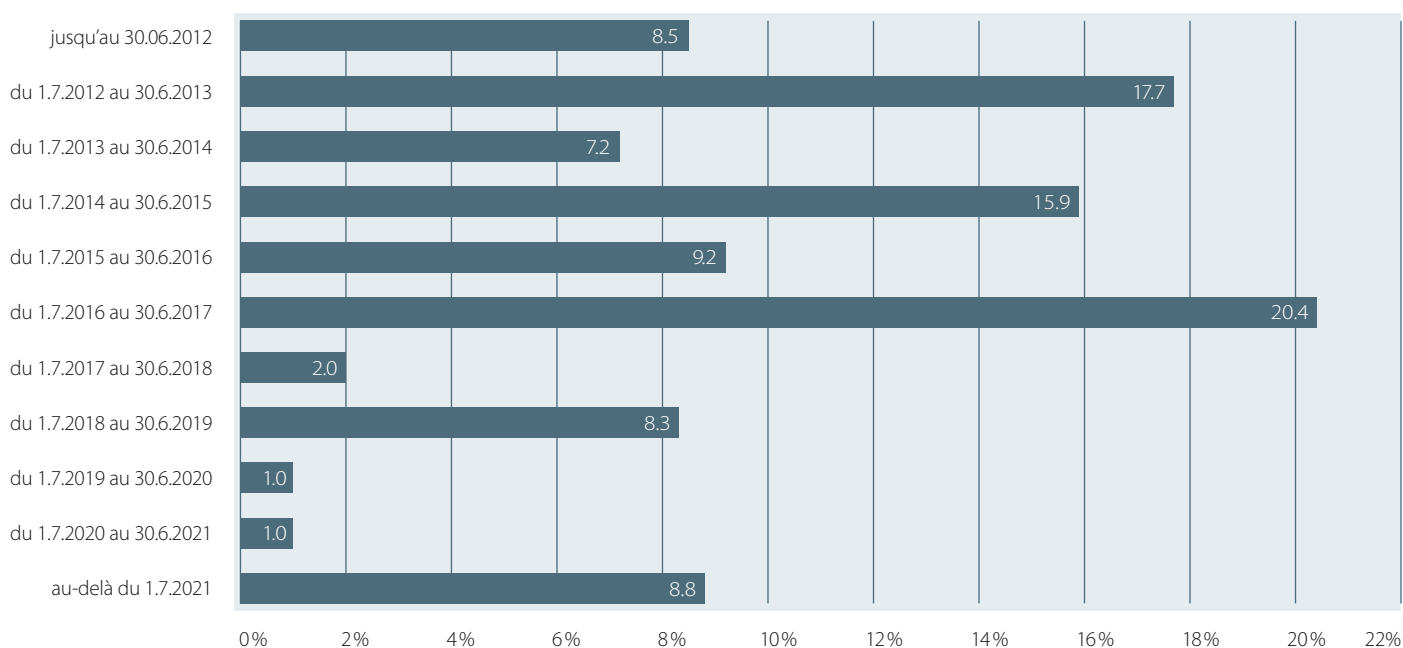
¹ Revenu locatif des objets changeant d'affectation

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

30 juin 2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	62 891	1 032	63 923
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	167 426	2 386	169 812
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	107 018	765	107 783
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	337 335	4 183	341 518

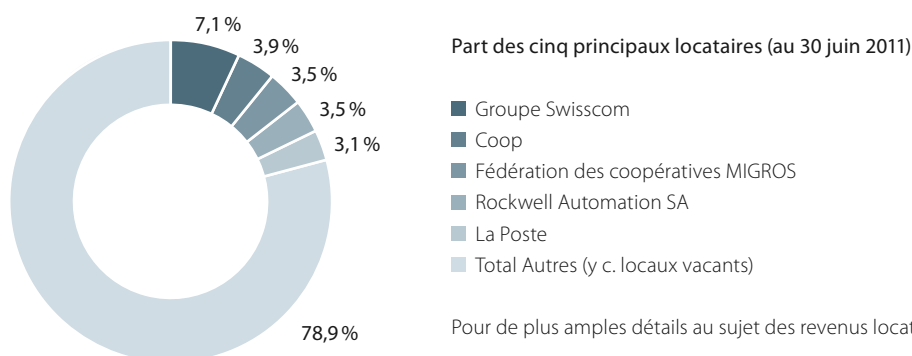
31 décembre 2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	65 109	819	65 928
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	182 136	2 305	184 441
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	113 398	634	114 032
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	360 643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

Durée résiduelle des contrats de bail à durée déterminée (au 30 juin 2011)



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

Nom du locataire	30.06.2011 Part en %	31.12.2010 Part en %
Groupe Swisscom	7,1	7,0
Coop	3,9	3,8
Fédération des coopératives Migros	3,5	3,3
Rockwell Automation SA	3,5	3,8
La Poste	3,1	4,0



Pour de plus amples détails au sujet des revenus locatifs, consulter la note explicative n° 12.

13. Résultat des réévaluations

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30. 06. 2011	30. 06. 2010
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles d'habitation	1 322	1 135
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles commerciaux	11 175	8 308
Bénéfice sur les réévaluations d'immeubles de placement en construction	4 135	7 050
Résultat total des réévaluations	16 632	16 493

14. Charges de personnel

Du fait de l'occupation de postes vacants et de certains renforcements, le nombre moyen d'emplois à plein temps a augmenté de 69,7 à 75,9 par rapport au 1^{er} semestre 2010.

15. Produits financiers

Les produits financiers de 1,9 millions de CHF incluent le bénéfice de 1,0 million de CHF issu de la vente de la participation dans Olmero SA.

16. Charges fiscales

Par rapport à l'année précédente, les charges fiscales ont diminué de 5,7 millions de CHF environ, avant tout grâce à l'application de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 4 avril 2011, qui a permis de clore un litige opposant depuis des années Mobimo Holding AG («Mobimo») et la ville de Zurich. Le différend portait sur des prétentions en matière de coûts et la compensation de pertes dans le contexte de l'imposition des gains immobiliers. A la suite de cette décision de dernière instance favorable à Mobimo, des provisions pour impôts à hauteur de 5,5 millions de CHF ont pu être dissoutes. Plusieurs points encore non résolus concernant l'application concrète de l'arrêt du Tribunal fédéral sont en train d'être clarifiés avec les autorités fiscales locales.

17. Engagements pour investissements futurs

Au 30 juin 2011, les engagements pour investissements futurs se montent à 76,9 millions de CHF. Ces engagements correspondent aux immeubles de placement en construction Polygon à Aarau, Beau-Séjour 8 à Lausanne, Manessestrasse 190/ 192 à Zurich, Turbinenstrasse City West - champ de construction C à Zurich et Turbinenstrasse Hotel (Mobimo Tower) à Zurich.

18. Engagements conditionnels

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

19. Événements postérieurs à la date du bilan

Le 12 juillet 2011 a été conclu et publié un partenariat pluriannuel avec la société Meilenwerk pour la construction du projet Meilenwerk Zürichsee à Horgen, le volume d'investissement s'élevant à 35 millions de CHF. Sur la base de contrats de vente passés en la forme authentique, Mobimo a acquis la propriété des champs de construction City-West A et B à Zurich le 22 juillet 2011 pour un montant de 18,1 millions de CHF et du terrain constructible OVA à Affoltern le 27 juillet 2011 pour un montant de 9,5 millions de CHF. Il est prévu de construire des appartements destinés à la vente en propriété par étage à Zurich City-West A et B, et de nouveaux appartements locatifs sur le site OVA à Affoltern.

Les comptes consolidés intermédiaires ont été approuvés par le conseil d'administration le 19 août 2011. Aucun autre événement nécessitant une modification de la valeur comptable d'actifs ou de passifs au 30 juin 2011 n'est survenu entre le 30 juin 2011 et la date d'approbation des comptes consolidés intermédiaires.

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.1 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Localité	Adresse	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
Terrain constructible					
Erlenbach	Forch- / Glärnischstrasse	7 037	Non		Avril 07
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Non		Nov. 08
Müllheim	Grüenegg	10 500	Non		Mars 11
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 10
		25 662			
Immeubles en construction					
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	Hinterbergstrasse ²	1 465	Non		Juillet 10
Zurich	Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 08
		36 854			
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation					
Aarau	Buchserstrasse 32	241	Non		Mars 11
Egerkingen	Einschlagstrasse		Non		Mars 11
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 ²	3 004	Non	1979	Juillet 07
St-Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Non		Juillet 10
Winterthour	Museumstrasse 3 ²	2 550	Non	1970	Déc. 98
Zurich	Im Brächli 5 / 7 / 9 ²	2 144	Non	1955	Août 09
		22 538			

¹ Statut: contrat de vente authentifié

² Changement d'affectation

³ Vente en tant que projet

Descriptif du projet	Volumes vendus Milliers CHF	Etat du projet 30.06.2011	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable au 30.06.11, milliers CHF	Etat des ventes 30.06.2011 ¹
non dét. ³	à dét.	Planification en cours	non dét. ³	12 868	1/1
8 PPE	à dét.	Planification en cours	2012/13	17 689	0/8
à dat.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 867	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	9 911	à dét.
	0			42 334	
33 PPE	34 538	Projet de construction	2010/12	18 064	15/33
24 PPE	27 605	Projet de construction	2010/12	14 177	1/24
3 ICO	18 000	Projet de construction	2010/12	9 889	3/3 ICO
43 PPE	51 440	Projet de construction	2011/13	17 125	0/43
16 PPE	25 114	Projet de construction	2010/11	16 337	15/16
10 PPE	25 285	Planification en cours	2011/12	10 765	8/10
53 PPE	174 140	Projet de construction	2008/11	117 232	29/53
	356 133			203 589	
Immeuble d'habitation	à dét.	Planification en cours	à dét.	471	à dét.
3 PPE	à dét.	Vente en cours	à dét.	4 731	0/3
39 PPE	41 341	Vente en cours	2007/09	30	39/39
47 PPE	60 268	Vente en cours	2008/10	6 294	45/47
4 PPE	9 091	Vente en cours	2009/10	1 499	3/4
9 PPE	15 956	Vente en cours	2008/11	20	9/9
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	15 357	à dét.
18 PPE	20 403	Vente en cours	2010/11	40	18/18
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	8 052	à dét.
	147 058			36 495	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

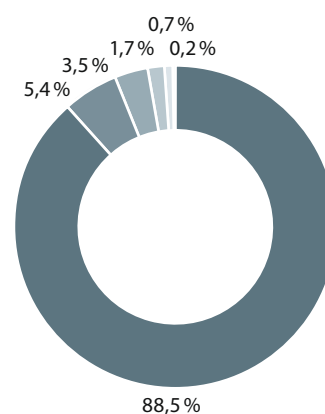
Au 30 juin 2011, 20 promotions figuraient au bilan, dont

- 15 projets de nouvelles constructions (15 en 2010)
- 5 projets de changement d'affectation (5 l'année précédente)

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

Répartition en % de
la valeur comptable
en CHF

- Canton de Zurich
- Canton des Grisons
- Canton de Lucerne
- Canton de Soleure
- Canton de Thurgovie
- Canton d'Argovie



2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.1 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

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
Herisau	Obstmarkt 1	Juillet 2008	1984	
Horgen	Seestrasse 80	Nov. 2005	1960	
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 (étape I)	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-Bruns-Strasse 19	Mars 2007	2007	

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30 juin 2011, en % de la valeur de marché

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2011 en %
26 140		7,5	1 965	10,8	8,7
26 970		7,3	1 967	0,0	0,0
17 730		7,4	1 317	13,0	13,8
26 920		5,7	1 530	2,8	2,4
2 890		6,3	183	0,0	0,0
13 560		7,9	1 070	14,4	7,8
11 240		6,6	739	15,5	10,7
9 536		9,7	924	43,6	43,2
26 960		6,8	1 825	14,1	16,6
21 500		6,2	1 339	5,1	4,6
16 380		6,5	1 070	8,5	10,4
7 825		6,6	517	0,2	0,0
6 409		2,7	171	44,1	0,0
11 440		6,1	698	0,0	0,0
65 300		5,6	3 660	0,4	0,8
6 410		5,0	324	0,0	0,0
37 270		8,1	3 021	18,7	20,7
88 310		5,7	4 800	0,0	0,0
4 278		4,9	210	0,0	0,0
7 086		5,6	400	0,0	0,0
21 920		6,3	1 374	0,0	0,0
9 972		6,9	688	0,0	0,0
3 946		5,9	235	0,0	0,0
5 781		6,5	374	0,0	0,0
18 560		6,4	1 193	16,5	15,9
22 250		5,9	1 307	0,0	0,0
17 980		7,6	1 367	0,2	0,6
3 181		5,2	166	0,0	0,0
10 920		7,8	851	0,0	0,0
6 047		5,6	341	0,5	0,8
7 550		7,0	531	0,0	0,0
4 113		6,2	256	0,0	0,0
1 706		4,6	79	0,0	0,0
2 068		3,6	74	0,0	0,0
4 489		7,3	328	0,0	0,0
14 540		5,2	753	3,6	9,6
11 080		6,3	699	0,0	0,0
50 610		6,3	3 193	0,0	0,0
21 310		5,7	1 219	0,0	0,0
1 126		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
6 841		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
13 030		6,5	845	18,9	25,2
29 870		6,1	1 835	0,0	0,0
28 450		5,8	1 662	1,0	2,2
10 360		4,8	502	0,2	0,9
13 850		5,2	725	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
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Mars 2007	1989	
Saint-Gall	Schochengasse 6	Fév. 2004	1974	2000
Saint-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Déc. 2004	1900	2002
Saint-Gall	Wassergasse 42/44	Fév. 2004	1966	2000
Saint-Gall	Wassergasse 50/52	Fév. 2004	1998	
Winterthour	Industriestrasse 26	Oct. 1999	1994	2002
Zurich	Bahnhofplatz 4	Juillet 2006	1881	2002
Zurich	Friedaustasse 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; Siewerdtstrasse 25	Mars 2002	1963/1968/1985	
Zurich	Witikonstrasse 311/311b	Sept. 1997	1992	
61	Immeubles de placement commerciaux			
Aarau	Zone 1 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Août 2008	1967 / 1984	2003
Aarau	Zone 2 – Torfeld Süd	Oct. 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954	
Aarau	Zone 3 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Oct. 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1974	
Aarau	Zone 4 – Torfeld Süd	Juin 2001 / Oct. 2006 / Fév. 2009	1905 / 1914 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1967 / 1973	1994
Cham	Alte Steinhäuserstrasse 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	
Zurich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Avril 2010		
19	Immeubles commerciaux en développement			
80	Total immeubles commerciaux			

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30 juin 2011 en % de la valeur de marché

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2011 en %
12 380		7,0	861	8,2	6,7
17 280		6,2	1 076	0,4	1,6
4 259		6,1	260	0,0	0,0
14 530		6,3	915	6,9	7,3
13 470		5,9	792	0,0	0,0
19 550		7,3	1 433	8,6	3,5
19 160		4,7	897	0,0	0,0
8 167		6,5	527	0,0	0,0
57 080		5,7	3 246	0,0	0,0
13 810		7,1	979	5,3	3,0
19 410		6,8	1 320	4,1	2,9
6 717		4,9	331	0,0	0,0
44 370		0,1	32	19,5	0,0
14 500		6,6	953	2,7	7,3
8 587		6,3	544	26,3	22,1
1 048 974	922 369	6,0	62 494	5,0	4,9
11 250		8,5	960	0,0	0,0
7 446		3,8	284	69,2	34,0
23 127		6,5	1 494	0,0	0,0
17 963		4,2	757	0,1	3,5
5 956		9,3	554	27,7	25,8
1 884		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
3 187		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
2 762		13,9	385	12,5	18,2
2 554		12,2	311	10,4	13,5
1 941		9,4	182	0,0	0,0
607		14,4	87	8,3	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
149		8,3	12	0,0	0,0
1 647		8,5	140	9,6	non dét.
445		8,1	36	0,0	non dét.
18 050		9,6	1 735	44,3	43,0
16 980		12,9	2 186	93,7	92,4
3 981		7,6	304	7,2	12,0
33 970		5,5	1 859	24,8	16,9
154 151	148 239	7,3	11 313	33,2	30,9
1 203 125	1 070 608	6,1	73 807	9,3	8,9

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	Non
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	14 249	Non
Dietikon	Lerzenstrasse 12	Propriété individuelle	3 000	Oui (code D) ³
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	PPE (929/1000)	4 368	Oui (code D) ³
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 719	Oui (station-service / code D) ³
Herisau	Obstmarkt 1	Propriété individuelle	1 602	Non
Horgen	Seestrasse 80	Propriété individuelle	3 117	Non
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 ⁷
Lausanne	Flonplex	Droit de superficie	1 953	Oui ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Droit de superficie	5 065	Oui ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4-6	Propriété individuelle	567	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	213	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2/4/6/8	Propriété individuelle	2 260	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui ⁴
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Droit de superficie	972	Oui ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	533	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	671	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Droit de superficie	867	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Droit de superficie	1 068	Oui ⁷
Lausanne	Rue du Port-Franc 9	Propriété individuelle	995	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Propriété individuelle	612	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Propriété individuelle	776	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui ⁵
Lausanne	Vallée du Flon	Propriété individuelle	926	Oui ⁷
Lausanne	Vallée du Flon (étape II)	Propriété individuelle	5 650	Oui ⁷
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui ⁵
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

³ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

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

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Descriptif du bien ⁹	Surface totale Terrain en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logements en %	Autre affectation en %
IC	13 300	65,6	0,0	9,3	0,7	24,4
IC	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
IC	8 821	23,7	28,8	33,3	1,3	12,9
IC	4 020	29,5	34,5	31,0	0,0	5,0
IC	879	62,1	18,0	0,0	0,0	19,9
IC	7 605	27,0	0,0	52,1	1,9	19,0
IC	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
IC	7 641	16,8	0,0	61,5	1,4	20,3
IC	8 860	46,8	0,0	42,2	0,0	11,0
IC	9 709	21,2	17,2	26,6	0,0	35,0
IC	5 669	52,3	9,3	0,0	0,0	38,4
IC	2 126	76,5	0,0	0,0	0,0	23,5
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	17 580	8,9	89,2	0,0	0,0	1,9
IC	1 350	0,0	66,7	0,0	0,0	33,3
IC	27 690	26,6	3,6	47,8	1,0	21,1
IC	27 127	34,3	4,8	36,3	0,0	24,5
Droit de superficie	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Droit de superficie	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	4 426	67,5	15,1	0,0	0,0	17,4
IC – Hôtel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC – avec part imm. de placement	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	6 640	43,7	19,1	7,2	0,0	30,0
Droit de superficie	1 840	0,0	0,0	70,7	0,0	29,3
IC	3 645	61,6	0,0	0,0	0,0	38,4
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	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
Terrain constructible	non dét.	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	1 929	55,6	12,9	0,0	21,7	9,9

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

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Neuhausen	Victor-von-Bruns-Strasse 19	Propriété individuelle	1 597	Non
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Propriété individuelle	4 503	Non
Saint-Gall	Schochengasse 6	Propriété individuelle	1 316	Non
Saint-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Propriété individuelle	219	Non
Saint-Gall	Wassergasse 42/44	PPE (842/1000)	1 714	Non
Saint-Gall	Wassergasse 50/52	Propriété individuelle	1 373	Non
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) ³
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Non
Zurich	Friedastrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	2 150	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; Siewerdstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Witikonstrasse 311/311b	Propriété individuelle	1 846	Oui (station-service)
61	Immeubles de placement commerciaux		228 387	
Aarau	Zone 1 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	3 774	Oui (insignifiant)
Aarau	Zone 2 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	12 692	Oui (insignifiant)
Aarau	Zone 3 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	14 249	Oui (insignifiant)
Aarau	Zone 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 ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	1 440	Oui ⁶
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	1 084	Oui ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Propriété individuelle	1 101	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Propriété individuelle	734	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Propriété individuelle	6 96	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui ⁷
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Oui
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Oui
Wohlen	Zentralstrasse 34	Propriété individuelle	3 189	Non
Zurich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Propriété individuelle	8 663	Oui
19	Immeubles commerciaux en développement		89 764	
80	Total immeubles commerciaux		318 151	

³ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

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

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

Descriptif du bien ⁹	Surface totale Terrain en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logements en %	Autre affectation en %
IC	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
IC	4 578	94,0	0,0	0,0	0,0	6,0
IC	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
IC	3 937	89,2	0,0	0,0	6,2	4,7
IC	3 581	73,1	0,0	0,0	0,0	26,9
IC	10 783	0,0	0,8	86,0	0,0	13,2
IC	746	64,4	27,5	0,0	0,0	8,1
IC	2 567	62,3	0,0	3,5	0,0	34,2
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	5 500	74,2	8,4	0,0	1,4	16,0
IC	517	58,8	16,4	0,0	0,0	24,8
IC	6 793	66,3	1,0	0,0	0,0	32,6
IC	3 938	60,6	6,0	8,2	0,0	25,2
IH + IC	2 025	49,0	0,0	6,4	30,7	13,8
	312 685	39,5	15,7	21,5	1,2	22,1
IC	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
IC	3 684	4,9	2,7	62,4	7,6	22,4
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	4 328	76,7	5,1	0,0	0,0	18,3
Terrain constructible	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
Terrain constructible	non dét.	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	13 211	39,0	28,9	0,0	0,0	32,1
IC	12 879	60,4	0,0	29,6	2,2	7,8
IC	1 542	56,8	23,2	0,0	0,0	20,0
IC	8 087	3,1	0,0	83,1	0,0	13,8
	90 516	23,6	6,3	50,2	1,0	18,9
	403 201	35,9	13,6	27,9	1,1	21,4

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
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Nov. 2005	2011	
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Nov. 2005	2011	
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
Saint-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	Avril 1999	1969	2003

19 Immeubles d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Propriété individuelle	11 131	Non
Binz	Zürichstrasse 244/246	Propriété individuelle	4 325	Non
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Propriété individuelle	6 047	Non
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Propriété individuelle	5 307	Non
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	254	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Servitude	0	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui ⁴
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
Saint-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

19 Immeubles de placement d'habitation

87 896

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30 juin 2011 en % de la valeur de marche

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

Valeur de marché, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2011 en %
19 820		5,4	1 068	5,7	5,5
9 412		5,8	543	0,4	0,0
26 920		5,3	1 427	0,8	0,0
25 020		5,3	1 331	0,5	0,0
4 886		6,1	299	0,0	0,0
4 082		6,0	245	0,0	0,0
1 611		7,7	124	0,0	0,0
11 700		5,4	627	0,0	0,0
2 016		6,7	135	1,1	1,3
12 750		6,1	780	0,9	1,9
21 990		5,1	1 113	1,1	0,0
18 380		6,5	1 200	2,4	1,2
17 660		6,6	1 158	5,8	0,0
3 701		5,2	192	1,8	4,4
10 920		6,6	718	3,8	3,7
6 923		5,8	404	0,0	0,0
44 290		5,6	2 466	2,8	1,1
5 060		5,8	293	3,6	0,0
9 797		5,7	560	0,0	0,0
256 938	230 738	5,7	14 682	2,1	1,0

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	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	5 086	0	8	18	28	0	54	4,1
IH	2 461	0	6	12	12	0	30	4,6
IH	4 719	0	2	6	24	7	39	6,6
IH	4 185	0	0	24	16	0	40	0,4
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	3,9
7 IH	6 490	9	19	43	23	1	95	3,3
2 IH	5 473	7	30	0	46	0	83	1,2
IH + IC	1 533	1	2	1	7	0	11	30,5
3 IH	4 267	0	6	21	21	0	48	2,0
2 IH + IC	1 466	0	0	7	3	0	10	41,7
IH	8 276	0	4	32	28	5	69	3,9
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	987	21	0	0	0	0	21	50,2
	61 119	41	107	215	251	307	651	6,5

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, zone 3	Propriété individuelle	Juin 2001	2012
Horgen	Seestrasse 93	Propriété individuelle	Nov. 2005	2013
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
Zurich	Turbinenstrasse, CityWest – Zone C	Propriété individuelle	Déc. 2010	2013
8	Immeubles en cours de réalisation			

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 pour Aarau Polygon – Industriestrasse, zone 3 est prévue pour 2012; pour les immeubles Horgen, Seestrasse 93 et Zurich, Turbinenstrasse, City West - zone C, elle est prévue pour 2013.

2.5 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

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

2.6 INDICATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

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

³ Code D: clarification nécessaire dans le cadre des projets immobiliers

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

⁵ Pollution éliminée; l'immeuble a été totalement reconstruit ces dernières années

Valeur de marché milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
5 292	3 840	Oui (code D) ³	IC	4 215
27 760	10 767	Non	IC	19 099
3 699	369	Oui ⁶	IC	783
27 180	3 343	Oui ⁴	IC + IH	5 736
59 620	3 827	non dét.	IH	10 061
42 230	2 345	Non	IH	6 653
123 540	5 808	Non	Hôtel	13 000
29 110	7 431	Non	Hôtel	10 040
318 431	37 730			69 588

Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
12 775	2 287	Non	IC	1 884
2 429	178	Oui ⁴	Part IC à usage propre	617
844	179	Oui ⁴	Part IC à usage propre	288
16 048	2 644			2 789

Valeur de marché (100%), milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'objet	Surface totale utilisable en m ²
9 147	0	Oui ⁵	Cinéma multiplexe	0
27 880	0	Oui ⁵	Parking	0
2 265	0	Oui ⁷	Parking	0
39 292				

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

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

Mobimo Holding AG

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



Mobimo Management AG

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

Mobimo AG

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

LO Holding Lausanne-Ouchy SA

Place de l'Europe 7
CH-1001 Lausanne

Le rapport de gestion semestriel 2011 est également disponible en allemand et en anglais. La version allemande fait foi.

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

Conception et graphisme:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Photographies:
Michael Kessler, www.profoto.ch
Arnaud Meylan, www.arnaudmeylan.ch
Widmer Toni, Aargauer Zeitung
Donovan Wyrsh, www.donovanpicture.com

Visualisation:
Burckhardt + Partner SA, www.burckhardtpartner.ch





Immeuble en développement
Propriété par étage

Winterthour, «Museumstrasse»
Museumstrasse 3





La passion de l'immobilier