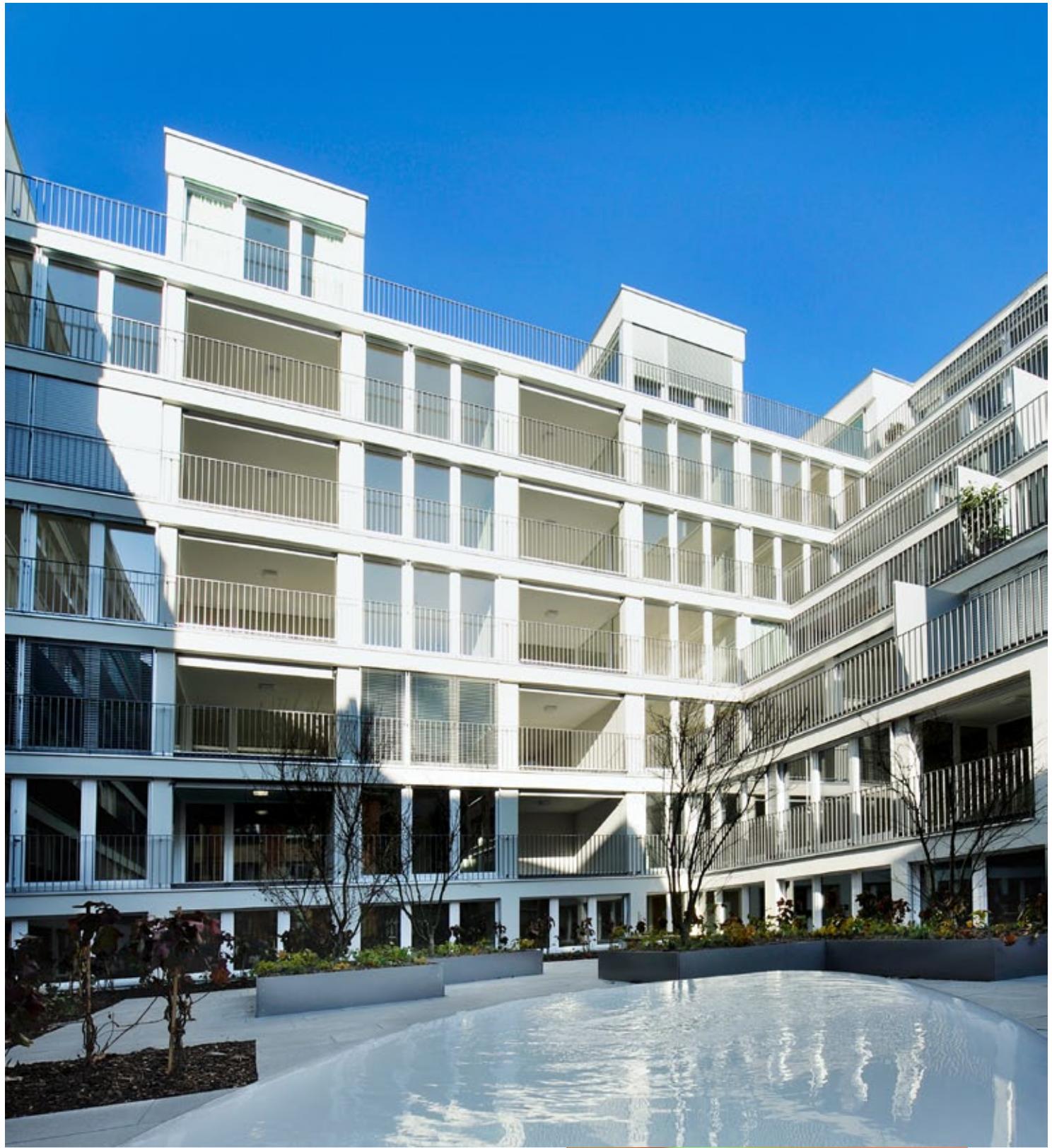




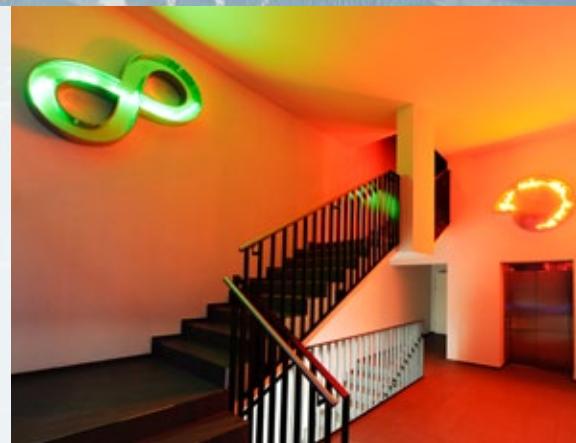
RAPPORT DE GESTION 2011

MOBIMO HOLDING



Art et architecture:
«Give me your light» – Chiara Dynys
«Water Light Stone» – Rolf Dormayer
(Mobimo)

Immeuble de placement
Appartements de location
Zurich, «Secret Garden»
Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3/5



Groupe Mobimo (consolidé)		2011	2010
Résultat des locations	millions CHF	76,0	79,2
Résultat des réévaluations	millions CHF	41,2 ¹	29,1
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	millions CHF	22,3	8,4
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	121,1	102,2
Bénéfice	millions CHF	80,5	66,0
Rendement des fonds propres ²		8,5 %	7,1 %
Bénéfice après impôts hors réévaluations	millions CHF	49,6	44,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations ³		5,2 %	4,8 %
Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 133,3	1 131,9
Immeubles de placement d'habitation	millions CHF	335,3	202,8
Immeubles commerciaux en développement	millions CHF	288,2	253,4
Immeubles d'habitation en développement	millions CHF	414,4	423,8
Total des immeubles	millions CHF	2 171,2	2 011,9
Taux de vacance des immeubles de placement		3,3 %	5,1 %
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,76 %	4,90 %
Ø Effectifs (emplois à plein temps) ⁴		78,9	64,2
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		3,0 %	2,9 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	9,2	5,1
Part du capital propre		47 %	45 %
Taux d'endettement net (net gearing) ⁵		69 %	92 %
Action Mobimo			
Nombre d'actions en circulation ⁶		6 168 351	5 130 099
Bénéfice par action	CHF	15.46	13.01
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9.53	8.70
Distribution ⁷	CHF	9.00	9.00
Valeur nominale de l'action	CHF	29.00	29.00
Valeur nette d'inventaire (NAV) par action en circulation après options et emprunt convertible ⁸	CHF	191.41	190.45
Cours boursier de l'action au 31 décembre	CHF	208.00	189.13
Rendement sur dividende (rend. sur distribution)		4,3 %	4,5 %
Taux de distribution ⁹		58 %	69 %
Capital-actions	millions CHF	178,9	148,8
Capitalisation boursière au 31 décembre	millions CHF	1 283,4	1 024,7
Capitaux propres au 31 décembre	millions CHF	1 174,2	971,3

¹ Le résultat positif des réévaluations, d'un montant de 41,2 millions de CHF, découle principalement de performances opérationnelles. L'achèvement d'immeubles en construction et le développement d'immeubles de placement ont dégagé un bénéfice de 20,7 millions de CHF, tandis que les nouvelles mises en location généreraient une contribution de 8,3 millions de CHF. L'évolution favorable de l'immobilier en Suisse a participé à hauteur de 12,2 millions de CHF supplémentaires.

² Bénéfice par rapport aux fonds propres moyens (fonds propres au 1^{er} après augmentation ou réduction de capital resp. 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 Evolution des effectifs, cf. aussi note explicative 28.

⁵ Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres.

⁶ Nombre d'actions émises 6 170 098 moins les actions propres 1 747 = nombre d'actions en circulation 6 168 351.

⁷ Distribution d'apports en capital de 9.00 CHF par action pour l'exercice 2011 conformément à la demande soumise à l'Assemblée générale du 18 avril 2012. Au 31 décembre 2011, 380 millions de CHF restaient disponibles à des fins de distribution d'apports en capital.

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

⁹ Calcul du taux de distribution: distribution ÷ bénéfice par action.



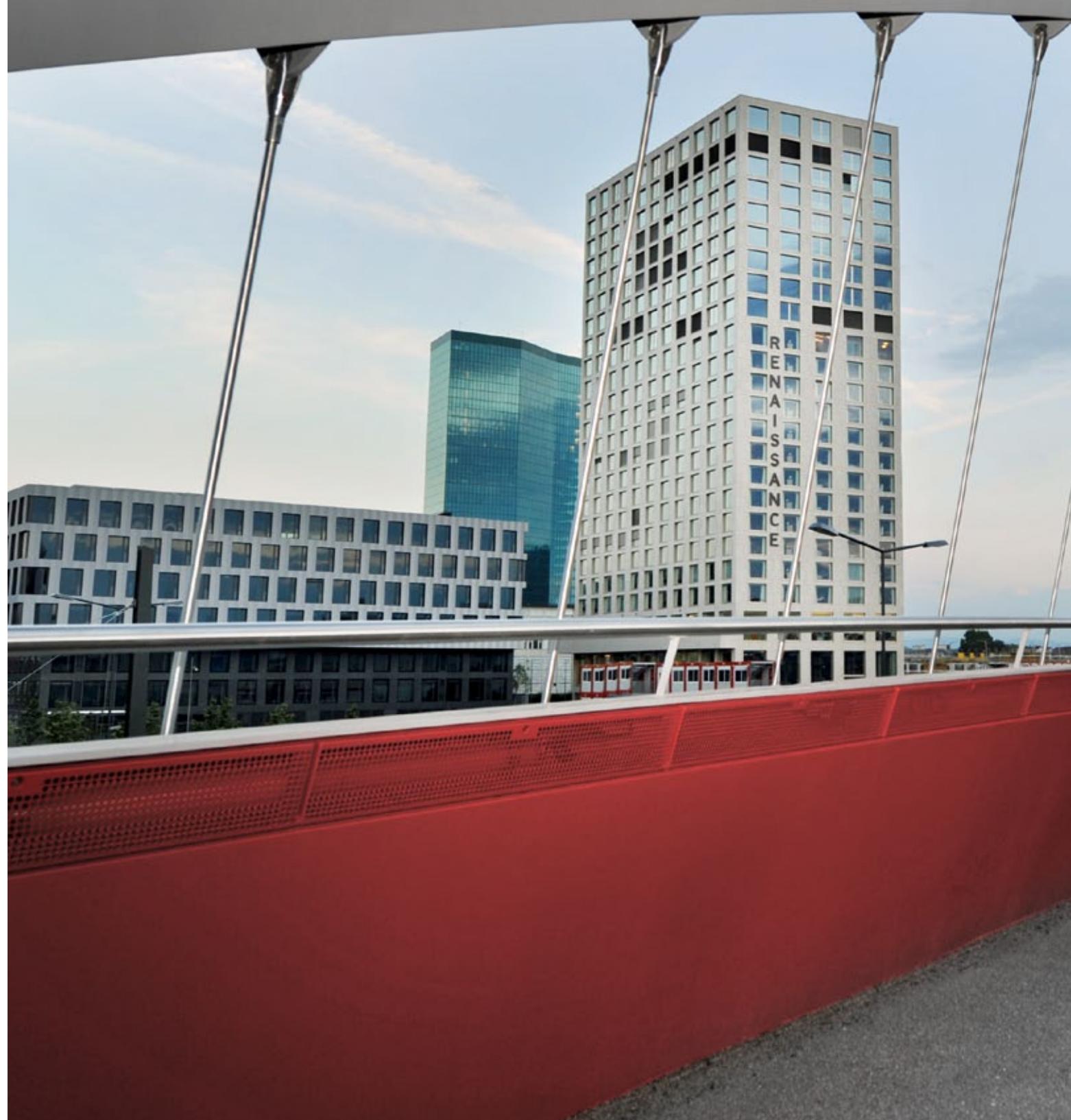
Immeuble de placement et immeuble en développement
Appartements de location et propriété par étage

Zurich, «Am Pfingstweidpark»
Turbinenstrasse 22-26



TABLE DES MATIÈRES

Aperçu des chiffres clés	1
<hr/>	
Le Groupe Mobimo	4
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et données clés	7
Conseil d'administration / Direction	8
Stratégie / Portefeuille	10
Informations sur l'action	12
<hr/>	
Exercice 2011	14
Lettre aux actionnaires	16
Rapport annuel	18
<hr/>	
Rapport sur le développement durable	20
<hr/>	
Rapport financier	32
Comptes consolidés	34
• Bilan consolidé	34
• Compte de résultat consolidé	36
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	37
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	38
• Tableau de financement consolidé	39
• Annexe aux comptes consolidés	40
• Rapports sectoriels	48
Indications sur les immeubles	90
• Indications sur les ventes d'immeubles	90
• Répartition géographique des promotions	91
• Indications sur les immeubles commerciaux	92
• Indications sur les immeubles d'habitation	100
• Indications sur les immeubles de placement en construction	102
• Indications sur les immeubles à usage propre	102
• Indications sur les participations	102
• Répartition des immeubles de placement commerciaux et d'habitation et des objets commerciaux en développement par zones économiques	104
Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés à l'Assemblée générale de Mobimo Holding AG	105
Rapport de l'expert immobilier	106
Chiffres relatifs à la performance EPRA	110
Comptes annuels de Mobimo Holding AG	112
• Bilan	112
• Compte de résultat	114
• Annexe aux comptes annuels	115
• Proposition de répartition du bénéfice	118
• Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de Mobimo Holding AG	119
<hr/>	
Corporate Governance	120
<hr/>	
Corporate Governance	122
• Rapport de rémunération	132
<hr/>	
Adresses	136





LE GROUPE MOBIMO

Immeuble de placement et en développement
Hôtel et propriété par étage

Zurich, «Mobimo Tower»
Turbinenstrasse 18/20

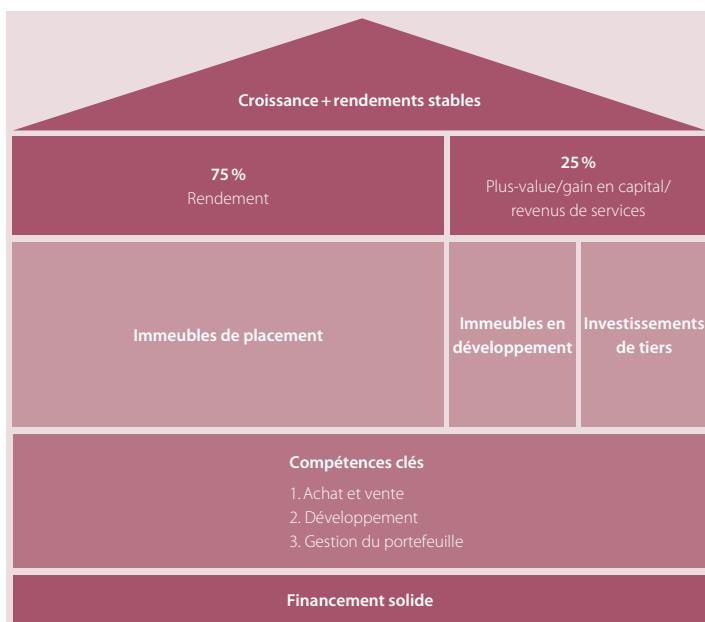


Mobimo, une société suisse leader de l'immobilier

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

Un portefeuille attrayant

Au 31 décembre 2011, le portefeuille immobilier contient 128 immeubles d'une valeur totale d'environ 2 171 millions de CHF, dont 1 468 millions au titre d'immeubles de placement et 703 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.



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

Un modèle d'affaires alliant rendements stables et croissance

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

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

Des revenus assurés

Le portefeuille immobilier est investi à hauteur d'environ 75 % dans des immeubles de placement largement diversifiés en termes d'emplacement et d'affectation. La surface locative de 476 200 m² générait un revenu locatif annuel de quelque 98 millions de CHF au 31 décembre 2011. Une large part de ses 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 (1000 millions de CHF) et des propriétés par étage (600 millions de CHF) pour un volume d'investissement total de 1600 millions de CHF.

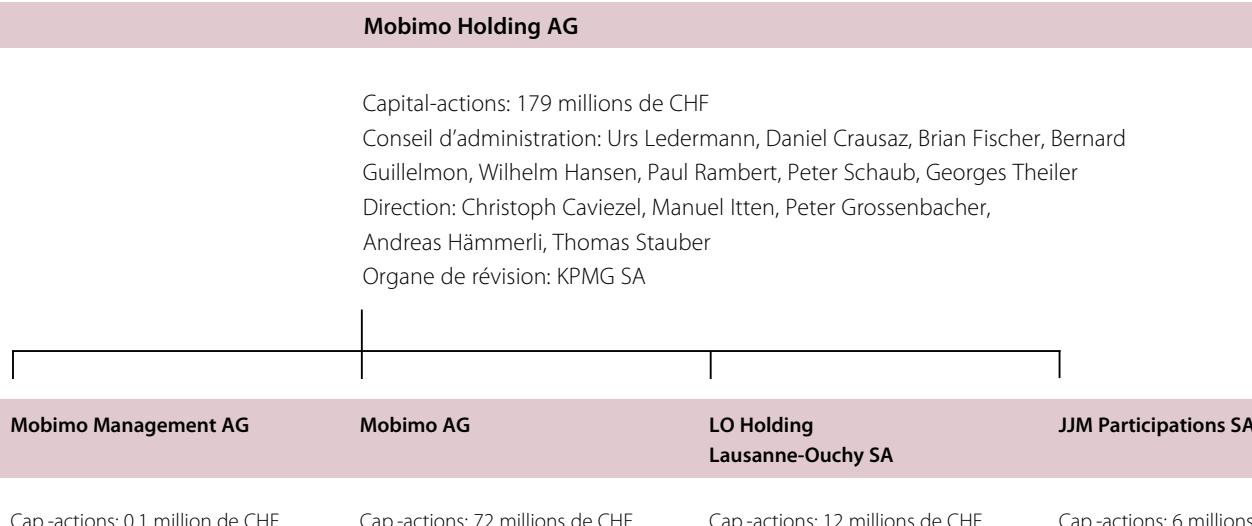
Outre ces projets, Mobimo propose des services de développement immobilier aux tiers, et notamment des placements immobiliers clés en main destinés aux investisseurs privés et institutionnels. A cet effet, les développements de zones, de quartiers et de projets sont réalisés dans le respect des exigences du marché et de manière durable. Les nombreuses possibilités de collaboration avec des partenaires sont structurées en fonction des besoins en plusieurs étapes.

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 9.00 CHF sous forme de remboursement de la valeur nominale ou du capital exonéré 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 ET DATES CLÉS

STRUCTURE DU GROUPE



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 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 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 112 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 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, sous la tutelle du président Urs Ledermann et du CEO Christoph Caviezel respectivement, 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 27 millions de CHF pour réaliser la conversion des actions LO.

2010

En juin, Mobimo Holding AG lançait 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 est transférée à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

Le 6 décembre 2011, une nouvelle augmentation de capital de 193 millions de CHF a été effectuée. Mobimo Holding AG a émis 1 028 350 nouvelles actions nominatives, qui ont été négociées pour la première fois le 7 décembre 2011 à la SIX Swiss Exchange.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



de g. à dr. **Urs Ledermann**

Président du Conseil d'administration
Membre de la commission immobilière
Membre de la commission chargée des rémunérations

Georges Theiler

Vice-président du Conseil d'administration
Président de la commission immobilière
Président de la commission chargée des rémunérations

Peter Schaub

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

Bernard Guillelmon

Membre du Conseil d'administration

Brian Fischer

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

Daniel Causaz

Membre du Conseil d'administration
Membre du Comité d'audit et risques
Membre de la commission chargée des rémunérations

Paul Rambert

Membre du Conseil d'administration
Membre de la commission immobilière

Wilhelm Hansen

Membre du Conseil d'administration
Membre du Comité d'audit et risques
Membre de la commission chargée des rémunérations

DIRECTION

**Thomas Stauber**

Membre de la direction
Responsable Investissements de tiers

Manuel Itten

Membre de la direction, CFO

Christoph Caviezel

Président de la direction, CEO

Peter Grossenbacher

Membre de la direction
Responsable Gestion du portefeuille

Andreas Häggerli

Membre de la direction
Responsable Développement

Maquette:

Immeuble de placement et immeuble
en développement

Zurich, «Am Pfingstweidpark» et
«Mobimo-Tower»

Croissance qualitative

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

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

Eventail d'affectations équilibré

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

Gestion active du portefeuille

Le portefeuille d'immeubles est optimisé et ajusté en permanence. Le suivi des relations avec les locataires, un taux de location élevé, l'optimisation des coûts et des stratégies de vente porteuses permettent de préserver et d'augmenter de manière conséquente la valeur des immeubles.

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

- Développement et construction d'immeubles de placement pour le propre portefeuille
- Développement et optimisation de notre propre parc immobilier
- Développement, construction et vente d'immeubles d'habitation
- Développements et investissements en faveur de tiers

Durabilité

La qualité de vie se manifeste aussi à travers les opportunités de structurer les espaces de vie, d'habitation et de travail. Outre des aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socio-culturels dans le cadre de ses activités, ce qui bénéficie aux actionnaires comme aux usagers de ses immeubles.

Un financement solide

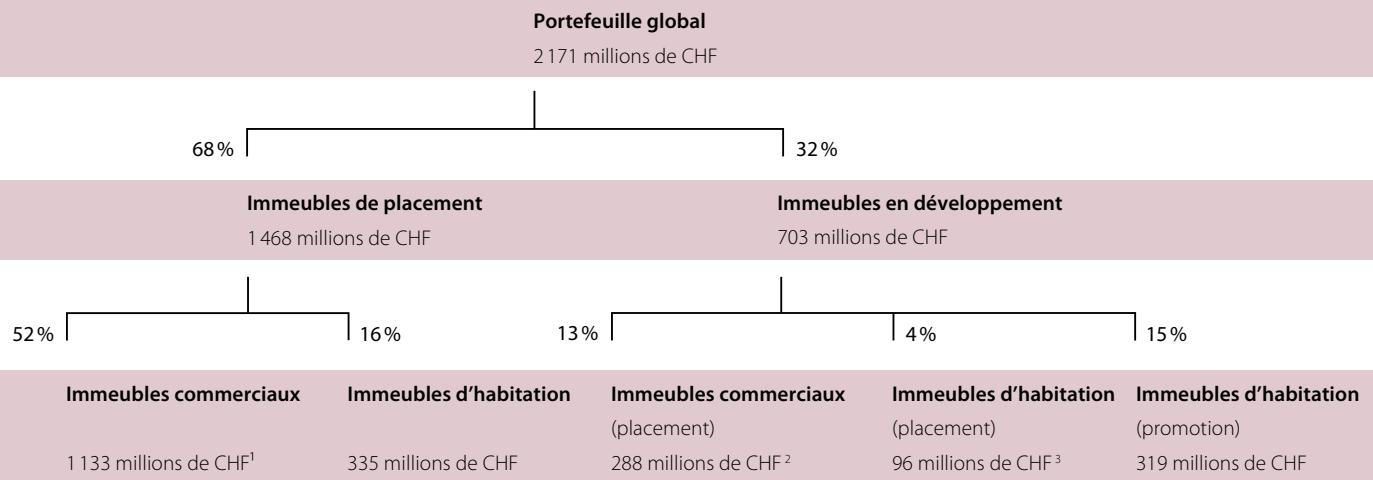
Mobimo peut emprunter des fonds étrangers à court et à long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40 % de la somme du bilan.

Placement rentable

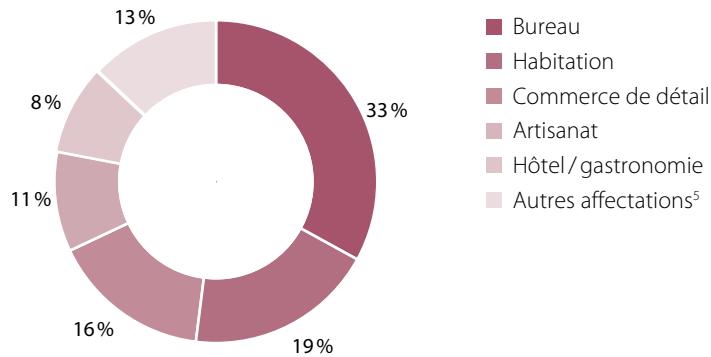
L'action Mobimo donne droit au versement régulier d'un dividende élevé. Elle se caractérise par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution attrayant.

PORTEFEUILLE

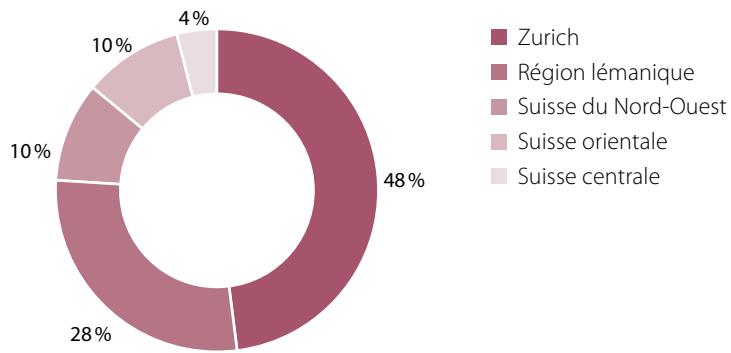
PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2011



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2011⁴



AFFECTATION DU PORTEFEUILLE PAR ZONES ÉCONOMIQUES⁶



¹ y c. immeubles à usage propre

² y c. immeubles commerciaux en construction (immeubles de placement en construction) Aarau Polygon – Industriestrasse, Baufeld 3; Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (étape importante); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 et Lausanne, Les Pépinières en tant qu'extensions du portefeuille propre

³ y c. immeubles d'habitation en construction (immeubles de placement en construction) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Zurich, Manessestrasse 190/192 et Zurich, Turbinenstrasse – City West Baufeld C en tant qu'extensions du portefeuille propre

⁴ Répartition du revenu locatif théorique par affectation

⁵ Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires

⁶ Répartition valeur de marché / valeur comptable des immeubles par zones économiques

INFORMATIONS SUR L'ACTION ET L'EMPRUNT CONVERTIBLE

I. Aperçu

Nombre d'actions

Nombre d'actions au 31 décembre	2011	2010	2009	2008	2007
Capital-actions (milliers CHF)	178 933	148 804	192 035	204 230	243 232
Nombre d'actions nominatives émises	6 170 098	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	1 747	1 071	4 373	10 000	0
Actions nominatives en circulation	6 168 351	5 130 099	5 049 179	4 345 323	4 343 425

Chiffres-clés de l'action

Chiffres-clés en CHF au 31 décembre	2011	2010	2009	2008	2007
Bénéfice par action	15,46	13,01	14,09	10,37	12,88
Bénéfice par action hors réévaluations	9,53	8,70	12,51	8,82	9,56
VNI par action, après options et emprunt convertible	191,41	190,45	180,29	177,37	178,95
Dividende brut ¹	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Rendement sur dividende (remboursement sur distribution)	4,3 %	4,5 %	5,1 %	6,4 %	4,9 %
Taux de distribution ²	58 %	69 %	64 %	87 %	70 %

Cours de l'action

Cours boursier de l'action en CHF	2011	2010	2009	2008	2007
Plus haut ³	222,06	190,36	159,45	158,08	157,88
Plus bas ³	185,63	158,91	105,01	114,03	142,92
Dernier cours de l'année ³	208,00	189,13	159,00	120,41	147,54
Nombre moyen d'actions négociées par jour	10 878	6 857	6 259	3 558	3 231
Capitalisation boursière en fin d'année (millions de CHF)	1 283,4	1 024,7	889,9	614,9	790,5

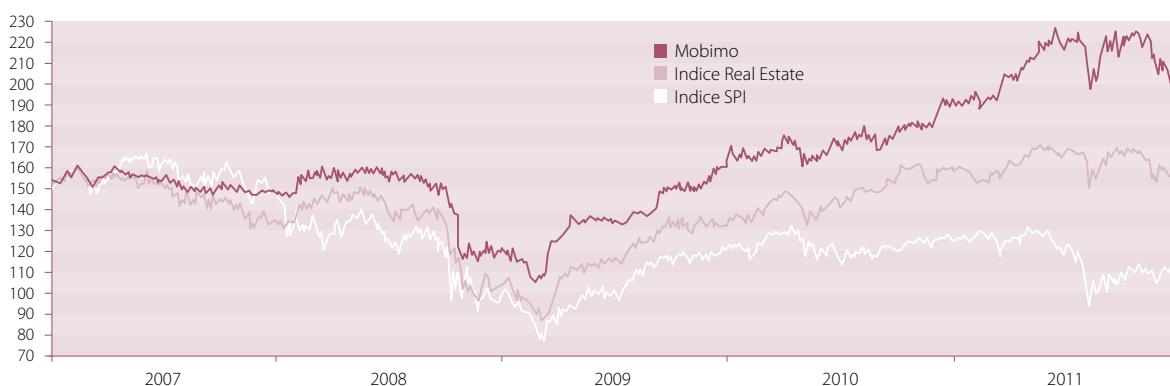
Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières.

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

Cours boursier actuel sous www.mobimo.ch.

II. Evolution du cours de l'action

1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2011



A 208,00 CHF, le cours de l'action Mobimo était supérieur de 8,7 % à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 191,41 CHF au 31 décembre 2011. Compte tenu du versement d'un dividende de 9,00 CHF par action prélevé sur les apports en capital au 13 avril 2011, l'action Mobimo affiche un rendement total de 10,0 % sur l'année. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont continué d'évoluer positivement. Quelque 10 878 actions ont été négociées quotidiennement (6 857 l'année précédente), soit un volume de 2,3 millions de CHF (contre 1,3 million l'année passée). Globalement, les volumes d'échange de l'action ont atteint 590 millions de CHF (320 millions en 2010) à la SIX Swiss Exchange.

¹ Distribution d'apports en capital de 9,00 CHF par action pour l'exercice 2011 conformément à la demande soumise à l'Assemblée générale du 18 avril 2012

² Calcul du taux de distribution: distribution ÷ bénéfice par action

³ Cours historiques ajustés (Source: Bloomberg)

III. Emprunt convertible



Source: Bloomberg

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

En juin 2010, Mobimo a placé avec succès un emprunt convertible de 175 millions de CHF avec un coupon de 2,125 %, une échéance en 2014 et un prix de conversion de 210,37 CHF. L'augmentation de capital réalisée en décembre 2011 a entraîné un ajustement du prix de conversion à 207,99 CHF. Notations de crédit publiées pour Mobimo: UBS: BBB stable; BCZ: BBB+.

IV. Actionnariat

Actionnaires importants

Au 31 décembre 2011, les actionnaires suivants détenaient plus de 3 % du capital-actions:

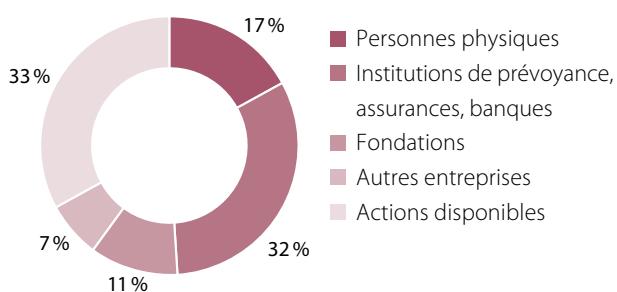
Caisse de pension du Canton de Zug, 3,40 %,

Flottant au 31 décembre 2011 (selon définition de la SIX Exchange): 100 %

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, les rapports de gestion annuels et semestriels de Mobimo Holding AG ne sont envoyés par courrier que sur demande expresse. Un résumé du rapport sur l'exercice 2011 sera adressé aux actionnaires.

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.

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

1^{er} semestre 2012: 28 août 2012



EXERCICE 2011



Immeuble en développement
Propriété par étage

Wädenswil, «Triton»
Rötibodenstrasse 34 + 36

MESDAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES, MESDAMES, MESSIEURS,

Mobimo Holding AG a poursuivi sa stratégie de croissance avec succès pendant l'exercice 2011. Plusieurs projets de construction importants ont été achevés et de nouveaux chantiers majeurs ont été démarrés. Parallèlement, des sites attrayants ont été trouvés pour de nouveaux projets de développement et l'initiative d'optimisation du portefeuille lancée il y a plusieurs années a été achevée avec la cession d'immeubles de placement non stratégiques. Le marché des capitaux salue aussi nos résultats, comme en a attesté le succès de l'augmentation de capital effectuée au dernier trimestre 2011.

Dans l'ensemble, Mobimo a réalisé un bénéfice d'exploitation (EBIT) de 121,1 millions de CHF (2010: 102,2 millions de CHF) et un bénéfice net de 80,5 millions de CHF (2010: 66 millions de CHF), soit un bénéfice par action de 15,46 CHF (2010: 13,01 CHF) pendant l'exercice sous revue. Grâce à ces bons résultats annuels, nous sommes en mesure de poursuivre notre politique de distribution de dividendes. Le Conseil d'administration a l'intention de proposer une nouvelle fois la distribution de 9,00 CHF par action (avec avantage fiscal pour les actionnaires suisses possédant des actions au sein de leur patrimoine privé) à l'Assemblée générale.

Le marché demeure robuste, mais exigeant

Le marché immobilier suisse s'est encore montré robuste pendant l'exercice sous revue. Les surfaces commerciales et de bureaux attrayantes et facilement accessibles ont la cote auprès des locataires et des acheteurs, tout comme les logements haut de gamme. Grâce à des taux hypothécaires faibles, à une immigration persistante et aux répercussions relativement faibles de la crise mondiale de la dette sur l'économie locale, les appartements en propriété par étage demeurent particulièrement prisés. On observe toutefois certaines divergences entre les évolutions des marchés. Dans le segment des prix moyens, la demande est très élevée, comme en atteste le démarrage réussi des ventes dans le cadre de nos projets «Am Pfingstweidpark» à Zurich et «Wilacker» à Adliwil. Dans le segment supérieur, à l'image de Mobimo Tower, la durée d'absorption s'est allongée et les acheteurs potentiels prennent plus de temps à se décider.

Les immeubles de notre portefeuille de placement continuent de bénéficier d'une popularité soutenue et leur taux de vacance est ainsi tombé au niveau faible de 3,3%. Globalement, la demande d'immeubles de placement reste élevée sur le marché, ce qui alimente les prix des transactions. Aussi Mobimo continue-t-elle de se concentrer sur les immeubles et les sites susceptibles d'être développés

et agrandis. Grâce à sa réputation de concepteur prudent, Mobimo est parvenue à saisir de nouvelles opportunités et à étoffer davantage son portefeuille de projets pendant la période sous revue.

De bons résultats dans tous les domaines

D'amples projets de construction comme le complexe résidentiel «Beau-Séjour» et l'immeuble commercial «Genève 7» à Lausanne ont été terminés. Une étape a été franchie dans l'histoire de Mobimo avec l'achèvement de la «Mobimo Tower» et la remise de l'hôtel Renaissance Zurich Tower au locataire SV Group. Ces progrès se sont traduits par un résultat des réévaluations de 41,2 millions de CHF (2010: 29,1 millions de CHF). Le transfert de la propriété de nombreux appartements a généré un résultat des promotions de 22,3 millions de CHF (2010: 8,4 millions de CHF). Le résultat des locations est resté pour ainsi dire inchangé par rapport à l'année passée à 76,0 millions de CHF (2010: 79,2 millions de CHF). Ce statu quo s'explique par la croissance des nouvelles positions (haut de gamme) qui est venue neutraliser les nombreuses ventes réalisées à des fins d'optimisation du portefeuille d'investissement. La valeur totale de notre portefeuille de placement s'élevait à 1 468 millions de CHF (2010: 1 335 millions de CHF) en fin d'année et celle du portefeuille en développement à 703 millions de CHF (2010: 677 millions de CHF).

De nouveaux projets attrayants

Citons à titre d'exemple le projet Torfeld Süd à Aarau, un site de 50 000 m² sur lequel des travaux de construction ont démarré en juin 2011. Les activités industrielles actuelles de la société Rockwell Automation sont concentrées sur l'une des quatre zones de construction, tandis qu'un nouveau quartier vivant occupe les trois autres zones. La construction de projets importants a commencé, non seulement à Aarau, mais aussi à Lausanne «La Poste» et à Zurich «Am Pfingstweidpark». Une nouvelle affectation a pu être trouvée pour le site de l'ancienne fabrique Grob à Horgen, au bord du lac de Zurich. Ainsi les anciennes halles abriteront un centre de voitures anciennes offrant toutes les prestations nécessaires ainsi qu'un hôtel et une surface dédiée à la gastronomie et aux manifestations. A Zurich, Mobimo a acquis l'ancien site Labitzke sur lequel la construction d'un complexe locatif de quelque 300 appartements de la catégorie de prix moyen est prévue pour le propre portefeuille. A Regensdorf, Mobimo prévoit d'entamer la construction de neuf immeubles locatifs comptant 141 appartements. Les nouvelles constructions remplaceront les constructions existantes regroupant 98 appartements datant des années 1960. Les appartements

locatifs de prix moyen ainsi créés seront destinés aux familles et répondront aux demandes actuelles en matière de confort et d'agencement. Ces projets ont en commun d'être réalisés selon les principes du développement durable.

Nouveau domaine d'activité Investissements de tiers

Les compétences de Mobimo en matière de développement sont appréciées par les différents acteurs du marché. Aussi le domaine d'activité Investissements de tiers a-t-il été créé dans le cadre de la stratégie éprouvée, outre les activités existantes de développement et de vente de propriétés par étage ainsi que de développement pour le portefeuille de placement propre. A partir du 1^{er} janvier 2012, ce nouveau domaine proposera des services de développement allant jusqu'aux placements clés en main à l'attention des investisseurs privés et institutionnels. Les investisseurs potentiels se montrent d'ores et déjà très intéressés par cette nouvelle offre. Investissements de tiers sera dirigé par Thomas Stauber, qui a rejoint Mobimo le 1^{er} novembre 2011 en tant que nouveau membre de la direction.

Le rapport sur le développement durable vient compléter le reporting Mobimo

Pour Mobimo, les modes de construction durables et l'entretien adéquat des immeubles revêtent une priorité élevée car ils permettent de renforcer la qualité du portefeuille. A chaque occasion, de nouveaux critères de qualité sont appliqués, notamment en termes d'efficience énergétique des bâtiments. Pour nous, il est également essentiel d'entretenir des relations axées sur le long terme avec nos clients, partenaires et collaborateurs. La durabilité est donc un facteur de succès stratégique, c'est pourquoi le présent rapport de gestion contient pour la première fois un rapport détaillé sur le développement durable (voir pages 20 à 31).

Un financement solide avec une quote-part de fonds propres élevée

Pendant l'exercice sous revue, Mobimo est parvenue à allonger nettement la durée moyenne des contrats de crédit ainsi qu'à optimiser les coûts moyens des intérêts. En décembre 2011, une augmentation de capital a en outre été réalisée avec succès, attestant de la confiance sans faille dont bénéficie Mobimo sur le marché des capitaux et auprès de ses actionnaires. Au total, 1 028 350 nouvelles actions nominatives ont

été émises ou placées au prix de 192.00 CHF par action, ce qui s'est traduit par un revenu brut d'environ 193 millions de CHF. Cette transaction a porté la quote-part des fonds propres à un niveau solide de 47%. Ainsi le groupe dispose-t-il désormais d'une marge de manœuvre accrue et de moyens suffisants pour réaliser ses projets d'expansion.

Performance de l'action Mobimo 10,0 %

Le marché boursier a salué le dynamisme de Mobimo. En tenant compte du dividende de 9.00 CHF, l'action Mobimo a réalisé en 2011 une performance totale de 10,0 %. Parallèlement, l'activité de négoce de notre action s'est encore intensifiée. La liquidité accrue a bénéficié par ailleurs de l'intégration dans l'indice EPRA des plus grandes actions immobilières européennes.

Perspectives

Le Conseil d'administration et la direction se montrent confiants à l'égard de 2012. La réalisation de nombreux projets de construction, l'extension des activités de développement, la commercialisation de surfaces, la vente de propriétés par étage et l'étoffement de notre riche portefeuille de projets constitueront nos activités prioritaires en 2012.

Nous remercions tous les collaborateurs de leurs efforts soutenus en 2011 et souhaitons exprimer notre reconnaissance à nos clients et partenaires commerciaux pour une excellente collaboration. Et nous vous adressons nos plus sincères remerciements, Mesdames, Messieurs, chers actionnaires, pour la confiance que vous nous témoignez.



Urs Ledermann
Président du Conseil
d'administration



Christoph Caviezel
Chief Executive Officer

MOBIMO AFFICHE UN RÉSULTAT RECORD – EVOLUTION PROSPÈRE – TAUX DE VACANCE FAIBLE

Mobimo a réalisé un nouveau résultat record en 2011 grâce au succès de son portefeuille propre et à la robustesse de ses autres champs d'activité. Le bénéfice total, chiffré à 80,5 millions de CHF, dépasse de 22% celui de 2010 (66,0 millions de CHF). Avant réévaluations, le bénéfice de 49,6 millions de CHF dépasse de 12% celui de 2010 (44,2 millions de CHF). En 2011, le bénéfice par action a donc progressé de 19% et s'établit à 15,46 CHF (13,01 CHF en 2010), tandis que le bénéfice hors réévaluations est en hausse de 10% et se monte à 9,53 CHF (8,70 CHF en 2010). La valeur totale du portefeuille a atteint 2 171,2 millions de CHF (2 011,9 millions à fin 2010).

Sur l'exercice 2011, le résultat des locations s'est inscrit à 76,0 millions de CHF, soit un résultat comparable à celui de 2010 (79,2 millions de CHF). La diminution des revenus locatifs due aux ventes d'immeubles de placement non stratégiques a été compensée en grande partie par l'entrée de nouveaux revenus locatifs découlant du développement d'immeubles de placement destinés au portefeuille propre. Comme nous nous y attendions, le résultat des ventes d'immeubles a nettement dépassé son niveau de 2010 pendant l'exercice 2011 – 22,3 millions de CHF (8,4 millions de CHF en 2010) – compte tenu du nombre d'appartements dont les propriétaires ont acquis la jouissance.

A 41,2 millions de CHF (29,1 millions de CHF en 2010), le résultat des réévaluations a dépassé son niveau de l'année précédente. Le résultat des réévaluations provient essentiellement des prestations opérationnelles dont 20,7 millions de CHF du développement des immeubles en construction pour le portefeuille propre et 8,3 millions de CHF imputables au résultat des locations et aux améliorations des immeubles en portefeuille. La part du produit des réévaluations attribuable à l'évolution du marché s'est montée à 12,2 millions de CHF en raison de la baisse du taux d'escompte.

L'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 4 avril 2011 a permis de clore un litige opposant depuis des années Mobimo AG à la ville de Zurich au sujet d'éléments de taxation portant sur des gains immobiliers. A la suite de la décision de l'instance supérieure en faveur de 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 12,9% sur l'exercice actuel contre 15,3% en 2010.

Renforcement de la quote-part des fonds propres et financement solide

En décembre 2011, Mobimo a procédé à une augmentation de capital couronnée de succès. A cette occasion, 1 028 350 nouvelles actions nominatives ont été émises,

générant un produit d'environ 193 millions de CHF. Il en a résulté un net renforcement de la quote-part des fonds propres, qui s'inscrivait à 47% au 31 décembre (soit bien plus de 50% après compensation entre les liquidités et les dettes financières). Aussi Mobimo continue-t-elle de bénéficier d'un financement très solide. Les fonds découlant de l'augmentation de capital sont utilisés à des fins d'acquisition et de réalisation de nouveaux projets de placement et de développement. A court terme, ils pourront aussi servir à diminuer les dettes financières. La durée résiduelle moyenne des dettes financières a pu être fortement rallongée de 5,1 ans à 9,2 ans avec des couvertures des taux à long terme dans un contexte de taux très favorable. La fixation à long terme de taux d'intérêt avantageux reste l'une de nos préoccupations lors du renouvellement d'engagements financiers. Sur l'exercice, le rendement net des immeubles de placement s'est élevé à 5,0% (contre 5,1% l'année précédente). Après déduction du coût moyen des fonds étrangers de 3,0%, l'écart de taux est de 2,0% (contre 2,2% à fin 2010).

Recul du taux de vacance et évolution stable des revenus locatifs

Au 31 décembre 2011, le taux de vacance des immeubles de placement a encore pu être nettement réduit et ne s'élevait qu'à 3,3% (taux de fin 2010: 5,1%). Ces excellents résultats s'expliquent par la forte demande de surfaces locatives et les effets positifs de l'optimisation du portefeuille. Le produit des locations réalisé en 2011 est de 88,8 millions de CHF (90,9 millions l'année précédente). L'exercice précédent, onze immeubles avaient été vendus dans le cadre de l'optimisation du portefeuille et huit autres en 2011. Suite à cette optimisation, les revenus locatifs ont diminué d'environ 15,2 millions de CHF par an. Mais cette baisse a été compensée en grande partie par l'achat sur la même période de trois immeubles et par les revenus locatifs d'immeubles achevés par Mobimo en 2010. En 2012, le potentiel de revenus locatifs augmentera encore d'environ 16,5 millions de CHF grâce à la mise en location des développements suivants dans le cadre du portefeuille propre:

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

La vente des huit immeubles commerciaux suivants:

- Bülach, Schlosserstrasse 4
- Cham, Alte Steinhauserstrasse 35
- Dietikon, Lerzenstrasse 12
- Frenkendorf, Parkstrasse 2
- Frenkendorf, Parkstrasse 6
- Oberglatt, Aspstrasse 12
- Tagelswangen, Lindauerstrasse 17, Ringstrasse 30
- Wohlen, Zentralstrasse 34

et de diverses petites parcelles pour un montant total de 89,6 millions de CHF a permis de dégager un bénéfice de 2,5 millions de CHF. Dans l'ensemble, les prix de vente obtenus ont donc dépassé les valeurs de marché conformément aux évaluations des immeubles.

Immeubles d'habitation: avancement des travaux conformes aux plans

Conformément aux attentes, le produit des ventes d'immeubles (promotion) sur l'exercice 2011 est en forte hausse, à 133,0 millions contre 79,1 millions de CHF en 2010, ce qui s'explique principalement par l'achèvement et le transfert de propriété des immeubles d'habitation de quatre projets:

- Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental I)
- Wädenswil, Rötibodenstrasse
- Winterthur, Museumstrasse 3
- Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower, appartements)

Au 31 décembre 2011, des contrats de vente d'un montant total de quelque 82 millions de CHF avaient été signés pour des propriétés par étage en cours de réalisation; leurs effets seront comptabilisés au produit des ventes une fois les transferts de propriété effectués.

Globalement, en 2011 la réalisation de tous les projets d'immeubles d'habitation s'est déroulée conformément aux 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 pendant l'exercice 2011:

- Aarau, Polygon – Industriestrasse
- Affoltern a. Albis, Obstgartenstrasse
- Affoltern a. Albis, Obfelderstrasse

- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Les Pépinières
- Zurich, Turbinenstrasse, City West – Zone C

Le volume total des investissements de ces projets destinés au portefeuille propre se monte à quelque 340 millions de CHF. Les projets suivants – d'un volume d'investissement total de 660 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
- Kriens, site du Mattenhof
- Lausanne, Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, La Poste
- Lausanne, Vigie 3
- Regensdorf, Im Pfand
- Zurich, Albalastrasse/Hohlstrasse (site Labitzke)
- Zurich, Letzigraben

Les immeubles en construction et en cours de planification pour le portefeuille propre représentent un potentiel de revenus locatifs de plus 57 millions de CHF par an.

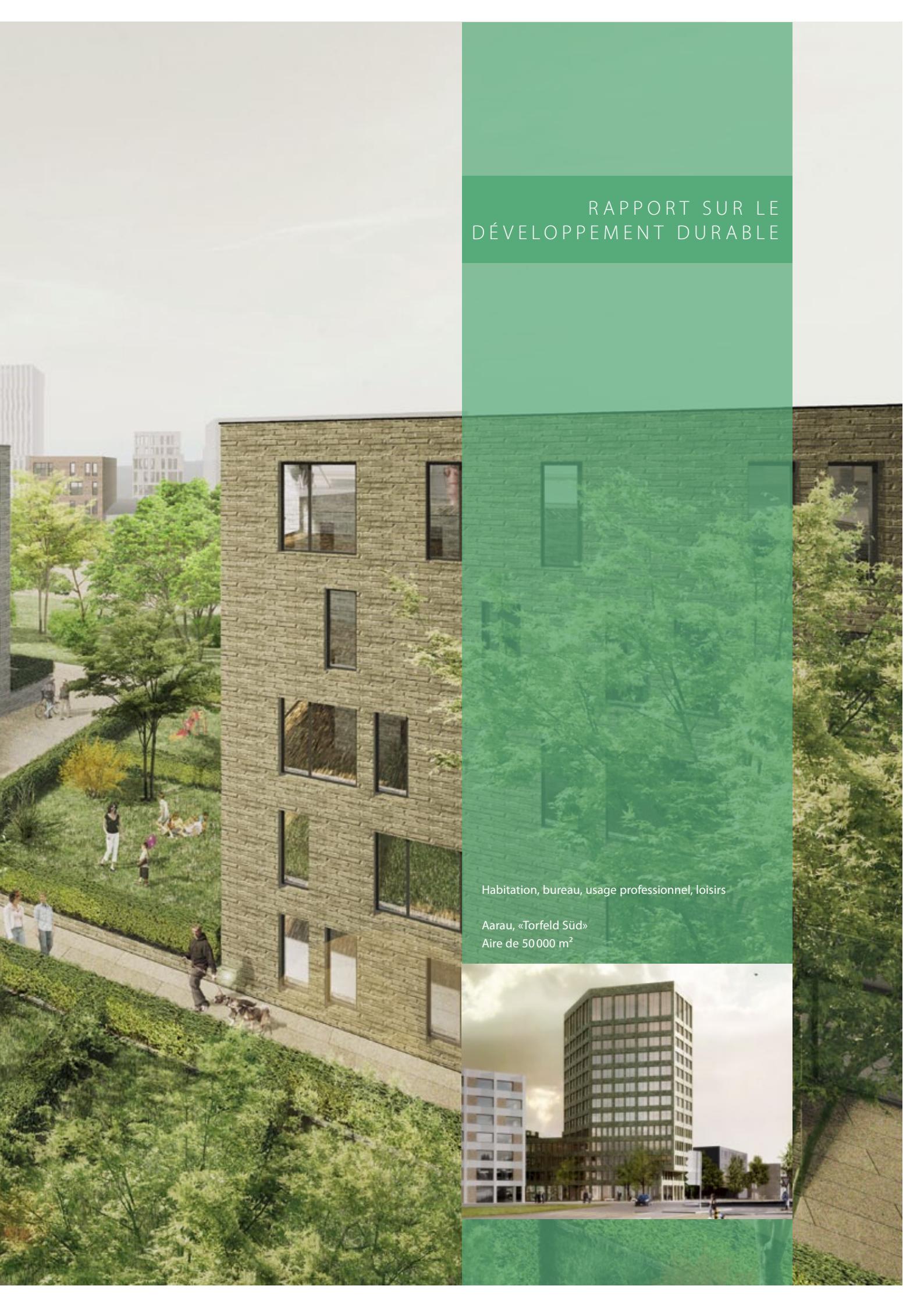
Augmentation de la liquidité

Au 31 décembre, le cours de clôture de l'action Mobimo s'inscrivait à 208.00 CHF. Ce résultat correspond à une performance cumulée de 10,0% pour l'exercice 2011 compte tenu d'un dividende de 9.00 CHF par action. Le cours de l'action de 208.00 CHF reflète une prime de 8,7% par rapport à la VNI (valeur d'inventaire nette) diluée de 191.41 CHF (prime de 5% par rapport à la VNI diluée de 190.45 CHF en 2010). Le volume de négoce quotidien moyen était de 10 878 actions (contre 6 780 actions pour l'exercice précédent), soit encore une forte augmentation de la liquidité des titres. En date du 20 juin, l'action Mobimo a été intégrée à l'indice FTSE EPRA/NAREIT, ce qui devrait aussi avoir un effet positif sur la liquidité.



Manuel Itten,
Chief Financial Officer





RAPPORT SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Habitation, bureau, usage professionnel, loisirs

Aarau, «Torfeld Süd»
Aire de 50 000 m²



INTERVIEW AVEC CHRISTOPH CAVIEZEL, CEO

Monsieur Caviezel, quelle importance accordez-vous chez Mobimo au développement durable?

Dans le secteur immobilier, le développement durable doit être considéré comme un concept qui répond aux nouvelles exigences plus strictes en matière d'environnement et d'évolution sociétale. Face aux réserves limitées de pétrole et de gaz naturel et à la sortie programmée du nucléaire, des thèmes tels que la production d'énergie économique en ressources et l'efficience énergétique gagnent particulièrement en importance dans le secteur immobilier. Les clients prêtent aussi toujours plus attention à l'architecture, la provenance des matériaux employés ou le raccordement aux transports publics. Nous considérons cette évolution et les exigences qu'elle implique comme un défi à relever, mais les objectifs économiques que nous poursuivons avec Mobimo restent inchangés.

Mobimo a donc réfléchi comment faire face à ces exigences?

Notre devise «La passion de l'immobilier» signifie qu'avec nos réalisations, nous voulons jeter des bases pour le logement, le travail et l'utilisation qui répondent à des critères de santé, de responsabilité et d'environnement. Mobimo a formulé des objectifs stratégiques clairs de développement durable et les mesures de mise en œuvre correspondantes. Cela nous confère en outre un avantage concurrentiel.

Vous évoquez les objectifs de développement durable. Quels sont-ils?

Dans l'esprit du développement durable, la croissance du portefeuille repose essentiellement sur de l'immobilier axé sur l'avenir. Nous construisons et rénovons des immeubles qui correspondent autant que possible à ces critères. Les quartiers subissent une forte densification qualitative, le parc de logements est développé et le métissage encouragé. Avec nos produits durables, nous augmentons l'attrait de Mobimo pour les clients et les actionnaires, renforçons l'image et assurons la future marche des affaires. L'appréciation du portefeuille constitue une plus-value pour les actionnaires.

Le développement durable porte donc principalement sur le portefeuille?

Le développement durable est un concept global qui concerne nos partenaires et fournisseurs en externe et notre politique d'entreprise en interne. Pour que tous les collaborateurs soient en mesure de soutenir notre stratégie, nous renforçons leur sensibilité pour le développement durable par des mesures d'information, de formation, de spécialisation et d'autres encore.

Le «développement durable» est-il démontrable?

Nous travaillons avec des partenaires tels que Minergie, DGNB, Société à 2000 watts, etc. qui évaluent ou certifient les bâtiments ou les quartiers dans l'optique du développement durable lorsque différents critères des aspects de l'environnement, l'économie et la société sont réunis. Ces certificats octroyés par des organisations indépendantes garantissent aux clients la transparence nécessaire. En outre, au travers du présent rapport conforme aux directives du Global Reporting Initiative (GRI), Mobimo veut aussi présenter et soutenir des améliorations dans tous les domaines d'activité.

Le développement durable est-il un vecteur de coût qui se répercute de manière négative sur les rendements?

A cet égard, on considère en général que les coûts de planification et de construction sont plus élevés pour les nouveaux projets. Economiquement, ces investissements supplémentaires sont rentabilisés à moyen et à long terme. Les coûts d'exploitation et charges d'immeubles répondant aux critères de durabilité peuvent en effet être sensiblement réduits. Outre les avantages sur le plan technique tels que la plus grande efficience énergétique ou la meilleure infrastructure globale, on constate aujourd'hui déjà que ces bâtiments sont mieux valorisés; en cas de vente, le prix est plus élevé et les taux de vacance sont comparativement bas puisque la demande en immobilier durable et énergétiquement efficient augmente. Les meilleures opportunités de location qu'il offre par rapport aux bâtiments conventionnels et la disposition des clients à payer des prix plus élevés ne sont pas dus uniquement à la sensibilité écologique – économies d'énergie, réduction du CO₂, indépendance du (prix du) pétrole grâce p. ex. au chauffage urbain. Les économies de coûts, une situation proche du centre, l'accessibilité avec les transports en commun, des surfaces d'habitation plus grandes, les matériaux utilisés et les installations techniques ainsi que l'aération de confort sont autant de facteurs, parmi d'autres, qui pèsent dans la balance. Il en va de même pour les rénovations de bâtiments anciens. Dans ce cas, les coûts dépendent principalement du type et de l'âge du bâtiment ainsi que des besoins d'assainissement. La considération du cycle de vie des bâtiments sera donc à l'avenir un instrument de calcul important. Globalement, les aspects de développement durable augmentent donc la valeur de l'immobilier et du portefeuille.

Quelles sont vos prévisions pour l'avenir?

Compte tenu de la durée de vie de l'immobilier, les décisions dans ce secteur ont des répercussions à long terme. En Suisse, 75% du parc immobilier a plus de 30 ans. Les pro-

jets de construction ou de rénovation décidés aujourd’hui sont donc susceptibles d’influer sur la consommation d’énergie, les émissions de CO₂ et la consommation d’eau des bâtiments pendant des décennies.

Pour une société immobilière majeure telle que Mobimo, le développement durable ne se limite donc pas à un investissement dans un objet isolé ou dans le portefeuille et n'est pas seulement synonyme de processus de gestion à optimiser en permanence (avec la considération du cycle de vie du bâtiment par exemple), mais représente aussi un engagement envers la société d’aujourd’hui et de demain de tenir compte des évolutions environnementales, sociétales, économiques et politiques.

RAPPORT SUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE INTRODUCTION

Le développement durable comme fil rouge

Pour Mobimo, le développement durable signifie trouver le bon équilibre entre capacité bénéficiaire et potentiel futur. Il s’agit d’un fil rouge pour l’entreprise. L’immobilier doit permettre de poser des fondements modernes, sains, responsables et environnementaux pour l’habitation, le travail et la vie.

Dans le secteur immobilier, les décisions prises aujourd’hui ont une influence économique déterminante non seulement sur le résultat pendant des décennies, mais aussi sur la réalisation d’objectifs écologiques (tels que l’efficience énergétique) et socioculturels (tels que la qualité architecturale). La consommation énergétique des bâtiments recèle tout particulièrement un important potentiel d’économie. Dans le contexte de réserves limitées d’énergies non renouvelables, de nouveaux besoins et de considérations de coûts, la demande de maisons d’habitation et d’immeubles de bureaux durables va croissant.

Plus-values sur tous les plans

Mobimo perçoit cette évolution comme une opportunité et entend intégrer l’orientation environnementale et de marché dans sa stratégie immobilière en créant des espaces d’habitation, de travail et de vie orientés sur l’avenir. L’idée de base est que la croissance doit reposer sur ce type d’immobilier. Dans la mesure du possible, les bâtiments sont rénovés de manière durable et ceux qui répondent aux critères de durabilité doivent être identifiés au moyen de certificats nationaux ou internationaux reconnus tels Minergie, DGNB ou LEED. Mobimo veut ainsi augmenter son attrait

pour les clients et autres parties prenantes, assurer la future marche de ses affaires et renforcer encore son positionnement sur le marché. Le développement durable implique des investissements qui se révèlent payants à moyen et à long terme. Ainsi, les coûts de construction initiaux plus élevés sont compensés par des charges d’exploitation et de maintenance plus faibles. Grâce à la demande croissante, les bâtiments Mobimo répondant aux critères de développement durable verront leur valeur augmenter, offrant une plus-value aux clients et aux actionnaires.

Concernant les projets de construction, Mobimo se distingue par le choix des sites, la qualité de l’architecture, l’utilisation responsable des ressources, l’efficience énergétique certifiée des bâtiments et les efforts pour éviter les émissions. Des contrôles de la qualité du climat intérieur (mesures de substances nocives), des conseils en matière de coloris et l’art dans la construction sont autant d’autres mesures qui augmentent la qualité et la valeur. Dans le cadre de certains projets, l’électrobiologie est utilisée pour réduire au minimum les rayonnements électromagnétiques au moyen d’une disposition optimale des pièces, des installations électriques, à l’aide de blindages, etc. Le client est impliqué dès le début dans le processus de construction et de développement et associé ainsi à la qualité du produit.

L’augmentation de valeur dans le domaine des immeubles de placement repose sur l’analyse et l’assainissement continu du portefeuille ainsi que sa gestion active. Les nouveaux immeubles intégrés au portefeuille correspondent dans une large mesure aux derniers standards de construction. Par ailleurs, les rénovations des immeubles garantissent la perpétuelle amélioration qualitative du portefeuille. Les rénovations impliquent souvent d’importantes dépenses et de longs délais de préparation puisque les locaux sont généralement loués. Récemment, un immeuble de bureaux à Winterthour (Museumstrasse) a pu être entièrement transformé, assaini sur le plan de la technique énergétique et vendu sous la forme de propriété par étage après l’expiration des baux.

Communication ouverte avec toutes les parties prenantes

Pour Mobimo, le développement durable ne se limite pas à des investissements dans des projets mais représente aussi un engagement pour les actionnaires, les clients et les partenaires dans l’intérêt de la société d’aujourd’hui et de demain. Les principales parties prenantes sont bien entendu les actionnaires, les clients et les collaborateurs, mais aussi les partenaires du secteur de la construction

ainsi que les organisations et associations des collectivités locales. Afin de rendre compte de manière transparente de ses activités dans le domaine du développement durable, Mobimo a pour la première fois en 2011 intégré un rapport sur le développement durable dans son rapport de gestion. Celui-ci a été rédigé conformément aux directives Global Reporting Initiative (GRI) et remplit les critères du niveau C. En 2012, Mobimo veut continuer à s'engager en faveur du développement durable et l'intégrer en tant qu'élément permanent de ses projets et de son profil d'entreprise. La passion de l'immobilier de Mobimo inclut ainsi comme objectif à long terme pour la société de continuer à réaliser des projets immobiliers haut de gamme qui créent de la plus-value sur le plan écologique et économique et contribuent en même temps à façonner la société des futures générations.

CLIENTS

Le client au centre des préoccupations

La qualité et le suivi individuel sont les besoins de base de la clientèle de Mobimo, qui regroupe les locataires privés et commerciaux des immeubles de placement, mais aussi les investisseurs, les parties prenantes, les acquéreurs et les locataires de projets de construction.

Pour s'assurer un taux de satisfaction élevé, Mobimo investit essentiellement dans le développement de standards de qualité, dans le service ainsi que dans des relations client étroites.

Les clients de Mobimo font l'objet d'un suivi de près du premier contact à la signature du contrat, mais aussi après la remise de l'objet dans le cadre de manifestations après-vente. De nombreuses mesures ciblées des services Gestion du portefeuille et Développement visent à montrer à tout moment au client que Mobimo est un partenaire fiable qui connaît ses clients et leurs besoins. Outre les mesures individualisées, Mobimo élaboré des offres spécifiques portant sur des quartiers entiers et destinées à la collectivité. Elle s'engage par exemple largement à Lausanne, où les collaborateurs prévoient et organisent régulièrement des événements dans le quartier du Flon. Ces «Flon-Events» sont connus et appréciés loin au-delà des limites de la ville comme en témoigne le grand nombre de visiteurs. Dans le cadre de nouveaux projets de construction, les séances d'information et la pose de la première pierre sont des occasions pour nouer un contact personnel avec les futurs clients ainsi qu'avec les partenaires du monde économique et politique.

Mobimo tient à connaître à tout moment la satisfaction

et les demandes pour être en mesure d'améliorer perpétuellement les relations client et la qualité des immeubles. Dans ce but, elle mène des enquêtes à des stades clairement définis du processus client. Dans le cas des acquisitions, elles ont lieu après la signature du contrat, après le choix des aménagements intérieurs, trois mois après l'emménagement et trois mois après l'expiration du délai de deux ans après la réception. En ce qui concerne le locatif, l'enquête a lieu une fois par an. Les clients sont très satisfaits de l'offre de Mobimo – taux de satisfaction de respectivement 79,8% et 89,5% pour les acquéreurs et les locataires – et seraient à tout moment disposés à la recommander. Les clients de la division Développement apprécient tout particulièrement la compétence, le professionnalisme et la rapidité de réaction des collaborateurs en cas de questions ou de problèmes ainsi que leur souplesse et leur servilité. Les clients de la Gestion de portefeuille – à savoir les locataires privés et commerciaux – soulignent en particulier le fait qu'ils se sentent bienvenus, pris en charge et écoutés. Par ailleurs, tous les clients ont la possibilité de donner lorsqu'ils le souhaitent un feedback direct et personnel à leur conseiller à la clientèle, au gérant, par e-mail, courrier ou téléphone ou encore lors de rencontres.

Priorité à la gestion des relations

Concernant le traitement des réclamations, la priorité est accordée aux circuits d'information courts, au contact personnel et à des réponses rapides aux e-mails et courriers. Tant pour les clients de nouveaux projets de construction que pour ceux d'immeubles du portefeuille, les exigences auxquelles il faut répondre en fonction des processus sont élevées.

Le service Gestion de portefeuille n'enregistre quasiment aucune réclamation ou revendication des locataires, ce qui s'explique par l'optimisation du portefeuille et l'amélioration qualitative des immeubles. Parallèlement, la meilleure connaissance des besoins des clients – grâce aux enquêtes – a sensiblement contribué à la qualité de l'offre et des services. Le degré de standardisation des processus a pu être renforcé. L'entretien des contacts client personnels est de la plus grande importance. Ainsi, les collaborateurs Mobimo rendent régulièrement visite aux locataires commerciaux (bureaux, artisans, commerces de détail, hôtels, etc.). L'étroite collaboration avec le gérant est une condition primordiale du bon fonctionnement de la gestion des relations client. A cet égard, la loyauté et la diligence sont déterminantes.

Quant au service Développement, il s'efforce de faire connaissance avec les clients pour connaître leurs attentes le plus tôt possible. Pour les projets de nouvelles construc-

tions, les processus de base des chantiers sont clairement définis à l'avance. Pour le client, il s'agit là de la première phase concrète visible de la réalisation de son projet. Grâce à des contrôles supplémentaires préalables, aux réceptions préalables et aux appartements-témoins aménagés, la réponse aux besoins des clients est particulièrement efficace. Les contacts personnels et réguliers avec les conseillers à la clientèle et les enquêtes menées tout au long du processus – y compris après la livraison – contribuent notamment à ce résultat. De nouveaux renseignements sont perpétuellement intégrés et servent à satisfaire l'exigence d'une qualité de premier ordre de ce segment de clientèle. De ce fait, le nombre de réclamations est infinitémit petit.

Qualité des produits et des services

Mobimo entend convaincre par la qualité. Tant les chantiers que le secteur des services font l'objet d'une gestion de qualité clairement définie, particulièrement concentrée sur les aspects de la santé et de la sécurité.

Sur les chantiers, Mobimo veille systématiquement au respect des prescriptions et des normes fédérales, cantonales et d'organismes tels que la SIA et la SUVA. Par ailleurs, Mobimo définit ses propres exigences et critères de construction durable visant à améliorer en permanence les aspects qualitatifs et les étapes des processus en termes socioculturels, techniques, écologiques et locaux. Les aspects santé dans le domaine de l'habitation sont par exemple évalué précisément selon les critères du label GI «Gutes Innenraumklima» (bon climat intérieur). Afin de vérifier le respect de ses exigences, Mobimo fait toujours réaliser un appartement-témoin. Celui-ci permet d'enregistrer les réactions et les besoins des clients et d'identifier les possibilités d'améliorations techniques.

Les locataires commerciaux accordent une attention particulière à la qualité des offres, notamment en termes de coûts. Il ressort des enquêtes que les locataires des bureaux, surfaces commerciales, commerces de détail et hôtels apprécient particulièrement les immeubles Mobimo en raison de l'offre de salles, de la situation centrale et des raccordements aux transports. Le rapport prix/prestation et des charges annexes en adéquation avec la propreté, la sécurité et le climat intérieur (chauffage, climatisation) comptent aussi parmi les avantages de l'offre.

Pour maintenir cette qualité de service, Gestion de portefeuille prévoit un train de mesure. Comme déjà évoqué, Mobimo est en contact personnel régulier avec les locataires. Les interlocuteurs sont connus et se tiennent à disposition pour répondre aux questions ou apporter de l'aide. Cette assistance est assurée 24h sur 24 grâce au helpdesk

de Mobimo. Les locataires sont informés en temps utile et par écrit de tous les projets de transformation. Pour les transformations de grande ampleur, des séances d'information sont organisées sur place. Les occupants d'un bâtiment sont aussi informés des changements de locataires et le site internet de Mobimo sert de portail d'information et de commercialisation pour les clients et les partenaires. Mobimo veille à transmettre les informations de manière transparente à ses clients. A cette fin, elle utilise différentes voies de communication (brochures, annonces de presse, site internet et autres plateformes), mais aussi la communication personnelle dans le cadre d'entretiens avec les courtiers, architectes et autres parties prenantes. Dans ce contexte, elle communique notamment les principaux indicateurs financiers et présente les matériaux et technologies utilisés soumis à une obligation de marquage. Aucun incident ou non respect de cette obligation n'a été enregistré durant la période sous revue. Mobimo accorde aussi une très grande importance à la protection des données des clients. A cet égard, elle emploie les technologies informatiques les plus récentes et organise des formations en la matière pour les collaborateurs.

Plus-value pour le client

La satisfaction de ses clients reste la première priorité de Mobimo. Or, il faut s'attendre à une augmentation de la demande de développement durable dans le secteur immobilier. La plus-value directe que Mobimo veut offrir à ses clients concerne donc principalement des économies sur les futurs coûts d'énergie et une meilleure efficience énergétique ainsi qu'une baisse des frais généraux d'entretien et d'exploitation, un niveau élevé de qualité de vie ainsi qu'un bon raccordement aux transports publics et aux infrastructures.

Plus-value pour l'actionnaire

Les actionnaires profitent de la politique d'information transparente menée par Mobimo. Les futures évolutions et décisions sont ainsi facilement prévisibles. Les actionnaires sont toujours au fait des dernières évolutions grâce notamment aux rapports semestriels et annuels, à l'actualisation en temps réels des cours et aux informations en français, allemand et anglais sur le site Internet, aux séances d'information ainsi qu'au présent rapport GRI. Le rendement de l'action ainsi que la croissance et la plus-value du portefeuille leur permettent de réaliser un bénéfice. Libre de toute influence d'un actionnaire individuel ou d'un groupe d'actionnaires (100% de flottant), Mobimo est en mesure de garantir l'équité de traitement de tous les actionnaires.

ENVIRONNEMENT

Amélioration perpétuelle du portefeuille

Mobimo compte parmi les premières sociétés immobilières actives dans la construction durable. En créant des espaces d'habitation, de travail et de vie novateurs, elle intègre activement les aspects environnementaux dans sa stratégie immobilière. Dans la mesure du possible, elle choisit des situations centrales et bien raccordées pour ses investissements, bien raccordés signifiant parfaitement accessibles avec les transports publics. Dans le sillage des changements climatiques, des sujets tels que la production d'énergie économe en ressources, l'efficience énergétique et la réduction des émissions et des déchets sont des aspects primordiaux d'une stratégie de développement durable. Pour le modèle d'affaires de Mobimo, cela signifie étudier le portefeuille de placement selon des critères tant économiques qu'environnementaux. Dans le cadre des rénovations périodiques, les immeubles sont dans la mesure du possible assainis selon les critères de développement durable. La croissance du portefeuille repose autant que faire se peut sur des immeubles durables et novateurs. Le portefeuille est ainsi continuellement amélioré et gagne en valeur. Dans son approche globale, Mobimo poursuit, outre les objectifs énergétiques, d'autres objectifs de la construction durable tels le cycle de vie du bâtiment, l'occupation des sols et la compatibilité des développements de quartiers avec les critères Société à 2000 watts.

Consommation d'énergie et émissions de CO₂

La baisse de la consommation d'énergie du portefeuille constitue un objectif central de la stratégie immobilière. Etant donné que Mobimo ne connaît que partiellement les chiffres de consommation effectifs des immeubles de placement, les consommations d'énergie sont calculées au moyen d'un outil de modélisation.

- Pour cela, chaque immeuble du portefeuille actuel est attribué à une catégorie de bâtiment (par exemple immeuble de bureau, immeuble d'habitation 1960-80, activités commerciales, etc.)
- Chaque catégorie de bâtiment est pour sa part définie selon des indices de dépense énergétique spécifiques qui décrivent la consommation moyenne de chaleur et d'électricité par mètre carré de la catégorie en question. Ces indices correspondent aux valeurs moyennes du parc immobilier suisse pour la catégorie considérée.¹
- Plus de 70 % des nouvelles constructions (datant de 2009 ou après) répondent aux exigences Minergie.
- La consommation d'énergie globale pour la chaleur et l'électricité est calculée pour chaque immeuble de placement sur la base de la surface de référence énergétique et l'indice de dépense énergétique par mètre carré. La surface de référence énergétique est évaluée à 85 % en moyenne de la surface utile totale.²
- Les émissions de CO₂ sont calculées sur la base des consommations d'énergie³ pour la chaleur et pour l'électricité. Concrètement, les émissions de CO₂ pour la chaleur sont calculées pour chaque immeuble de placement en fonction de la source d'énergie (gaz, mazout, chauffage à distance) sur la base des coefficients de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) tandis que celles de la consommation électrique reposent sur les valeurs moyennes de la consommation en Suisse.

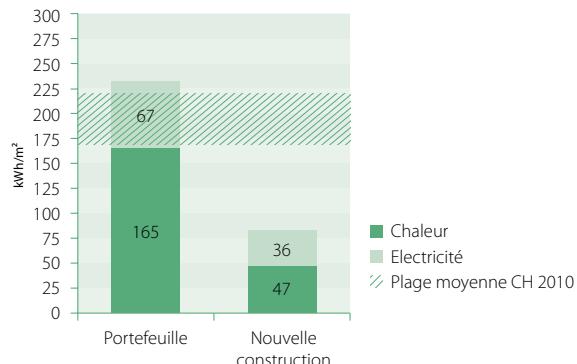
L'analyse de tous les immeubles de placement Mobimo révèle que les immeubles datant de 2008 et avant affichent une consommation de 232 kWh par m² et par an dont 165 kWh/m² pour la chaleur et 67 kWh/m² pour l'électricité. Les nouvelles constructions dans le portefeuille affichent une consommation de seulement 83 kWh par m² et par an soit une réduction de plus de 64 % par rapport aux immeubles anciens. Les normes de construction telles que Minergie représentent un important progrès surtout en ce qui concerne la consommation en chaleur.⁴

¹ Les indices de dépense énergétique reposent sur des analyses menées dans dix villes et régions (Allemagne, Autriche, Suisse) et ont été calibrés sur le parc immobilier suisse. A cet égard, voir par exemple Berger, T., Genske, D., Hüsl, L., Jödecke, T., Menn, A. et Ruff, A. (2011). *Energetische Optimierung des Kantons Basel-Stadt*. Office de l'Environnement et de l'Energie, canton de Bâle-Ville. 171 pages.

² La surface de référence énergétique correspond à la surface sur laquelle de l'énergie (électricité, chaleur, combustibles) est consommée et exclut par exemple les espaces non chauffés des bâtiments tels les cages d'escalier ou les caves.

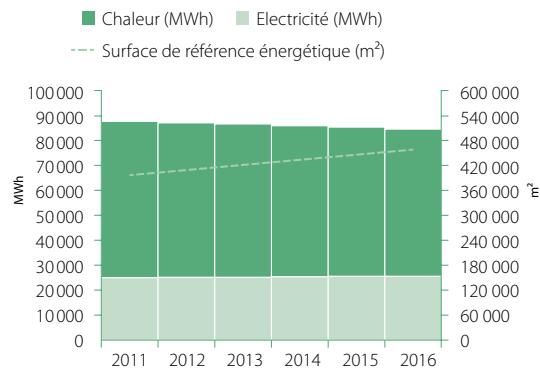
³ En l'absence de chiffres de consommation concrets, le calcul des consommations d'énergie comporte des incertitudes. En réalité, les valeurs moyennes du parc immobilier suisse peuvent s'écartez sensiblement de la consommation d'énergie effective au cas par cas. Sur l'ensemble du portefeuille d'investissement en revanche, les surévaluations et les sous-évaluations des indices de dépense énergétique se compensent selon la loi des grands nombres. L'extrapolation sur la base d'une partie du portefeuille a donc été abandonnée en faveur d'une analyse de l'ensemble du portefeuille. Grâce à ce travail supplémentaire, la consommation d'énergie totale fournit une approximation solide de la consommation réelle.

⁴ Dans une certaine mesure, les écarts s'expliquent aussi par le fait que les nouvelles constructions sont plus nombreuses dans le segment «logement» tandis que les autres segments et notamment le segment «commercial» compte un plus grand nombre d'immeubles de placement plus anciens. Même si l'on restreint la comparaison aux seuls immeubles d'habitation, les nouvelles constructions sont plus de 50 % plus efficientes en termes énergétiques que les immeubles plus anciens.

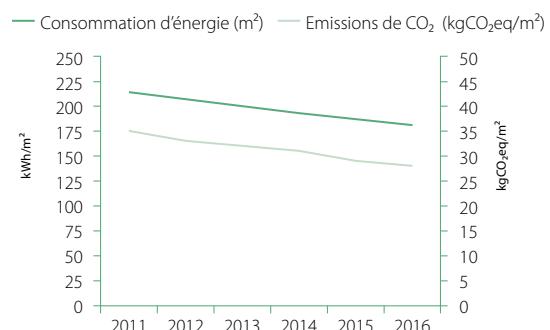


Graphique ci-dessus: Consommation d'électricité et de chaleur des immeubles du portefeuille Mobimo. La consommation de chaleur regroupe le chauffage, l'eau chaude et la chaleur de traitement. L'électricité servant à la production de chaleur (eau chaude, chaleur de traitement) est également prise en compte dans la consommation de chaleur. Plus de 70% des nouvelles constructions (datant de 2009 ou après) répondent aux exigences Minergie. La valeur moyenne pour la suisse a été calculée sur la base de statistiques énergétiques et pondérée en fonction de la répartition d'immeubles d'habitation, commerciaux, etc. dans le portefeuille Mobimo. En raison des différentes sources de données, les chiffres comportent des incertitudes évaluées globalement à une fourchette de 25%, ce qu'illustre l'épaisseur de la barre.

Ces prochaines années, l'amélioration permanente et le développement du portefeuille permettront encore de réduire régulièrement la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ malgré la croissance du portefeuille global. Cette diminution sera possible grâce à une mise en œuvre systématique du standard Minergie – ou d'autres normes de construction équivalentes – pour les nouvelles constructions et dans la mesure du possible pour les rénovations. Le développement ciblé de l'approvisionnement en énergies renouvelables – sondes géothermiques ou raccordement à des réseaux de chauffage à distance pour la chaleur ou énergies renouvelables pour l'électricité – permettra aussi de réduire sensiblement les émissions de CO₂. Pour les cinq prochaines années, une diminution de 4% de la consommation d'énergie est attendue alors que le portefeuille affichera une croissance de 13% de la surface de référence énergétique. Sur la même période, l'efficience énergétique, exprimée en consommation d'énergie par mètre carré de surface de référence, augmentera de 15% tandis que les émissions de CO₂ par mètre carré diminueront de 19%. La modélisation repose sur l'hypothèse que 50% de la chaleur consommée dans les nouvelles constructions provient de sources d'énergies renouvelables – dont les installations d'incinération et de chauffage à distance. On suppose aussi que 1% du portefeuille fait l'objet d'une optimisation énergétique chaque année. Bien que Mobimo conseille à ses clients d'opter pour du courant écologique certifié dans le cadre des projets de construction, ce facteur n'a par prudence pas été pris en considération dans la modélisation. En effet, tous les clients ne choisissent pas le courant écologique.



Graphique ci-dessus: Evolution de la consommation d'énergie du portefeuille Mobimo pour la chaleur et l'électricité ces cinq prochaines années et croissance du portefeuille sur cette même période.



Graphique ci-dessus: Evolution de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ ces cinq prochaines années par rapport à la surface de référence énergétique.

Des exigences élevées pour les projets de construction

Mobimo a été l'un des premiers investisseurs à bâtir en 2001 déjà des immeubles certifiés Minergie. Actuellement, les processus des nouveaux projets sont par ailleurs adaptés et améliorés conformément aux prescriptions et recommandations de la KBOB/IPB, la DGNB, la Société à 2000 watts ou Minergie. Outre les considérations énergétiques, on tient à cet égard compte de la nature des matériaux utilisés, du faible besoin en eau ou du type de gestion des eaux usées. D'autres aspects importants sont l'attention accordée aux espèces végétales locales dans l'aménagement des espaces extérieurs et les conditions optimales quant à une mobilité durable. Ce dernier critère recouvre notamment un bon raccordement aux transports publics, la mise à disposition d'offres d'auto-partage (car sharing), un nombre suffisant de places de parc pour vélos judicieusement disposées et des possibilités de recharge de véhicules électriques.

Mobimo a pour principe de collaborer sur les projets de construction avec des partenaires qui s'engagent activement en faveur du développement durable et sont certifiés en conséquence. Les clients de Mobimo apprécient cet engagement qui contribue à la valorisation des objets.

Complexe «Secret Garden» Manessestrasse, Zurich
(Développement du propre portefeuille d'investissement Logement»)



Energie:	Construit selon le standard Minergie. Approvisionnement en chaleur par pompe à chaleur saumure/eau avec utilisation d'eau souterraine.
Matériaux:	Utilisation de matériaux de construction durables selon les recommandations KBOB/IPB Construire et planifier dans la perspective du développement durable
Eau:	Utilisation d'installations sanitaires économies en eau avec installations d'infiltration sur le terrain.
Déchets:	Système de gestion des déchets selon les prescriptions de la ville de Zurich
Autres:	Choix d'espèces végétales majoritairement locales pour l'aménagement des jardins.

Complexe «Horgen». Seestrasse 43–49 et 63–69, Zurich
(Développement du propre portefeuille d'investissement Logement»)



Energie:	Construit selon le standard Minergie. Approvisionnement en chaleur à distance basse température (eaux usées traitées de la station d'épuration de la ville de Horgen) et pompe à chaleur.
Matériaux:	Utilisation de matériaux de construction durables selon les recommandations KBOB/IPB Construire et planifier dans la perspective du développement durable
Eau:	Utilisation d'installations sanitaires économies en eau.
Autres:	Label «Bon climat intérieur» Utilisation de lave- et sèche-linge de la classe énergétique A Revitalisation du «Holzbach», anciennement canalisé. Choix d'espèces végétales majoritairement locales pour l'aménagement des jardins.

Montrer l'exemple

Le complexe «Secret Garden» à la Manessestrasse à Zurich est un bon exemple de stratégie immobilière durable en matière d'environnement. Cet immeuble d'habitation récemment achevé au centre de Zurich a été réalisé avec des matériaux de construction conformes aux directives de la KBOB/IPB. Cela ne permet pas seulement d'épargner l'environnement, mais aussi de créer un meilleur climat intérieur. L'immeuble est construit selon le standard Minergie; la chaleur est produite au moyen d'une pompe à chaleur saumure/eau avec utilisation d'eau souterraine et infiltration de l'eau sur le terrain des jardins avoisinants. Secret Garden est un des nombreux exemples qui illustrent comment l'écologie, l'atmosphère intérieure et l'esthétique peuvent créer une valeur ajoutée économique et sociétale durable.

COLLABORATEURS

La passion de l'immobilier

La compétence et la motivation du personnel permettent à Mobimo d'offrir à ses clients un suivi de première qualité. Parmi les objectifs définis dans son «Positionnement», Mobimo entend se distinguer par le savoir-faire et la compétence de ses collaborateurs, du premier courrier à la réalisation du projet. Les projets et les objets sont suivis de façon personnalisée. Des idées novatrices sont étudiées et encouragées et la sensibilité environnementale doit être une évidence au même titre que la sensibilité aux coûts. Des temps de réaction courts – en interne comme à l'externe – sont assurés par des délais clairement définis et respectés. La collaboration et la communication doivent être ciblées et dépasser les frontières des services. Entre eux, les collaborateurs doivent se considérer comme des clients. Enfin, les collaborateurs doivent communiquer leur passion, leur plaisir et leur enthousiasme à l'égard de Mobimo et de ses projets immobiliers.

L'accent sur les compétences

La compétence est la promesse de prestation que notre équipe de collaborateurs motivés honore jour après jour. C'est pourquoi la société s'efforce de recruter, former et développer des collaborateurs hautement qualifiés. Cela se fait tant par l'expérience pratique – learning by doing on the job – que par l'apprentissage de connaissances techniques. Mobimo accorde une grande importance à une main d'œuvre disposant d'un savoir spécialisé approfondi et offre par conséquent une participation aux frais des formations et spécialisations. En dépit de sa hiérarchie plate, Mobimo offre des opportunités de carrière au sein de l'entreprise et propose aux collaborateurs des responsabilités et des projets exigeants et enrichissants.

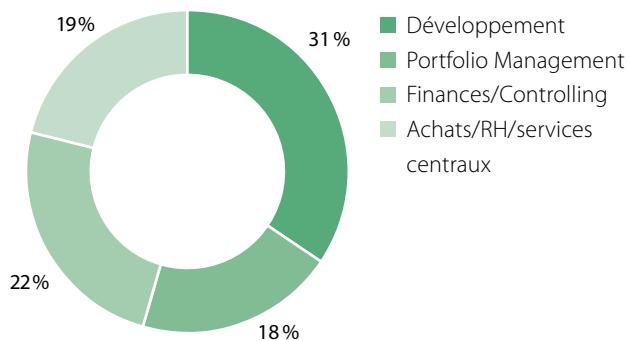
Chaque année, Mobimo forme aussi un apprenti en vue d'assurer la relève. En 2011, trois jeunes faisaient ainsi leur apprentissage de commerce chez Mobimo. La formation est organisée conformément aux prescriptions légales et au plan de formation de Mobimo. Chaque apprenti occupe ainsi pendant plusieurs mois des postes dans différents services.

Dialogue ouvert

Les collaborateurs sont continuellement impliqués dans le développement de l'entreprise par le biais d'entretiens avec les supérieurs, de réunions d'équipe et d'encadrement ou encore d'ateliers. Un soin particulier est accordé à l'intégration des nouveaux collaborateurs dans l'entreprise et ses activités. Des objectifs annuels individuels sont fixés et leur réalisation est discutée dans le cadre des entretiens de qualification annuels. A cette occasion, les supérieurs et les collaborateurs discutent et évaluent les compétences techniques, la qualité du travail, la créativité, les résultats et l'esprit entrepreneurial, la planification, l'organisation, l'esprit d'initiative, l'orientation client, la capacité de décision, la résistance, la motivation, l'identification avec Mobimo et sa culture d'entreprise et, le cas échéant, les programmes de formation et de spécialisation.

Une équipe équilibrée et toujours plus stable

Durant l'exercice sous revue, Mobimo employait au total 90 collaborateurs (contre 80 l'exercice précédent). Environ la moitié du personnel travaille dans les services Développement et Gestion de portefeuille. Les autres se répartissent sur les services Finances/Controlling, les secteurs Achat/Personnel/Services centraux et la communication.



Le site de Küschnacht compte 71 collaborateurs (contre 63 l'exercice précédent) et celui de Lausanne 19 (contre 17). Tous les contrats de travail (hormis les apprentissages) sont à durée indéterminée et 81,5% des postes sont occupés à plein temps (contre 85 % l'année précédente).

La majorité des collaborateurs ont entre 30 et 50 ans, avec une répartition équilibrée entre collaborateurs plus jeunes et plus âgés. La moyenne d'âge s'établit à 41 ans. L'âge moyen est aussi bien représenté au sein des organes dirigeants. En ce qui concerne la répartition entre hommes et femmes, Mobimo affiche une bonne mixité même si les femmes sont encore nettement sous-représentées dans les segments supérieurs.

Durant l'exercice, le taux de fluctuation des collaborateurs s'est établi à 10%, soit la moyenne. Ce chiffre (en baisse) correspond à l'objectif de l'entreprise de pouvoir compter sur des effectifs stables.

Conditions de travail attrayantes

En sa qualité de société réputée, Mobimo tient à être reconnue comme un bon employeur, ce qui contribue à fidéliser ses effectifs. Grâce à une hiérarchie plate, les collaborateurs assument d'importantes responsabilités et jouissent d'une grande autonomie. Les salaires sont conformes au marché et fixés selon différents critères tels que la formation, l'expérience, la fonction et l'échelon en tenant compte des prestations et des résultats individuels. Les collaborateurs perçoivent un treizième mois et, selon les résultats de l'entreprise et leurs prestations individuelles, un bonus et une cinquième semaine de congé. L'ambiance de travail est bonne, ce dont témoigne la tenue régulière de manifestations des collaborateurs. En reconnaissance de la fidélité envers l'entreprise, les anniversaires de service des 5, 10 et 15 ans sont célébrés. Chaque collaborateur de Mobimo bénéficie d'un plan de prévoyance selon le régime de primauté des cotisations. La majorité d'entre eux est assurée dans le cadre obligatoire, les cadres et membres de la direction ainsi que certains autres collaborateurs bénéficient d'une assurance surobligatoire. En septembre 2011, la caisse de pension affi-

chait un degré de couverture de 100,1 %. Hormis la participation aux frais de formation, toutes les prestations opérationnelles sont aussi proposées aux collaborateurs dont la relation de travail est conclue à durée déterminée. Le droit au plan de prévoyance vaut pour les relations de travail supérieures à trois mois, les congés maternité jusqu'à l'expiration de la durée du contrat.

Santé et sécurité

Mobimo se tient aux dispositions légales sur la protection de la santé et observe en outre des recommandations plus strictes telles notamment celles de la SUVA. Les collaborateurs disposent d'espaces de travail spacieux, lumineux et bien aérés. Les zones fumeurs sont situées uniquement à l'extérieur des bâtiments. Les surfaces de bureau, le mobilier et les étagères sont conçus de sorte à minimiser les risques d'accident. En cas de maladie de longue durée, les collaborateurs bénéficient d'un case management de la hiérarchie ou des ressources humaines. Les absences pour cause de maladie ou d'accident sont continuellement surveillées et analysées statistiquement au moyen d'un système de gestion des absences SAP. Les absences sont enregistrées dès le premier jour et les accidents immédiatement signalés à l'assureur (Zurich Compagnie d'assurances). Les collaborateurs de Mobimo bénéficient de prestations d'assurance attrayantes. Il n'y a aucune déduction pour indemnité journalière de maladie et l'assurance accident couvre la division privée en cas d'hospitalisation.

Protection des collaborateurs et work-life balance

Les collaborateurs bénéficient d'une forte protection contre toute forme de harcèlement moral ou sexuel ou de discrimination. Le règlement des collaborateurs prévoit des possibilités de dénonciation (*whistle blower*) et indique un interlocuteur externe et indépendant auxquels les collaborateurs peuvent s'adresser lorsqu'ils sont eux-mêmes concernés ou s'ils soupçonnent un comportement inapproprié envers un tiers. Aucun cas n'a été signalé en 2011.

Des heures de travail flexibles avec des horaires bloqués ainsi que des possibilités de temps partiel ou de job sharing sont autant d'éléments qui contribuent à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée. Autant que possible, Mobimo tient compte des souhaits des collaborateurs en ce qui concerne les périodes de vacance ou les jours de congé. Elle offre aussi des possibilités de retraite anticipée ou de travail au-delà de l'âge officiel de départ à la retraite et aide à la reprise du travail après la maternité.

SOCIÉTÉ

Engagement actif pour une économie durable

Pour Mobimo, responsabilité sociale signifie agir avec clairvoyance et créer durablement une plus-value pour la société et les générations à venir. La durée de vie de l'immobilier étant longue, les décisions prises durant la phase initiale se répercutent très longtemps sur l'environnement et la société. C'est pour cette raison que Mobimo veille à concilier les aspects environnementaux tels les émissions, les déchets et la consommation de ressources et les aspects sociaux liés à la santé et la sécurité avec ses objectifs économiques lors de la composition et de la gestion de son portefeuille immobilier.

La réalisation de la Mobimo Tower en 2011 est un exemple de cette stratégie avant-gardiste et axée sur le long terme. Cette tour de 24 étages accueille un hôtel de 300 chambres et 53 unités d'habitation dans une architecture moderne équipée d'une technique dernier cri.

Pour tous les projets de construction, Mobimo s'efforce de communiquer en temps utile et de manière transparente les nuisances sonores et de poussière aux riverains concernés.

Afin de s'améliorer continuellement en la matière, Mobimo favorise les échanges avec d'autres experts dans des forums de discussion. Elle est par ailleurs membre actif de différentes associations et organisations dont l'Association suisse des professionnels de l'immobilier SVIT, l'association des Investisseurs immobiliers AIA, l'Association suisse des propriétaires fonciers, l'association PPP (partenariat public-privé) ainsi que différentes organisations économiques. Mobimo mène régulièrement des analyses afin de connaître les répercussions de son action économique et de mieux appréhender les tendances du marché et l'évolution des besoins d'habitation.

Des valeurs fortes pour un succès à long terme

La passion de l'immobilier est le leitmotiv de Mobimo. Pour réaliser ses objectifs, l'entreprise mise sur ses compétences de base et sur la mise en œuvre active de valeurs telles l'équité, la transparence et l'égalité sur le lieu de travail. Ces éléments font partie intégrante de son éthique d'entreprise et sont conçus activement avec les collaborateurs qui en font bénéficier les clients.

Afin de protéger ces valeurs d'entreprise et de promouvoir l'intégrité, chaque collaborateur doit, au début de sa relation de travail, signer une clause anti-corruption qui fait partie de la stratégie de lutte contre la corruption active et passive et les infractions à la loi sur l'égalité.

Aucun cas de corruption n'a été signalé en 2011 et aucune plainte pour comportement anticoncurrentiel ou constitution de cartel ou de monopole n'a été déposée. Durant l'année sous revue, Mobimo n'a pas non plus été condamnée à des amendes ou des peines pour une quelconque infraction aux dispositions légales.

Collaboration avec des fournisseurs régionaux, compétences et valeurs partagées

Afin de promouvoir les idées avant-gardistes, Mobimo veille dans le cadre de sa collaboration avec les fournisseurs à partager les mêmes valeurs. Les projets sont toujours réalisés conformément aux normes suisses et les fournisseurs et partenaires impliqués proviennent essentiellement des zones d'influence correspondantes, c'est-à-dire de l'agglomération zurichoise, de Suisse centrale ou, pour le canton de Vaud, de la région de Lausanne. Entre 70 et 80 % des achats se font ainsi auprès de fournisseurs régionaux ou nationaux. Concernant le choix des fournisseurs, outre l'aspect géographique, Mobimo veille à la compétence et à la qualité et en particulier au respect de ses exigences relatives au développement durable. Ainsi, Mobimo exige explicitement le respect de l'égalité dans les contrats d'entreprise avec l'entrepreneur total et ses sous-traitants. Mobimo élabore actuellement une stratégie de fournisseur pour une mise en œuvre encore plus systématique des aspects du développement durable chez les fournisseurs.

Parrainage

Durant l'année sous revue, Mobimo s'est engagée socialement, notamment sur des demandes provenant du secteur immobilier concernant des discussions, des ouvrages spécialisés, des manifestations, etc.

Impressum

Rapport sur le développement durable de Mobimo Management AG, normes GRI C (Global Reporting Initiative)

Dr. Brigitte Ruetsch,
Ruetsch & Partner Consulting GmbH, Leitung

sustaininserv GmbH, partenaire GRI en faveur du développement durable



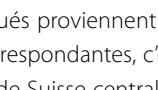
Déclaration GRI Vérification du Niveau d'Application

GRI certifie par la présente que **Mobimo Management AG** a présenté son rapport, "Rapport de gestion 2011" au Service Rapports du GRI qui en a conclu que le rapport remplit les critères correspondants au Niveau d'Application C.

Les Niveaux d'Application GRI indiquent dans quelle mesure le contenu des Lignes directrices G3 ont été appliqués dans le rapport de développement durable soumis. La Vérification confirme que le type et le nombre d'informations qui correspondent à ce Niveau d'Application ont été traités dans ce rapport et que l'index du contenu GRI a démontré une représentation valable des informations requises, comme décrites dans les Lignes directrices G3 du GRI.

Les Niveaux d'Application n'informent pas sur la performance développement durable du rédacteur, ni sur la qualité des informations contenues dans le rapport.

Amsterdam, le 24 février 2012


Nelmar Arbez
Directrice générale adjointe
Global Reporting Initiative



Le Global Reporting Initiative (GRI) est une organisation basée sur un réseau, il était pionnier dans le développement du cadre de reporting développement durable le plus appliqué dans le monde, et il s'est engagé à l'améliorer en continu et à inciter son application dans le monde entier. Ces Lignes directrices GRI détaillent les principes et les indicateurs que les organisations peuvent utiliser pour mesurer et rendre compte de leur performance économique, environnementale et sociale. www.globalreporting.org

Clause d'exclusion: lorsque le rapport développement durable contient des liens externes, y compris du matériel audiovisuel, cette déclaration couvre uniquement le matériel soumis à GRI à la date de la vérification, le 20 février 2012. GRI exclut explicitement tout changement qui ont été apporté à ce type de matériel ultérieurement.





RAPPORT FINANCIER

Immeuble de placement
Immeuble de bureaux

Zurich, «Apollo»
Stauffacherstrasse 41

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31.12.2011	31.12.2010
Actif			
Actifs courants			
Liquidités	2	252 059	92 773
Créances résultant de livraisons et de prestations	3	6 368	5 705
Instruments financiers dérivés	12	0	180
Autres créances	4	12 113	16 865
Immeubles destinés à la vente	5	319 008	286 837
Comptes de régularisation des actifs	6	4 753	3 009
Actifs détenus en vue de la vente	11	0	1 367
Total des actifs courants		594 301	406 736
Actifs non courants			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	7	1 317 333	1 234 893
– Immeubles d'habitation	7	335 261	202 829
– Immeubles de placement en construction	7	182 964	270 946
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre	8	16 630	16 409
– Autres immobilisations corporelles	8	1 039	875
Immobilisations incorporelles			
Participations dans des sociétés associées	10	20 087	17 841
Immobilisations financières			
Actifs d'impôts différés	18	4 647	0
Total des actifs non courants		1 883 638	1 757 844
Total de l'actif		2 477 939	2 164 580

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31.12.2011	31.12.2010
Passif			
Fonds étrangers			
Fonds étrangers courants			
Dettes financières à court terme	12	60 867	168 996
Dettes résultant de livraisons et de prestations	13	14 557	13 929
Impôts courants		33 675	35 725
Instruments financiers dérivés	12	306	93
Autres dettes	14	154	2 177
Acomptes d'acheteurs	15	25 430	25 158
Comptes de régularisation des passifs	16	28 450	19 921
Total des fonds étrangers courants		163 439	265 998
Fonds étrangers non courants			
Dettes financières à long terme	12	1 001 790	815 131
Engagements envers le personnel	17	1 691	2 310
Instruments financiers dérivés	12	25 052	8 311
Impôts différés	18	111 784	101 490
Total des fonds étrangers non courants		1 140 317	927 242
Total des fonds étrangers		1 303 756	1 193 240
Fonds propres	19		
Capital-actions		178 933	148 804
Actions propres		-374	-183
Réserves provenant de primes		494 308	391 269
Bénéfices accumulés		501 316	431 450
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		1 174 183	971 339
Intérêts minoritaires		0	1
Total des fonds propres		1 174 183	971 340
Total du passif		2 477 939	2 164 580

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2011	2010
Produits des locations d'immeubles	21	88 787	90 945
Charges directes des locations d'immeubles	22	-12 753	-11 743
Résultat des locations		76 034	79 202
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement		54 330	39 728
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement		-13 136	-10 597
Résultat des réévaluations	23	41 194	29 132
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	24	133 029	79 068
Charges des ventes d'immeubles (promotion)	25	-110 714	-70 673
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)		22 315	8 395
Résultat des ventes d'immeubles de placement	26	2 484	5 437
Prestations propres activées		5 771	5 648
Autres produits	27	907	941
Charges de personnel	28	-18 054	-17 717
Charges d'exploitation	29	-5 542	-4 575
Frais de gestion	30	-2 683	-2 940
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)		122 426	103 523
Dépréciations et amortissements	31	-1 356	-1 372
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		121 070	102 151
Résultat des participations dans les sociétés associées		2 246	2 544
Produits financiers	32	1 523	652
Charges financières	32	-32 472	-27 397
Bénéfice avant impôts (EBT)		92 367	77 949
Charges fiscales	33	-11 913	-11 942
Bénéfice		80 454	66 007
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		80 454	65 995
dont part des intérêts minoritaires		0	12
EBITDA hors réévaluations		81 232	74 391
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		79 876	73 019
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		51 173	48 817
Bénéfice après impôts hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	20	49 558	44 146
Bénéfice par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	15.46	13.01
- hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	20	9.53	8.70
Bénéfice dilué par action, CHF			
- y compris réévaluations	20	14.00	12.21
- hors réévaluations (et impôts différés y relatifs)	20	8.90	8.29

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	2011	2010
Bénéfice	80 454	66 007
Couvertures du cash-flow		
– Pertes sur instruments financiers de couverture	-12 888	0
– Transfert au compte de résultat	-336	-323
– Impôts	3 010	71
Immobilisations financières AFS		
– Adaptation de la valeur de marché	0	975
– Transfert au compte de résultat	-975	0
Autres éléments du résultat global	-11 189	724
Résultat global	69 265	66 731
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	69 265	66 719
– dont part des intérêts minoritaires	0	12

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.3 ETAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Capital- actions	Actions propres	Réserve provenant de primes	Réserve de valeur marchande	Réserve de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
Etat au 01.01.2010	192 035	-721	370 242	0	1 202	362 597	363 799	925 355	1 531	926 886
Bénéfice 2010						65 995	65 995	65 995	12	66 007
Couvertures du cash-flow:										
– Transfert au compte de résultat ²					-323		-323	-323		-323
Impôts					71		71	71		71
Adaptation de la valeur de marché des immobilisations financières AFS				975			975	975		975
Autres éléments du résultat global	0	0	0	975	-252	0	724	724	0	724
Résultat global	0	0	0	975	-252	65 995	66 719	66 719	12	66 731
Remboursement sur la valeur nominale	-45 725	10						-45 715		-45 715
Augmentation de capital	2 494							2 494		2 494
Emprunt convertible			4 001					4 001		4 001
Impôts			-603					-603		-603
Paiements fondés sur des actions:										
– CA et direction	285	2				933	933	1 221		1 221
– Achat immeuble ¹	799	17 467						18 266		18 266
Achat d'actions propres	-1 939							-1 939		-1 939
Achat d'intérêts minoritaires	1 287	10						1 297	-1 297	0
Cession forcée d'intérêts minoritaires			245					245	-245	0
Echange d'actions après cession forcée	95	-95						0		0
Etat au 31.12.2010	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450	971 339	1	971 340
Etat au 01.01.2011	148 804	-183	391 269	975	950	429 524	431 450	971 339	1	971 340
Bénéfice 2011						80 454	80 454	80 454		80 454
Couvertures du cash-flow:										
– Perte ²					-12 888		-12 888	-12 888		-12 888
– Transfert au compte de résultat ²					-336		-336	-336		-336
Impôts					3 010		3 010	3 010		3 010
Immobilisations financières AFS:										
– Transfert au compte de résultat ³				-975			-975	-975		-975
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-975	-10 214	0	-11 189	-11 189	0	-11 189
Résultat global	0	0	0	-975	-10 214	80 454	69 265	69 265	0	69 265
Distribution de réserves issues d'apports en capital			-46 204					-46 204		-46 204
Augmentation de capital	30 129	162 730						192 859		192 859
Paiements fondés sur des actions:										
– CA et direction	1 703	-12				604	604	2 295		2 295
– Achat immeuble ¹	13 477	-13 477						0		0
Achat d'actions propres	-15 434							-15 434		-15 434
Vente d'actions propres	63	3						66		66
Achat d'intérêts minoritaires					-4	-4	-4	-4	-1	-5
Etat au 31.12.2011	178 933	-374	494 308	0	-9 263	510 579	501 316	1 174 183	0	1 174 183

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

² Les couvertures du cash-flow sont décrites dans la note explicative 12 Dettes financières

³ Vente de la participation dans Olmero SA

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2011	2010
Bénéfice avant impôts		92 367	77 949
Réévaluations d'immeubles de placement, net	23	-41 194	-29 132
Paiements fondés sur des actions	37	2 295	1 221
Amortissement sur immobilisations corporelles	31	1 115	1 097
Amortissement sur immobilisations incorporelles	31	242	274
Bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	26	-2 484	-5 437
Perte sur ventes d'immobilisations corporelles	29	20	16
Résultat des participations dans les sociétés associées		-2 246	-2 544
Résultat financier	32	30 949	26 746
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-663	-626
Immeubles destinés à la vente		-31 372	-29 058
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		4 416	-5 894
Engagements envers le personnel		-619	1
Dettes résultant de livraisons et de prestations		628	2 510
Acomptes d'acheteurs		272	18 201
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		5 944	-8 159
Impôts versés		-6 297	-3 670
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		53 373	43 495
Afflux de liquidités résultant d'Asset Deal		0	733
Investissements en immobilisations financières	11	-2	-5
Investissements en immeubles de placement	7	-160 935	-96 199
Investissements en immobilisations corporelles	8	-614	-249
Investissements en immobilisations incorporelles	9	-3 358	-10 984
Ventes d'immobilisations financières	11	2 168	5 426
Ventes d'immobilisations corporelles	8	4	10
Ventes d'immeubles de placement	7	89 040	114 158
Dividendes perçus		107	102
Intérêts perçus		440	370
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-73 150	13 362
Nouvelles dettes financières		274 888	319 659
Remboursement de dettes financières		-198 100	-409 802
Emission emprunt convertible	12	0	171 179
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	19	192 443	2 494
Remboursement sur la valeur nominale des actions	19	-46 204	-45 715
Achat d'actions propres	19	-15 434	-1 939
Vente d'actions propres	19	63	0
Intérêts versés		-28 593	-27 367
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		179 063	8 509
Augmentation / réduction des liquidités		159 286	65 366
Liquidités en début de période		92 773	27 407
Liquidités en fin de période		252 059	92 773

1 COMPTES CONSOLIDÉS

1.5 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1.5.1 Activité

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

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

1.5.2 Principes de présentation des comptes consolidés

Généralités

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

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

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

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

Pour l'exercice sous revue, 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.

Estimations, hypothèses et appréciations

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

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

Valeur vénale des immeubles de placement

La valeur comptable des immeubles de placement détenus par Mobimo s'élève à 1 836 millions de CHF. Les immeubles sont évalués à la valeur vénale déterminée au moyen de la méthode DCF (cash-flow actualisé). Celle-ci repose sur diverses estimations et hypothèses décrites dans les principes d'établissement des comptes pour les immeubles de placement.

Les effets d'une hausse et d'une baisse des taux d'escompte sur l'évaluation DCF ont été examinés dans le cadre d'une analyse de sensibilité. En cas de baisse générale des taux d'escompte de 0,25% (taux d'escompte moyen au 31 décembre 2011: 4,76%), la valeur vénale des immeubles de placement progresserait de 5,4%, soit de 99 millions de CHF au 31 décembre 2011. En cas de hausse générale des taux d'escompte de 0,25%, la valeur vénale actuelle des immeubles de placement diminuerait de 4,9%, soit de 90 millions de CHF. D'autres résultats de l'analyse de sensibilité sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Evaluation des coûts de construction des promotions

Les projets de construction (promotions) en cours de Mobimo s'élèvent à 319 millions de CHF. L'évaluation des projets en cours s'appuie sur le calcul des investissements pour chacun de ceux-ci. Des correctifs de valeur sont constitués pour les projets occasionnant des pertes, pour autant que ces dernières puissent être identifiées. La détermination des coûts globaux budgétés ainsi que des prix de vente prévus se base sur divers principes et hypothèses. En font notamment partie les expériences du passé, les spécificités des projets, les valeurs de référence des coûts de construction ainsi que d'autres facteurs importants tels que la durée prévue des travaux. Le calcul des investissements est vérifié en permanence et actualisé si nécessaire.

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

Variation du taux d'escompte	Variation de la juste valeur en %	Variation de la juste valeur en millions de CHF
-0,40	8,9 %	163
-0,30	6,5 %	120
-0,25	5,4 %	99
-0,20	4,3 %	78
-0,10	2,1 %	39
Taux d'escompte moyen (évaluation au 31.12.2011)	0,0 %	-
0,10	-2,0 %	-37
0,20	-4,0 %	-73
0,25	-4,9 %	-90
0,30	-5,8 %	-107
0,40	-7,6 %	-140

Impôts sur le bénéfice

Les impôts différés de Mobimo se montent à 111,8 millions de CHF. Ces impôts résultent presque exclusivement d'écart d'évaluation sur les immeubles de placement existants et en construction.

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

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

A la date de clôture du bilan, plusieurs taxations de gains immobiliers résultant de ventes d'immeubles sur les périodes en cours et passées n'étaient pas encore définitives. Si les taxations définitives devaient fortement différer des calculs initiaux, l'impact sur les charges fiscales des exercices à venir pourrait être significatif. 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° 33, Charges fiscales.

Modification des principes d'établissement des comptes

Dans les comptes consolidés de l'exercice 2011, Mobimo a appliqué pour la première fois les normes et interprétations nouvelles ou révisées ci-après:

Norme/interprétation:

- Modifications de l'IAS 32 – Instruments financiers: présentation et classification des droits de souscription
- IFRIC 19 – Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres
- IAS 24 (révisée en 2009) – Information relative aux parties liées
- Modifications de l'IFRIC 14 - Le plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, les exigences de financement minimal et leur interaction
- Modifications des IFRS (mai 2010)

Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice 2011.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Même si elles n'entreront en vigueur qu'ultérieurement et qu'elles n'ont pas été prises en compte dans les comptes consolidés actuels, les nouvelles

normes et interprétations ont d'ores et déjà été approuvées. Comme indiqué au bas du tableau, leurs effets sur les comptes consolidés de Mobimo n'ont

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

Norme/interprétation		Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)
Modifications de l'IFRS 7	Informations à fournir - Reclassement d'actifs financiers	*	1 ^{er} juillet 2011 Exercice 2012
Modifications de l'IAS 12	Impôts différés – Recouvrement des actifs sous-jacents	*	1 ^{er} janvier 2012 Exercice 2012
IFRS 10	Etats financiers consolidés – Elaboration 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 – Comptabilisation des partenariats	*	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013
IFRS 12	Informations à fournir sur les participations dans les autres entités	**	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013
IFRS 13	Evaluation de la juste valeur	***	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013
Modifications de l'IAS 1	Présentation des autres éléments du résultat global	**	1 ^{er} juillet 2012 Exercice 2013
Modifications de l'IAS 19	Prestations au personnel	***	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013
IAS 28 (révisée en 2011)	Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	*	1 ^{er} janvier 2013 Exercice 2013
IFRS 9	Classification et évaluation des instruments financiers	****	1 ^{er} janvier 2015 Exercice 2015

IFRS 13

La nouvelle norme IFRS 13 Mesure de la juste valeur a été publiée en mai 2011. Elle n'apporte aucune modification quant aux postes du bilan devant être évalués à la valeur vénale, mais fournit des lignes directrices relatives au calcul de la valeur vénale des actifs, passifs et instruments de fonds propres dès lors que son utilisation est requise ou autorisée par une autre norme. L'IFRS 13 introduit par ailleurs de nouvelles règles régissant les données figurant dans l'annexe. La valeur vénale correspond au prix auquel un actif ou un engagement pourrait être raisonnablement vendu ou cédé dans le cadre d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, à la date de référence de l'évaluation. Elle se définit ainsi comme un prix de sortie. En cas d'actifs non financiers, la direction doit se baser sur leur meilleure utilisation possible (highest and best use) par un acteur du marché, celle-ci pouvant être tout à fait différente de son utilisation actuelle. Pour Mobimo, l'IFRS 13

sera surtout pertinente pour l'évaluation des immeubles de placement. Les incidences de la nouvelle norme sont en cours d'évaluation.

IAS 19

Les principales modifications apportées par la norme révisée sont les suivantes: jusqu'ici, Mobimo comptabilisait en résultat les gains et pertes actuariels découlant des nouveaux calculs périodiques de façon linéaire sur la durée d'activité résiduelle moyenne, pour autant qu'ils dépassent 10% du montant le plus élevé entre la valeur des actifs et celle des engagements de prévoyance («méthode du corridor»). Suite à l'abandon de la méthode du corridor à compter du 1^{er} janvier 2013, les gains et pertes actuariels seront immédiatement comptabilisés en autres éléments du résultat global dans les fonds propres, sans influence sur le résultat. Au 31 décembre 2011, ceux-ci se montaient à 2,2 millions de CHF. Il est dès lors logique de s'attendre à une volatilité accrue des avoirs de pension/en-

gements de prévoyance professionnelle et des fonds propres consolidés. L'IAS 19 révisée connaît par ailleurs dorénavant une composante d'intérêts nets. Cette dernière est calculée en multipliant les engagements de pension nets par le taux d'escompte. Les engagements de pension nets recouvrant aussi bien les obligations que les actifs du régime, cette approche permet une compensation implicite de la charge d'intérêts avec le rendement attendu des actifs du régime. Le rendement supposé des actifs du régime est dès lors admis comme équivalent au taux d'escompte. Jusqu'ici, le rendement des actifs du régime était évalué sur la base des attentes de rendement pour les différents portefeuilles de placement. En cas d'application de la nouvelle norme pour l'exercice 2011, les charges de pensions auraient été supérieures d'un montant de 188 000 CHF .

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

** Il faut s'attendre principalement à des publications supplémentaires ou à des modifications de la présentation des comptes consolidés.

*** Les incidences sur les comptes consolidés sont exposées ci-après.

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

Périmètre et méthodes de consolidation

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

La consolidation du capital au moment de l'achat s'opère selon la méthode d'acquisition. Le prix d'acquisition d'une entreprise est calculé en additionnant la valeur de marché des actifs cédés, les dettes contractées ou reprises ainsi que les instruments de capitaux propres émis par le Groupe. Les coûts de transaction associés à une acquisition sont comptabilisés en résultat. Le goodwill généré par une acquisition d'entreprise doit être comptabilisé en tant qu'actif. Il correspond à la différence entre la somme du prix d'achat, des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et de la valeur de marché de la part des fonds propres déjà détenus au préalable d'un côté et, de l'autre, le solde des actifs, des passifs et des engagements conditionnels évalués en valeur de marché. L'évaluation des intérêts minoritaires confère un droit d'option pour chaque transaction. Ceux-ci peuvent être évalués soit à leur valeur de marché, soit proportionnellement à la valeur de marché des actifs nets acquis. En cas de différence passive, l'excédent qui subsiste est immédiatement comptabilisé en résultat après réévaluation de la valeur de marché des actifs nets acquis. Le goodwill est soumis à un test de dépréciation au moins une fois par an, voire plus souvent en présence d'indicateurs laissant présager une perte de valeur.

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

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

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

Conversion monétaire

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

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

A fin 2011, Mobimo ne détenait aucun actif ou passif en monnaie étrangère. Toutes les sociétés affiliées établissant leurs comptes annuels en CHF, il n'en résulte donc aucune différence de change lors de la consolidation.

Liquidités

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

Créances

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

Les correctifs de valeur sont annulés lorsque l'augmentation de la valeur réalisable peut être imputée à un événement survenu au cours de la période postérieure à la saisie du correctif de valeur.

Ventes d'immeubles (promotion)

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

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

Immeubles de placement

Immeubles commerciaux, d'habitation et de placement en construction

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

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

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

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

Revenus locatifs

Dans l'évaluation, il est tenu compte des loyers actuels et des conditions convenues contractuellement. S'agissant des contrats de bail de durée limitée, l'approche à adopter à l'échéance desdits contrats doit se baser sur les revenus locatifs potentiels qui, d'un point de vue actuel, apparaissent réalisables à long terme. La détermination des loyers potentiels conformes au marché s'appuie sur les contrats les plus récents conclus pour l'immeuble considéré ou des immeubles semblables dans les environs immédiats ainsi que sur les rapports immobiliers de Wüest & Partner. Les options de prolongation pour le locataire sont prises en

considération lorsque les loyers effectifs sont inférieurs aux loyers du marché. Pour l'évaluation des objets de location non loués, il est tenu compte d'une durée de commercialisation conforme au marché.

Charges d'exploitation et d'entretien

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

Frais de remise en état

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

Escompte

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

Investissements et réévaluation

Les investissements de remplacement et d'extension sont ajoutés à la valeur comptable des immeubles s'il est probable que Mobimo puisse en tirer de futurs avantages économiques.

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

Immobilisations corporelles

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

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

Les investissements subséquents sont ajoutés à la valeur comptable des immobilisations corporelles s'il est probable que Mobimo puisse en tirer de futurs avantages économiques. Les frais d'entretien et de rénovation réels sont débités du compte de résultat.

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

Durées d'utilisation des objets:

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

Leasing

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

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

Immobilisations incorporelles

Le goodwill découlant d'acquisitions correspond à la différence entre la somme du prix d'achat, des intérêts minoritaires dans l'entreprise acquise et de la valeur vénale de la part des fonds propres déjà détenus au préalable d'un côté et, de l'autre, le

solde des actifs, passifs et engagements conditionnels évalués en valeur vénale. Il est porté au bilan à son coût d'acquisition sous déduction d'éventuelles pertes de dépréciation. Il n'est pas amorti, mais soumis chaque année à un test de dépréciation (test d'impairment, cf. Dépréciation).

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières couvrent les prêts à long terme à des tiers ainsi que les participations non consolidées. Les prêts sont comptabilisés au coût amorti, après déduction des correctifs de valeur nécessaires. Un correctif de valeur est calculé en tant que différence entre la valeur comptable et la valeur actuelle des flux de paiement attendus, escomptée au taux d'intérêt effectif initial. Les participations non consolidées sont classées en tant que «disponibles à la vente» et évaluées à leur valeur vénale, les adaptations de cette dernière étant comptabilisées dans les fonds propres sans influence sur le résultat – à l'exception des pertes pour dépréciation. Au moment de la vente ou en cas de pertes pour dépréciation, les bénéfices/pertes cumulés non réalisés sont transférés au compte de résultat et comptabilisés dans le résultat financier. Les reprises de dépréciations sur participations non consolidées sont comptabilisées sans influence sur le résultat.

Dépréciation des immobilisations non financières

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

S'agissant du goodwill, des autres immobilisations incorporelles d'une durée de vie économique non définie et des immobilisations incorporelles non encore exploitables, les valeurs réalisables sont déterminées annuellement même s'il n'existe aucun indice de dépréciation.

Si la valeur comptable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (cash generating unit) dont

l'actif fait partie est supérieure à sa valeur réalisable, une adaptation de valeur est comptabilisée en résultat.

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

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

Actifs détenus à long terme en vue de leur vente

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

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

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

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

Dettes financières

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

Provisions

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

Prévoyance du personnel

Mobimo est affiliée à une fondation collective LPP pour la prévoyance obligatoire du personnel. Cette fondation n'étant pas intégralement réassurée pour le processus d'épargne ni pour les risques de décès, d'invalidité et de vieillesse, l'employeur assume l'intégralité de ces risques. Les dispositifs mis en place sont dès lors des régimes à prestations définies au sens de l'IAS 19.

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

La couverture du risque de la prévoyance professionnelle surobligatoire repose sur un régime à cotisations définies au sens de l'IAS 19. Les contributions de l'employeur sont portées au débit du compte de résultat. Au sens de l'IAS 19, le processus d'épargne pour la prévoyance surobligatoire est quant à lui assimilé à un régime à prestations définies, à l'instar de la prévoyance professionnelle obligatoire.

Pour ces plans, la valeur actuelle des obligations au titre des prestations définies (defined benefit obligation) est déterminée selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method). Le taux d'escompte utilisé pour le calcul s'appuie sur le taux appliqué aux emprunts industriels de première catégorie avec des durées sensiblement identiques à celles des engagements. En sont ensuite retranchés ou viennent s'y ajouter: la valeur de marché des actifs du plan, les gains et pertes actuariels non encore saisis ainsi que les coûts des services fournis restant à passer en compte. Le coût des services fournis durant l'exercice (current service cost) est comptabilisé en résultat. Les coûts des services passés (past service cost) imputables à de nouvelles prestations ou à une amélioration de celles-ci sont saisis de façon linéaire dans les charges de prévoyance jusqu'au moment du versement du droit. Pour autant qu'ils dépassent 10% du montant le plus important entre le patrimoine des plans et des engagements de prévoyance, les bénéfices et pertes actuariels et sur placements qui découlent des nouveaux calculs périodiques sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée d'activité résiduelle moyenne. Le taux de rendement attendu à long

terme pour les avoirs de prévoyance a été calculé sur la base de la stratégie de placement des institutions de prévoyance et des rendements prévisibles à long terme à fin 2011 (moyenne pondérée).

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

Capital-actions

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

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

Actions propres

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

Enregistrement des produits

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

Le produit de la vente est comptabilisé au terme de la construction au moment du transfert des

avantages et des risques.

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

Intérêts des capitaux empruntés

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

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

Impôts

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

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

Les impôts différés sont déterminés au moyen de la méthode de report variable sur la différence temporaire existant entre les évaluations du bilan fiscal et du bilan consolidé. Aucun impôt différé n'est saisi pour les différences temporaires dans les cas suivants: saisie initiale de goodwill, saisie initiale d'actifs et de dettes en rapport avec une transaction n'influencant pas le résultat du Groupe ni le résultat imposable, et participations dans des sociétés affiliées s'il est vraisemblable que les dif-

férences temporaires ne disparaîtront pas dans un proche avenir. La détermination des impôts différés tient compte du moment et du type de réalisation ou d'amortissement des actifs et dettes concernés, et ce en fonction des taux d'imposition en vigueur ou connus à la date de clôture du bilan.

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

Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

Paiements fondés sur des actions

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

Bénéfice par action

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

1.5.3 Rapports sectoriels

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

Le secteur Gestion du portefeuille se concentre sur la détention et la gestion à long terme d'immeubles commerciaux et d'habitation. Il s'occupe également de l'achat et de la vente d'immeubles de placement.

Développement

Le secteur Développement est, d'une part, responsable de l'achat de terrains constructibles, de la construction et de la vente de logements en PPE (nouvelles constructions et transformations), ainsi que d'immeubles commerciaux et d'habitation; d'autre part, ce secteur regroupe des terrains constructibles, des immeubles de placement en construction ainsi que des immeubles achevés destinés à être transférés dans le portefeuille d'immeubles de placement. Ces immeubles ont été acquis avec des défauts de construction ou un taux de vacance élevé. Aussitôt que le taux de vacance d'un objet en développement baisse durablement en dessous de 10%, l'immeuble concerné est transféré du groupe des immeubles en développement vers 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 d'immeubles de placement vers celui des immeubles en développement.

Le Conseil d'administration, qui constitue le principal décideur opérationnel, veille à l'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 le bénéfice et les intérêts ne sont pas imputés au résultat du secteur mais indiqués dans la colonne «Rapprochement». Tout comme les charges imputables à la direction, les frais découlant des fonctions centrales telles que les finances, l'informatique, le marketing et la communication, le service juridique et les services centraux sont ventilés sur les différents secteurs en fonction de leur utilisation. Les autres produits et frais liés au Conseil d'administration ne sont pas ventilés. Ils apparaissent également au bilan dans les postes de rapprochement.

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

Il n'y a pas eu de transactions entre les différents secteurs si bien qu'il n'a pas été indispensable d'en consolider.

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

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

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

Informations sectorielles 2011

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	72 112	16 675	88 787		88 787
Résultat des réévaluations	27 849	13 345	41 194		41 194
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		133 029	133 029		133 029
Résultat des ventes d'immeubles de placement	2 067	417	2 484		2 484
Produits totaux des secteurs	102 028	163 466	265 494		265 494
EBIT des secteurs	82 560	39 100	121 660	-589¹	121 070
Résultat financier					-28 704
Bénéfice avant impôts (EBT)					92 367
Impôts					-11 913
Bénéfice					80 454
Immeubles destinés à la vente (promotion)		319 008	319 008		319 008
Immeubles de placement	1 451 971	200 623	1 652 594		1 652 594
Immeubles à usage propre		16 630	16 630		16 630
Immeubles de placement en construction		182 964	182 964		182 964
Créances résultant de livraisons et de prestations	6 298	70	6 368		6 368
Total des actifs des secteurs	1 474 899	702 665	2 177 564		2 177 564
Actifs non attribués				300 375	300 375
Total de l'actif					2 477 939
Dépréciations et amortissements	-974	-263	-1 237	-119	-1 356
Investissements dans des actifs non courants	10 054	107 532	117 586	8 126	125 712

¹ L'EBIT reporté comprend les rémunérations du Conseil d'administration (1 496 000 CHF) et les autres produits (907 000 CHF).

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Informations sectorielles 2010

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	81 893	9 052	90 945		90 945
Résultat des réévaluations	14 719	14 413	29 132		29 132
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		79 068	79 068		79 068
Résultat des ventes d'immeubles de placement	5 437		5 437		5 437
Produits totaux des secteurs	102 049	102 533	204 582		204 582
EBIT des secteurs	84 040	19 568	103 608	-1 457¹	102 151
Résultat financier				-24 202	
Bénéfice avant impôts (EBT)				77 949	
Impôts				-11 942	
Bénéfice				66 007	
Immeubles destinés à la vente (promotion)		286 837	286 837		286 837
Immeubles de placement	1 318 305	119 417	1 437 722		1 437 722
Immeubles à usage propre	16 409		16 409		16 409
Immeubles de placement en construction		270 946	270 946		270 946
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 435	1 270	5 704		5 704
Total des actifs des secteurs	1 339 149	678 470	2 017 619		2 017 619
Actifs non attribués				146 962	146 962
Total de l'actif				2 164 580	
Dépréciations et amortissements	-794	-121	-915	-457	-1 372
Investissements dans des actifs non courants	118 661	67 929	186 590	11 208	197 798

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

1.5.4 Notes explicatives sur les comptes consolidés

1. Modifications du périmètre de consolidation

Aucune modification du périmètre de consolidation n'a eu lieu en 2011. Toutefois, quelques transactions et restructurations ont eu lieu au sein dudit périmètre. Les immeubles de l'Albulastrasse/Hohlstrasse à Zurich ont été acquis grâce à l'achat des actions de Büha-Verwaltungs AG. Cette dernière n'étant pas une entreprise au sens de l'IFRS 3, cette opération ne constitue pas un regroupement d'entreprises, mais simplement une acquisition d'actifs. Le contrat de fusion du 17 mai 2011 a scellé la fusion entre Büha-Verwaltungs AG et Mobimo AG.

Dans le cadre d'une restructuration, les actifs de Mobimo Finance Ltd. ont été transférés à Mobimo Holding AG et à LO Holding Lausanne-Ouchy SA, suite à quoi la société a été liquidée. Par ailleurs, la participation dans O4Real AG a été transférée de Mobimo Holding AG à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

L'année précédente, à l'exception de la reprise de O4Real AG qui n'avait pas été qualifiée de regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3, aucune modification du périmètre de consolidation n'avait eu lieu. Pour de plus amples informations au sujet de l'acquisition de O4Real AG, prière de se reporter à la note explicative n° 19 (fonds propres). En 2010 également, Mobimo avait fait annuler toutes les actions de LO Holding Lausanne-Ouchy SA encore en circulation dans le public dans le cadre d'une procédure de cession forcée avant de reprendre l'intégralité des actions nouvellement émises. Les actions LO ont ensuite été radiées de la cote. Suite à l'annulation des actions, les titulaires des actions LO non encore échangées ont perdu leur position de participant de la société et ont acquis en lieu et place un droit au versement du prix de l'offre. En conséquence, les intérêts minoritaires encore existants à l'entrée en vigueur de la cession forcée ont été affectés aux réserves. Des actions propres sont quant à elles réservées pour la réalisation du prix de l'offre.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

2. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant.

Les liquidités de 252,1 millions de CHF (92,8 millions de CHF l'année précédente) sont librement disponibles. La rémunération moyenne des liquidités était de 0,11 % (0,28 % l'année précédente).

3. Créances résultant de livraisons et de prestations

	2011	2010
Montants d'immeubles à recouvrer à l'égard de tiers	124	1 329
Montants d'immeubles à recouvrer à l'égard de personnes proches	70	0
Loyers et charges impayés à l'égard de tiers	6 965	5 292
Loyers et charges impayés à l'égard de personnes proches	123	0
Déduction (ducroire) pour loyers et charges impayés	-914	-916
Total des créances résultant de livraisons et de prestations	6 368	5 705

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

Les loyers et charges impayés comprennent 1,8 million de CHF (1,6 million de CHF l'exercice précédent) de créances de loyers et 5,2 millions de CHF (3,7 millions de CHF l'exercice précédent) de charges et autres créances sur décomptes d'immeubles.

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

	2011	2010
Créances non échues	5 663	5 106
Créances échues depuis 1-30 jours	448	397
Créances échues depuis 31-90 jours	129	9
Créances échues depuis plus de 90 jours	128	193
Total	6 368	5 705

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

	2011	2010
Correctif de valeur individuel		
Situation au 1 ^{er} janvier	916	1 302
Evolution des correctifs de valeur	-2	-386
Situation au 31 décembre	914	916

Il n'existe aucun correctif de valeur forfaitaire à la date de clôture du bilan. Durant l'exercice, des correctifs de valeurs individuels d'un montant de 2 000 CHF ont été constitués (386 000 CHF l'année précédente). Sur la base des valeurs empiriques observées, Mobimo n'escampte aucune autre défaillance supplémentaire.

4. Autres créances

	2011	2010
Créances fiscales (impôt anticipé et TVA)	301	55
Autres créances à l'égard de tiers	10 744	8 938
Créances WIR	396	396
Acomptes sur achats de terrains	672	7 348
Créances à l'égard de sociétés associées	0	128
Total autres créances	12 113	16 865

La position Autres créances à l'égard de tiers inclut 10,6 millions de CHF de garanties (8,8 millions de CHF l'année précédente) envers les pouvoirs publics.

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

5. Immeubles destinés à la vente

	2011	2010
Terrains constructibles	57 405	40 342
Immeubles en construction	153 027	180 645
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	108 576	65 850
Total des promotions	319 008	286 837

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

La position Terrains constructibles couvre des terrains non construits et construits pour lesquels la démolition d'immeubles suivie de la construction de nouveaux bâtiments est planifiée. Durant l'exercice, des terrains constructibles ont été acquis à Lucerne (Büttenenhalde), Meilen (Feldgüetliweg) et Müllheim (Grünenegg).

Les projets Wädenswil, RötiBodenstrasse, et Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower), ont été achevés en cours d'année. Au total, ces deux projets ont vu la construction de 69 habitations destinées à la vente, dont 42 avaient déjà trouvé leur propriétaire au 31 décembre 2011. Concernant les projets Winterthour, Museumstrasse, et Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental I), achevés en 2010, les appartements non encore vendus en 2010 (soit au total 23) ont tous trouvé preneur durant l'exercice sous revue.

En complément, un immeuble d'habitation a été acquis à Aarau, Bucherstrasse 32, ainsi que des unités en PPE à Egerkingen.

Les promotions immobilières font l'objet de correctifs de valeur à hauteur de 12 000 CHF (696 000 CHF l'année précédente) pour les biens et les terrains constructibles qui n'ont pas encore trouvé preneur.

6. Comptes de régularisation des actifs

	2011	2010
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de tiers	3 928	2 166
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de sociétés associées	13	31
Autres postes	812	812
Total comptes de régularisation des actifs	4 753	3 009

1 COMPTES CONSOLIDÉS

7. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont enregistré l'évolution suivante:

2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2011
Valeur vénale au 1^{er} janvier	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Augmentations suite à des achats	34 242	0	9 500	43 742
Augmentations suite à des investissements	12 334	2 132	104 264	118 729
Ventes	-74 970	0	-62	-75 032
Transferts d'Immobilisations incorporelles	0	0	10 691	10 691
Transfert de / vers les immobilisations corporelles	3 245	0	-4 155	-910
Transferts entre secteurs	89 783	102 835	-192 618	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier	130 618	18 634	18 559	167 811
Réévaluations vers le haut	28 397	6 877	19 056	54 330
Réévaluations vers le bas	-9 369	-1 447	-2 320	-13 136
Ventes	-11 521	0	-3	-11 524
Transferts entre secteurs	10 300	22 035	-32 335	0
Réévaluations cumulées au 31 décembre	148 425	46 100	2 957	197 482
Valeur vénale au 31 décembre	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
(Valeur d'assurance incendie)	1 284 088	293 500	189 953	1 767 542

2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2010
Valeur vénale au 1^{er} janvier	1 232 806	135 007	237 785	1 605 598
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	1 090 517	125 148	229 850	1 445 515
Augmentations suite à des achats	88 380	21 624	0	110 004
Augmentations suite à des investissements	8 094	531	67 396	76 021
Ventes	-88 859	0	0	-88 859
Transferts à la position Immeubles destinés à la vente	0	0	-1 825	-1 825
Transferts entre secteurs	6 142	36 892	-43 034	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	1 104 274	184 195	252 387	1 540 856
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier	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 à 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	130 618	18 634	18 559	167 811
Valeur vénale au 31 décembre	1 234 893	202 829	270 946	1 708 668
(Valeur d'assurance incendie)	(1 244 637)	(160 196)	(155 439)	(1 560 272)

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Durant l'exercice, les terrains et immeubles de placement suivants ont été acquis pour un total de 43,7 millions de CHF:

Zurich, Hohlstrasse 485 / Albulastrasse 30–40	Immeuble commercial
Affoltern a.A., Obstgartenstrasse	Immeubles de placement en construction

La vente de huit immeubles et la cession de petits terrains pour un prix total de 89,6 millions de CHF ont permis de dégager un bénéfice de 2,5 millions de CHF (cf. note explicative 26). Les immeubles de placement qui ont été vendus sont les suivants:

Bülach, Schlosserstrasse 4	Immeuble commercial
Cham, Alte Steinhauserstrasse 35	Immeuble commercial
Dietikon, Lerzenstrasse 12	Immeuble commercial
Frenkendorf, Parkstrasse 2	Immeuble commercial
Frenkendorf, Parkstrasse 6	Immeuble commercial
Obergлатt, Aspstrasse 12	Immeuble commercial
Tagelswangen, Ringstrasse 30, Lindauerstrasse 17	Immeuble commercial
Wohlen, Zentralstrasse 34	Immeuble commercial

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Horgen, Seestrasse 43	Immeubles de placement en construction	Immeubles d'habitation
Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk)	Immeubles commerciaux	Immeubles de placement en construction
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 / 6 (administration)	Immeubles commerciaux	Immeubles de placement en construction
Lausanne, Beau-Séjour 8	Immeubles de placement en construction	Immeubles d'habitation
Lausanne, Côtes-de-Montbenon 16	Immeubles à usage propre	Immeubles commerciaux
Lausanne, Place de l'Europe 7	Immeubles à usage propre	Immeubles commerciaux
Lausanne, Place de l'Europe 6	Immeubles de placement en construction	Immeubles commerciaux
Lausanne, Rue de Genève 7	Immeubles de placement en construction	Immeubles à usage propre
Zurich, City West, zone C	Immobilisations incorporelles	Immeubles de placement en construction
Zurich, Turbinenstrasse Mobimo Tower	Immeubles de placement en construction	Immeubles commerciaux

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

Les objets suivants figurent dans la position Immeubles de placement en construction: les immeubles d'habitation en construction de Zurich, Turbinenstrasse zone C, de Zurich Manesstrasse 190/192 et d'Affoltern am Albis, Obfelderstrasse ainsi que les immeubles commerciaux en construction d'Aarau, Polygon (Industriestrasse, zone 3) d'Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse, de Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk), de Lausanne, Avenue d'Ouchy 4/6 (administration) et de Lausanne, les Pépinières.

La comptabilisation des immeubles de placement repose sur les estimations de la valeur vénale au 31 décembre par un expert immobilier indépendant. Les estimations de la valeur vénale au 31 décembre 2011 ont été établies par Wüest & Partner AG au moyen de la méthode DCF.

Des taux d'escompte moyens de 4,76% (4,90% l'année précédente), compris dans une fourchette allant de 4,1% à 8,0% (4,1% à 6,2% l'année précédente) ont été appliqués dans les évaluations DCF au 31 décembre 2011.

8. Immobilisations corporelles

2011	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2011
Valeur d'acquisition			
Situation au 1 ^{er} janvier	18 939	1 844	20 783
Acquisitions	44	569	613
Ventes	0	-228	-228
Transferts à la position Immeuble commerciaux	-3 545	0	-3 545
Transfert depuis Immeubles de placement en construction	4 155	0	4 155
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	19 593	2 185	21 778
Amortissements			
Situation au 1 ^{er} janvier	-2 530	-969	-3 498
Acquisitions	-734	-381	-1 115
Ventes	0	204	204
Transferts à la position Immeuble commerciaux	300	0	300
Amortissements cumulés au 31 décembre	-2 963	-1 146	-4 109
Valeur nette comptable au 31 décembre	16 630	1 039	17 668
(Valeur d'assurance incendie)	(13 753)	(1 039)	(14 792)

L'immeuble commercial de Küschnacht, Seestrasse et la part affectée à l'usage propre de l'immeuble de Lausanne, Rue de Genève 7 sont compris dans les immeubles à usage propre. Les immeubles commerciaux servent d'immeubles administratifs à Mobimo Management AG. A Lausanne, les parties des immeubles de la Rue des Côtes-de-Montbenon 16 et de la Place de l'Europe 7 utilisées à titre d'immeubles administratifs en 2010 ont été louées à des tiers, une fois les nouveaux locaux terminés.

Les Autres immobilisations corporelles incluent le mobilier et le matériel informatique. Les immobilisations corporelles ne comprennent aucune immobilisation en leasing financier.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

9. Immobilisations incorporelles

2011	Droits d'emption / projets de construction	Logiciels	2011
			Total
Valeur d'acquisition			
Situation au 1 ^{er} janvier	10 692	975	11 668
Acquisitions	3 051	307	3 358
Ventes	0	-603	-603
Transfert à la position Immeubles de placement en construction	-10 691	0	-10 691
Situation au 31 décembre	3 051	680	3 731
Amortissement			
Situation au 1 ^{er} janvier	0	-568	-568
Acquisitions	0	-242	-242
Ventes	0	603	603
Amortissements cumulés au 31 décembre	0	-207	-207
Valeur nette comptable au 31 décembre	3 051	473	3 524

Durant l'exercice sous revue, Mobimo a obtenu un droit d'emption authentifié sur un terrain de Merlischachen (SZ). Suite au transfert de propriété, le projet de construction de Zurich-Ouest (City West), porté au bilan 2010, a été transféré à la position Immeubles de placement en construction.

2010	Droits d'emption / projets de construction	Logiciels	2010
			Total
Valeur d'acquisition			
Situation au 1 ^{er} janvier	0	684	684
Acquisitions	10 692	300	10 992
Ventes	0	-8	-8
Situation au 31 décembre	10 692	975	11 668
Amortissement			
Situation au 1 ^{er} janvier	0	-302	-302
Acquisitions	0	-274	-274
Ventes	0	8	8
Amortissements cumulés au 31 décembre	0	-568	-568
Valeur nette comptable au 31 décembre	10 692	407	11 099

10. Participation à des sociétés associées et des joint ventures

	2011	2010
Participation Flonplex SA, Lausanne (taux de participation de 40%)	5 332	4 295
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (taux de participation de 50%)	14 755	13 546
Total	20 087	17 841

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

Principaux repères financiers de l'exercice 2011 (base 100%):

	Flonplex SA 2011	Flonplex SA 2010	PC SA 2011	PC SA 2010
Actif	27 118	26 968	57 258	56 047
Dettes	13 789	16 230	27 748	28 956
Chiffre d'affaires	12 517	12 669	6 188	5 842
Bénéfice	2 591	2 278	2 419	3 205

1 COMPTES CONSOLIDÉS

11. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les éléments suivants:

	2011	2010
Immobilisations financières		
Prêts à des tiers	282	314
Prêts à des entreprises associées	0	800
Participations non consolidées (disponibles à la vente)	1 871	1 838
Total	2 153	2 952

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

Les immobilisations financières ont évolué comme suit:

	2011	2010
Valeur d'acquisition		
Situation au 1 ^{er} janvier	3 017	8 830
Acquisitions	34	5
Ventes	-833	-5 426
Adaptation de la valeur de marché	0	975
Transfert vers les actifs détenus en vue de la vente	0	-1 367
Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre	2 218	3 017
Correctifs de valeur		
Situation au 1 ^{er} janvier	-65	-65
Correctifs de valeur cumulés au 31 décembre	-65	-65
Valeur nette comptable au 31 décembre	2 153	2 952

Les ventes comprennent le remboursement d'un prêt à Parking du Centre SA de 0,8 million de CHF.

La participation dans Olmero SA transférée en 2010 dans les actifs détenus en vue de la vente a été liquidée en 2011.

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

12. Dettes financières

	2011	2010
Crédits de construction sur les immeubles destinés à la vente	0	26 400
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	4 697	3 323
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois ¹	56 170	139 273
Total des dettes financières à court terme	60 867	168 996
 Hypothèques	 831 790	 647 023
Emprunt convertible	170 000	168 108
Total des dettes financières à long terme	1 001 790	815 131
 Total des dettes financières	 1 062 657	 984 128

¹y compris les crédits de construction sur les immeubles en construction

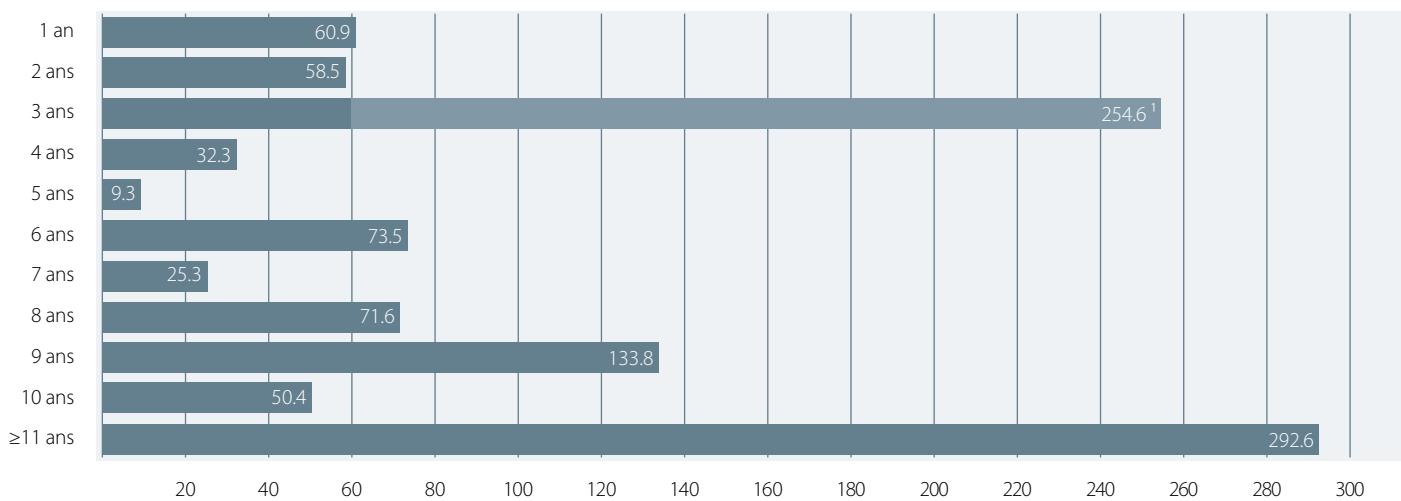
Les échéances étaient les suivantes à la date de clôture du bilan:

	2011	2010
2011	non dét.	168 996
2012	60 867	59 393
2013	58 513	56 837
2014	254 574	251 293
2015	32 287	35 353
2016	9 348	4 432
2017	73 481	72 066
2018	25 254	34 839
2019	71 598	70 183
2020	133 754	132 748
2021	50 438	35 923
2022	53 623	52 165
2023	10 915	9 900
2024	1 015	non dét.
2025 à 2041	226 993	non dét.
 Total des dettes financières	 1 062 657	 984 128

Des hypothèques d'un montant de 56,2 millions de CHF (139,3 millions de CHF l'année précédente) arrivant à échéance l'année suivante sont intégrées aux dettes financières à court terme, car aucun contrat n'avait encore été prolongé formellement au-delà de 2011 (ou 2010) à la date de clôture du bilan.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Graphique de la structure des échéances



Dans un contexte de taux d'intérêt très favorable, la durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières a pu être substantiellement relevée via des opérations de couverture de taux à long terme. Elle se montait ainsi à 9,2 années au 31 décembre 2011 (5,1 ans l'année précédente).

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

	2011	2010
jusqu'à 1 an	60 867	168 996
jusqu'à 2 ans	58 513	59 393
jusqu'à 3 ans	254 574	56 837
jusqu'à 4 ans	32 287	251 293
jusqu'à 5 ans	9 348	35 353
plus de 5 ans	647 069	412 255
Total des dettes financières	1 062 657	984 128

Par le passé, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont été en partie fixés à l'avance au moyen d'accords de refinancement. Ces forward rate agreements se présentent généralement sous la forme de dérivés incorporés dans des contrats de crédit, qu'il faut porter au bilan à la valeur vénale conformément à l'IAS 39. Ces opérations de couverture de taux ont été en partie catégorisées 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 ont été saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts ainsi couverts, les bénéfices/pertes cumulés non réalisés sont reportés dans le compte de résultat, ce qui est le cas jusqu'en 2022. Le montant reporté sur le compte de résultat durant l'exercice sous revue est de 336 000 CHF (323 000 CHF l'année précédente). En date des 31 décembre 2011 et 2010, aucun nouvel accord de refinancement tel que décrit ci-dessus n'avait été conclu pour servir d'opération de couverture du cash-flow, et les couvertures de dettes financières étaient déjà assurées.

Pour de nouveaux prêts hypothécaires, Mobimo a conclu des contrats de couverture de taux (swaps) à hauteur de 238,3 millions de CHF, dont 130 millions de CHF sont considérés comme couvertures du cash-flow (0 CHF l'année précédente). Ainsi, les ajustements de valeur vénale ont été comptabilisés dans les fonds propres sans influence sur le résultat. La juste valeur de ces instruments s'élève à -12,9 millions de CHF. En outre, les opérations de couverture de taux se sont montées à 108,3 millions de CHF (108,3 millions de CHF l'année précédente). Celles-ci ne sont pas considérées comme couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de valeur vénale ont été comptabilisés en résultat. La juste valeur des contrats de swap non destinés à servir de couvertures de taux avec une valeur de remplacement négative s'élève à CHF -12,5 millions (-8,4 millions de CHF l'année précédente), contre 0 CHF (0,2 million de CHF l'année précédente) pour les contrats de swap avec une valeur de remplacement positive. Au 31 décembre 2011, la valeur vénale de l'ensemble des dérivés s'élevait par conséquent à -25,4 millions de CHF (-8,2 millions de CHF l'année précédente).

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

Volume 175 millions CHF
Taux d'intérêt de 2,125 % par an, payable chaque année le 30 juin, la première fois en 2011
Durée de 4 ans (du 30 juin 2010 au 30 juin 2014)
Prix de conversion 210.37 CHF, nouveau prix de conversion 207.99 CHF, après l'augmentation de capital du 6 décembre 2011.
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 de 207.99 CHF. Suite à l'augmentation du capital du 6 décembre 2011 et à la dilution en découlant, le prix de conversion a été adapté; le prix de conversion initial était de 210.37 CHF par action nominative. A ce prix de conversion, au maximum 841 386 actions nominatives (avant l'augmentation du capital 831 866 actions nominatives) peuvent être émises au titre de cet emprunt convertible. Les nouvelles actions nominatives sont couvertes avec du capital conditionnel de la société. L'éventuel exercice de droits de conversion entraîne une dilution du bénéfice par action. L'emprunt convertible peut être remboursé à tout moment de manière anticipée si plus de 85 % du montant initial de l'emprunt sont convertis et/ou remboursés ou si, à partir du 21 juillet 2013, le cours de clôture de l'action nominative de Mobimo Holding AG à la SIX Swiss Exchange (SIX) représente au moins 130 % du prix de conversion durant une période de 20 jours de négocios consécutifs. L'emprunt convertible est un instrument financier composé (compound financial instrument). Il comporte une option de conversion intégrée à l'emprunt accordée au détenteur. Conformément aux dispositions de l'IAS 32, un emprunt convertible doit comprendre une composante de dette et une composante de fonds propres. Les options destinées au remboursement anticipé constituent d'autres dérivés intégrés. Conformément aux dispositions de l'IAS 39, l'inscription séparée de ces dérivés au bilan n'est toutefois pas nécessaire, étant donné que lesdites options sont étroitement liées aux caractéristiques et risques économiques du contrat de base, c.-à-d. de l'emprunt.

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

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

Millions de CHF	30.06.2010
Emprunt convertible (composante de dette)	170,9
./. part des frais d'émission	-3,7
Emprunt convertible (composante de dette)	167,2
Composante de fonds propres avant déduction des frais d'émission	4,1
./. part des frais d'émission	-0,1
./. impôts différés sur la différence entre la valeur comptable de la composante de dette et la valeur fiscale de l'emprunt convertible	-0,6
Composante de fonds propres, net	3,4
Provisions pour impôts différés	0,6
Total du produit d'émission	171,2

La part des fonds propres reste inchangée jusqu'à la conversion d'obligations en fonds propres. La différence entre la valeur comptable de la composante de dette et le montant du remboursement (175,0 millions de CHF) est amortie sur la durée restante de l'emprunt convertible jusqu'en 2014 selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Des provisions pour impôts différés au taux d'imposition des holdings de 7,8 % ont été constituées sur la différence entre la valeur fiscale de l'emprunt convertible et sa valeur comptable et dissoutes sur la durée de celui-ci.

Au cours de la période sous revue, il en a résulté une charge financière de 4,7 millions de CHF (2,1 millions de CHF l'année précédente) pour l'emprunt convertible. Par ailleurs, 0,9 million de CHF d'intérêts afférents à l'emprunt convertible (0,7 million de CHF l'année précédente) ont été activés pour les immeubles destinés à la vente (promotion) et les immeubles de placement en construction.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Sur l'ensemble des dettes financières au 31 décembre 2011, 1 062,7 millions de CHF constituent des dettes à taux fixe (950,3 millions de CHF l'année précédente) et 0 CHF (34,0 millions de CHF l'année précédente) des dettes à taux variable (en tenant compte des swaps de taux en cours). Sont considérés comme des dettes à taux variable les crédits avec une échéance totale inférieure à une année; sont considérés comme des crédits de construction les financements d'objet portant sur des projets de construction.

Les taux d'intérêt moyens de la période sont les suivants (en tenant compte des swaps de taux en cours):

	2011, en %	2010, en %
Dettes financières sans les crédits de construction:		
– à taux fixe	3,26	3,03
– à taux variable	0,77	0,82
Crédits de construction:		
– à taux fixe	1,95	1,29
– à taux variable	0,83	–
Taux d'intérêt moyen	3,02	2,93

13. Dettes résultant de livraisons et de prestations

Le poste des Dettes résultant de livraisons et de prestations contient notamment des engagements résultant de la comptabilité des immeubles pour des garanties de loyer et des engagements relatifs à des frais d'exploitation, ainsi que des engagements relatifs à des coûts de construction.

14. Autres dettes

Pour l'exercice sous revue, le poste Autres dettes, d'un montant de 154 000 CHF (2177 000 de CHF l'année précédente), est essentiellement constitué de dettes à l'égard d'assurances sociales; l'année précédente, il comprenait également les dettes résultant de la TVA et autres positions.

15. Acomptes d'acheteurs

Ces acomptes, à hauteur de 25,4 millions de CHF (25,2 millions de CHF l'année précédente) constituent des arrhes versées, avant le transfert de propriété, par l'acheteur d'un immeuble (promotion).

16. Comptes de régularisation des passifs

	2011	2010
Avancement des travaux	13 672	2 426
Régularisations de décomptes d'immeubles	4 369	6 032
Prestations en faveur de personnes proches	776	700
Autres postes	9 633	10 763
Total des régularisations des passifs	28 450	19 921

17. Engagements envers le personnel

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

Evolution des engagements envers le personnel	2011	2010
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en début de période	21 422	17 024
Coûts des services rendus au cours de l'exercice pour l'employeur	834	641
Charges d'intérêts	592	590
Cotisations des employés	664	604
Prestations touchées/versées	768	1 285
Pertes actuarielles/bénéfices actuariels	-1 026	1 278
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en fin de période	23 254	21 422

Evolution du patrimoine des plans	2011	2010
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en début de période	16 685	13 765
Rendement attendu du patrimoine des plans	667	541
Cotisations de l'employeur	1 408	689
Cotisations des employés	665	604
Prestations touchées/versées	768	1 285
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles	-858	-200
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en fin de période	19 335	16 685

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

Passifs nets de l'ensemble des plans	2011	2010	2009	2008	2007
Valeur actuelle des engagements de prévoyance	23 254	21 422	17 024	9 981	8 210
Valeur de marché du patrimoine des plans	-19 335	-16 685	-13 765	-7 936	-6 652
Passif net	3 919	4 737	3 259	2 045	1 558
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles non repris(es)	-2 228	-2 427	-950	-938	-440
Engagements de prévoyance nets saisis au bilan	1 691	2 310	2 309	1 107	1 118

1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

Charges de prévoyance nettes comptabilisées	2011	2010
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	834	641
Charges d'intérêts	592	590
Rendement attendu du patrimoine des plans	-667	-541
Inscription pertes actuarielles/bénéfices actuariels	30	0
Charges de prévoyance nettes	789	690

Pour l'exercice 2012, les cotisations prévisibles de l'employeur s'élèvent à 772 000 CHF.

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

Evolution des engagements de prévoyance nets	2011	2010
Situation au 1 ^{er} janvier	2 310	2 309
Charges de prévoyance nettes de la société	789	690
Cotisations de l'employeur	-1 408	-689
Situation au 31 décembre	1 691	2 310

Bénéfices et pertes empiriques	2011	2010	2009	2008	2007
Revenu de la fortune effectif	-192	341	204	-609	248
Revenu de la fortune effectif en %	-1,0 %	2,0 %	2,0 %	-7,7 %	3,7 %
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance	858	200	160	956	-31
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance en %	4,4 %	1,2 %	1,9 %	12,0 %	-0,5 %
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel	-804	-1 066	194	-344	755
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel en %	-3,5 %	-5,0 %	1,8 %	-3,4 %	-9,2 %

Le rendement effectif du patrimoine des plans s'élevait à -192 000 CHF (341 000 CHF l'année précédente).

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

Catégories de placement	Actifs des plans, 2011, en %	Rendement attendu, 2011, en %	Actifs des plans, 2010, en %	Rendement attendu, 2010, en %
	2011, en %	2011, en %	2010, en %	2010, en %
Actions	27 %	5,90 %	30 %	6,50 %
Obligations et emprunts	45 %	1,75 %	48 %	1,60 %
Immeubles	16 %	3,75 %	16 %	3,50 %
Placements alternatifs	9 %	3,75 %	3 %	3,75 %
Autres	3 %	0,25 %	3 %	0,75 %
Total	100 %	3,30 %	100 %	3,90 %

Au 31 décembre 2011, le patrimoine des plans ne comportait aucune action des sociétés propres et aucun immeuble utilisé par l'entreprise.

Pour le calcul des charges du compte de résultat, les hypothèses suivantes sont prise en compte:

	1. 1. 2012	1. 1. 2011
Taux d'escompte	2,7%	2,8%
Rendement attendu du patrimoine de prévoyance	3,4 %	3,9 %
Augmentations de salaires escomptées	1,3 %	1,3 %
Augmentations de rentes escomptées	0,5 %	0,5 %
Rémunération à long terme attendue des avoirs de vieillesse	2,0 %	2,5 %

18. Impôts différés

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

	2011		2010	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement		110 438		103 091
Engagements envers le personnel	320		490	
Autres postes	5 037	2 341	1 836	725
Impôts différés sur les différences temporaires	5 357	112 778	2 326	103 816
Avantage fiscal sur pertes reportées imputables	284			
Total des impôts différés	5 641	112 778	2 326	103 816
Présentation nette	-995	-995	-2 326	-2 326
Actifs d'impôts différés et impôts différés	4 647	111 784		101 490

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

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

Les actifs d'impôt différés sur les pertes reportées ont été activés dans la mesure où leur compensation avec les futurs bénéfices peut être considérée comme vraisemblable. L'avoir comptabilisé au cours de l'exercice, à hauteur de 0,3 million de CHF, concerne des pertes reportées imputables aux impôts cantonaux et communaux de 1,2 million de CHF. Par ailleurs, les reports de pertes non pris en compte se montent à 0,9 million de CHF.

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

S'agissant de la modification nette des positions concernant les impôts différés, à hauteur de 5,6 millions de CHF (8,7 millions de CHF l'année précédente), 5,7 millions de CHF (2,9 millions de CHF l'année précédente) ont été comptabilisés en résultat, et -0,1 million de CHF (-0,1 million l'année précédente) ont été saisis directement sous le poste Autres éléments du résultat global. En outre, l'année précédente, les impôts différés sur la part des fonds propres en obligations convertibles (soit 0,6 million de CHF) ont été portés en déduction des réserves; enfin, des impôts différés à hauteur de 5,3 millions de CHF ont été repris avec l'acquisition de O4Real AG.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

19. 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 29.00 CHF.

En résumé, la position en actions a 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
Paiement pour acquisition d'un immeuble (paiement fondé sur des actions)	4 800		4 800
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		1 562	1 562
Acquisition d'intérêts minoritaires contre remise d'actions propres		7 158	7 158
Paiements 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	10 578		10 578
Rachat d'actions propres		-71 736	-71 736
Paiement pour acquisition d'un immeuble (paiement fondé sur des actions)	62 785		62 785
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		8 331	8 331
Vente de propres actions	300		300
Emission d'actions issues du capital autorisé pour un augmentation de capital	1 028 350		1 028 350
Obtention de propres actions suite à une augmentation de capital		-356	-356
Situation au 31 décembre 2011	6 170 098	-1 747	6 168 351

Au 31 décembre 2011, le capital-actions se montait à 178,9 millions de CHF et se composait de 6 170 098 actions nominatives d'une valeur nominale de 29.00 CHF. Le nombre d'actions propres détenues se monte à 1 747.

En 2011, 10 578 droits d'options ont été exercés, entraînant une augmentation du capital-actions de 0,3 million de CHF.

L'année précédente, l'immeuble Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne avait été acheté dans le cadre de la reprise de O4Real AG. Cette transaction n'a pas constitué un regroupement d'entreprises au sens de l'IFRS 3, mais a été qualifiée de paiement fondé sur des actions au sens de l'IFRS 2. Le prix d'achat de maximum 18,3 millions de CHF a été intégralement versé sous forme d'actions et a été payé par étapes en fonction de l'évolution des loyers. Le prix d'acquisition maximal a été intégralement inscrit en tant qu'augmentation dans les réserves au moment de l'achat. En 2011, a eu lieu la dernière remise d'actions; au total, 67 585 actions ont été cédées aux vendeurs dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, dont 62 785 titres en 2011 et 4 800 en 2010. Les coûts d'acquisition des actions, rachetées sur le marché avant d'être remises aux vendeurs, ont totalisé 14,3 millions de CHF (13,4 millions de CHF en 2011; 0,9 million de CHF en 2010); elles ont été portées en déduction des réserves au moment de leur cession auxdits vendeurs.

Le 6 décembre 2011, Mobimo a émis 1 028 350 nouvelles actions nominatives au moyen du capital autorisé existant. L'augmentation de capital a été effectuée tout en préservant le droit de souscription. Chaque actionnaire existant a reçu un droit de souscription par action nominative détenue. Cinq droits de souscription donnaient droit à une nouvelle action nominative Mobimo pour un prix de 192.00 CHF par action. A l'issue de la période de souscription (le 5 décembre 2011), 99,8 % des droits de souscription avaient été exercés. Les 1 959 actions ont été placées sur le marché à un prix de 206.00 CHF par action. Le capital-actions a ainsi augmenté de 29,8 millions de CHF en termes nominaux. L'excédent par rapport à la valeur nominale de 167,6 millions de CHF a été affecté aux réserves provenant de primes. Le coût de l'augmentation de capital, soit 5,3 millions de CHF, a été porté en déduction des réserves provenant de primes; l'effet fiscal en découlant, à hauteur de 0,4 million de CHF, a été affecté aux réserves provenant de primes. L'augmentation totale qui en résulte s'élève à 192,6 millions de CHF.

De plus, il existe un capital conditionnel d'un montant maximum de 36,25 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 250 056 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29.00 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,5 million de CHF par l'exercice d'options a été accordée aux membres du Conseil d'administration de la société, aux collaborateurs des sociétés du groupe ainsi qu'à leurs proches, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,9 million de CHF par l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2010 a été accordée dans le cadre de la participation des collaborateurs, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 34,8 millions de CHF pour permettre l'exercice des droits de conversion et / ou d'option accordés en relation avec des obligations convertibles, des obligations à option, des obligations similaires ou d'autres instruments financiers de la société ou de sociétés du groupe, le droit de souscription des actionnaires étant exclu.

Enfin, il existe un capital-actions autorisé en vertu duquel le Conseil d'administration d'augmenter le capital-actions de la société d'un montant maximum de 34,0 millions de CHF dans un délai de deux ans au plus par l'émission de 1 171 650 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de 29.00 CHF chacune.

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

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 18 avril 2012 un versement de 55,6 millions de CHF sous la forme d'une distribution d'apports en capital de CHF 9.00 CHF par action.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Structure du capital

	Total milliers CHF	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital au 31 décembre 2011			
Capital-actions	178 933	6 170 098	29
Capital autorisé (jusqu'au 6 avril 2013)	max. 33 978	1 171 650	29
Capital conditionnel	max. 36 252	1 250 056	29
Modifications du capital			
Capital-actions au 31. 12. 2005	192 411	2 600 145	74
Capital-actions au 31. 12. 2006	225 346	3 466 860	65
Capital-actions au 31. 12. 2007	243 232	4 343 425	56
Capital-actions au 31. 12. 2008	204 230	4 345 323	47
Capital-actions au 31. 12. 2009	192 035	5 053 552	38
Capital-actions au 31. 12. 2010	148 804	5 131 170	29
Capital-actions au 31. 12. 2011	178 933	6 170 098	29
Capital autorisé au 31. 12. 2005	26 640	360 000	74
Capital autorisé au 31. 12. 2006	23 400	360 000	65
Capital autorisé au 31. 12. 2007	20 160	360 000	56
Capital autorisé au 31. 12. 2008	16 920	360 000	47
Capital autorisé au 31. 12. 2009	18 687	491 771	38
Capital autorisé au 31. 12. 2010	34 800	1 200 000	29
Capital autorisé au 31. 12. 2011	33 978	1 171 650	29
Capital conditionnel au 31. 12. 2005	11 163	150 855	74
Capital conditionnel au 31. 12. 2006	9 750	150 000	65
Capital conditionnel au 31. 12. 2007	7 848	140 150	56
Capital conditionnel au 31. 12. 2008	6 498	138 252	47
Capital conditionnel au 31. 12. 2009	5 254	138 252	38
Capital conditionnel au 31. 12. 2010	36 558	1 260 634	29
Capital conditionnel au 31. 12. 2011	36 252	1 250 056	29

20. Bénéfice par action

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

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

	2011	2010
Origine du bénéfice par action		
Nombre d'actions en circulation au 1 ^{er} janvier	5 130 099	5 049 179
Effet résultant de l'augmentation de capital (moyenne)	79 013	23 700
Effet résultant de l'achat / de la vente d'actions propres	-6 486	1 353
Nombre moyen d'actions en circulation	5 202 626	5 074 232
Effet des options en circulation:		
– Nombre moyen d'actions potentielles	22 402	82 106
– Nombre moyen d'actions qui seraient émises à la valeur vénale moyenne	-3 095	-12 830
Nombre moyen d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	832 544	419 352
Nombre déterminant d'actions servant au calcul du bénéfice dilué par action	6 054 477	5 562 860
 Bénéfice, milliers de CHF	 80 454	 65 995
Résultat des réévaluations, milliers de CHF	-41 194	-29 132
Impôts différés y relatifs, milliers de CHF	10 299	7 283
Bénéfice hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), milliers de CHF	49 558	44 146
Effet résultant de la rémunération de l'emprunt convertible, milliers de CHF	4 701	2 107
Impôts sur le bénéfice imputables, milliers de CHF	-367	-164
Bénéfice après éliminations résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	84 788	67 938
Bénéfice hors réévaluations et hors effets résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	53 893	46 089
 Bénéfice par action, CHF	 15.46	 13.01
Bénéfice dilué par action, CHF	14.00	12.21
Bénéfice par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	9.53	8.70
Bénéfice dilué par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	8.90	8.29
 Origine de la valeur d'inventaire nette (NAV) par action		
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre	6 168 351	5 130 099
Nombre d'options en circulation	17 610	28 188
Nombre d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	841 386	831 866
Nombre déterminant d'actions servant au calcul de la NAV diluée	7 027 347	5 990 153
 Fonds propres au 31 décembre, milliers de CHF	 1 174 183	 971 339
Composante de dette de l'emprunt convertible	169 999	168 108
Impôts différés sur l'emprunt convertible	390	538
Options exercées (options en circulation x valeur nominale), milliers de CHF	511	817
Fonds propres après conversion et exercice des options, milliers de CHF	1 345 083	1 140 802
 NAV par action, CHF	 190.36	 189.34
NAV diluée par action, CHF	191.41	190.45

1 COMPTES CONSOLIDÉS

21. Produits des locations d'immeubles

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

	2011	2010
Immeubles commerciaux	71 154	79 162
Immeubles d'habitation	15 775	10 631
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	86 929	89 793
 Promotion ¹	1 858	1 152
 Total des produits des locations d'immeubles	88 787	90 945

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

22. Charges directes des locations d'immeubles

	2011	2010
Immeubles commerciaux	9 743	10 208
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	333	-496
Immeubles d'habitation	2 444	1 905
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	83	40
Charges des immeubles	12 603	11 656
 Immeubles destinés à la vente	150	98
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente	0	-11
 Total des charges directes des locations d'immeubles	12 753	11 743

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

23. Résultat des réévaluations

	2011	2010
Réévaluations vers le haut	54 330	39 728
Réévaluations vers le bas	-13 136	-10 597
 Résultat des réévaluations	41 194	29 132

En 2011, des 41,2 millions de CHF constituant le résultat des réévaluations, 20,7 millions de CHF sont issus de l'achèvement d'immeubles en construction pour le portefeuille propre et du développement des immeubles de placement existants à la Stauffacherstrasse 41 à Zurich.

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

24. Produits des ventes Promotions (immeubles)

Dans l'ensemble, 65 logements et divers biens accessoires (places de parc et locaux de bricolage) ont été vendus en PPE durant l'exercice, ce qui a permis de réaliser un produit de 133 millions de CHF.

25. Charges des ventes d'immeubles (promotion)

Les charges se composent des éléments suivants:

	2011	2010
Quote-part de la valeur d'acquisition des immeubles vendus	111 398	70 065
Variations des correctifs de valeur	-684	608
Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)	110 714	70 673

1 COMPTES CONSOLIDÉS

26. Résultat des ventes d'immeubles de placement

	2011	2010
Produits des ventes d'immeubles de placement	89 631	116 650
Valeur d'acquisition	-86 556	-110 180
Coûts de vente	-591	-1 033
Résultat des ventes d'immeubles de placement	2 484	5 437

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

27. Autres produits

	2011	2010
Autres produits	907	939
Bénéfices sur ventes d'immobilisations corporelles	0	2
Total des autres produits	907	941

Dans la position Autres produits sont notamment englobés les produits issus de l'exploitation d'immeubles tiers à Lausanne.

28. Charges de personnel

	2011	2010
Salaires	10 831	9 580
Assurances sociales	1 095	1 050
Plans de prévoyance du personnel à cotisations définies	142	139
Plans de prévoyance du personnel à prestations définies	789	690
Honoraires du Conseil d'administration	1 496	1 885
Participation aux résultats et au plan en options	3 034	2 302
Frais externes de formation continue	110	135
Autres charges de personnel	557	1 937
Total des charges de personnel	18 054	17 717
Effectifs au 31 décembre (emplois à plein temps)	84,1	75,1
Effectifs moyens (emplois à plein temps)	78,9	64,2

29. Charges d'exploitation

	2011	2010
Frais de locaux	126	66
Frais préliminaires aux achats, documents de vente	250	111
Impôt sur le capital	281	319
Autres charges d'exploitation	4 885	4 079
Total des charges d'exploitation	5 542	4 575

Dans le poste Autres charges d'exploitation figure une perte de 20 000 CHF liée à la vente d'immobilisations corporelles.

30. Frais de gestion

	2011	2010
Honoraires de conseil	1 852	2 046
Honoraires de conseil envers des personnes proches	510	368
Autres frais de gestion	320	527
Total des frais de gestion	2 683	2 940

31. Dépréciations et amortissements

	2011	2010
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	381	367
Amortissements sur immeubles à usage propre	734	730
Amortissements sur immobilisations incorporelles	242	274
Total des dépréciations et amortissements	1 356	1 372

Les amortissements du poste Autres immobilisations corporelles incluent les amortissements ordinaires pour le mobilier et le matériel informatique. Les amortissements des immeubles à usage propre comprennent les amortissements ordinaires de l'immeuble de Küschnacht, Seestrasse, ainsi que des immeubles à usage propre de la Rue de Genève 7 (dès septembre), de la Place de l'Europe 7 ainsi que de la Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (les deux jusqu'à août) à Lausanne.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

32. Résultat financier

	2011	2010
Produits financiers		
Intérêts sur avoirs bancaires et autres avoirs	223	261
Intérêts résultant de prêts et de cédules hypothécaires	200	20
Intérêts résultant des prêts aux sociétés associées	17	24
Total des produits d'intérêts	440	305
Dividendes des participations	107	101
Produits des instruments financiers (dérivés)	0	180
Bénéfices résultant de la vente d'immobilisations financières	975	0
Autres revenus	0	66
Total des produits financiers	1 523	652
Charges financières		
Charges d'intérêts	-28 093	-25 102
Charges des instruments financiers (dérivés)	-4 248	-2 295
Autres dépenses financières	-132	0
Total des charges financières	-32 472	-27 397
Total du résultat financier	-30 949	-26 745

Durant l'exercice 2011, des intérêts intercalaires de 2,2 millions de CHF (2,5 millions de CHF l'année précédente) ont été activés sous les postes Immeubles destinés à la vente et Immeubles de placement en construction. Le taux d'intérêt moyen des intérêts activés était de 1,91 % (1,75 % l'année précédente).

33. Impôts

Les charges fiscales englobent les éléments suivants:

	2011	2010
Total des charges d'impôts courants	6 193	9 042
Impôts différés		
Evolution des impôts différés	7 985	3 312
Activation d'impôts différés sur les reports de pertes fiscales de l'année en cours	-284	495
Modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées portées au bilan	-1 981	-907
Total des charges d'impôts différés	5 720	2 900
Total des charges d'impôts sur le résultat	11 913	11 942

Les impôts incluent des charges d'un montant de -5,4 millions de CHF (-1,4 million de CHF l'année précédente) au titre d'impôts sur le résultat des périodes antérieures. Pour le calcul des impôts courants sur les bénéfices, les taux d'imposition effectifs sont utilisés.

Le poste «Autre éléments du résultat global» (fonds propres) inclut des charges d'impôts courants sur le résultat à hauteur de 2,9 millions de CHF résultant de la prise en compte des pertes au titre des instruments financiers considérés comme des opérations de couverture du cash-flow (cash-flow hedging). Les fonds propres prennent directement en compte un effet fiscal positif de 0,4 million de CHF pour les charges d'impôts courants issus de la comptabilisation des coûts de l'augmentation de capital.

S'agissant des impôts différés et des impôts différés inscrits au poste Autres éléments du résultat global, se reporter à la note explicative n° 18.

Les charges fiscales se composent des éléments suivants:

	2011	2010
Résultat du groupe avant impôts	92 367	77 949
Taux d'imposition applicable	25 %	25 %
Charges fiscales selon taux applicable	23 092	19 487
Charges / produits sans effet fiscal	1 527	-1 512
Constitution / dissolution de réserves pour impôts courants des années précédentes	-5 412	-1 396
Non comptabilisation de pertes reportées	900	0
Activation d'actifs d'impôts différés	-3 667	0
Charges / produits découlant d'un taux d'imposition plus faible / plus élevé	-2 637	-3 469
Effet des modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées inscrites au bilan	-1 981	-907
Autres effets	91	-261
Total des impôts	11 913	11 942

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

La principale raison du faible niveau des charges fiscales de l'exercice 2011 est 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 AG («Mobimo») à la ville de Zurich. Le différend portait sur les prétentions en matière de coûts et la compensation de pertes dans le contexte de l'imposition des gains immobiliers. Suite à la décision de dernière instance en faveur de 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.

34. Actifs gagés et actifs immobilisés

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

	2011	2010
Créances résultant de livraisons et de prestations	303	267
Immeubles destinés à la vente	57 568	116 673
Immeubles de placement et immeubles de placement en construction	1 773 408	1 594 259
Immeubles à usage propre	16 630	16 409
Valeur comptable des actifs gagés	1 847 909	1 727 608

La valeur comptable considérée est la valeur des actifs intégralement ou partiellement gagés à titre de garanties pour les financements hypothécaires accordés par les banques. Dans la réalité, ces actifs sont gérés de 892,6 millions de CHF (816,0 millions de CHF l'année précédente) d'hypothèques (cf. note explicative n° 12).

1 COMPTES CONSOLIDÉS

35. Leasing d'exploitation

Locations et leasing de Mobimo

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

	2011	2010
Contrats de location et de leasing jusqu'à 1 an	50	71
Contrats de location et de leasing de 2 à 5 ans	0	6
Contrats de location et de leasing de plus de 5 ans	0	0
Total des contrats de location et de leasing futurs	50	77

Les engagements résultent de photocopieurs loués et de la location de locaux de tiers et de places de parc et de stationnement souterraines.

Les charges de location et de leasing comptabilisées au bilan s'élevaient à 83 000 CHF (69 000 CHF l'année précédente).

Locations de Mobimo

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

2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	61 664	3 749	65 413
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	173 403	2 152	175 555
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	197 628	711	198 338
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	432 695	6 612	439 306

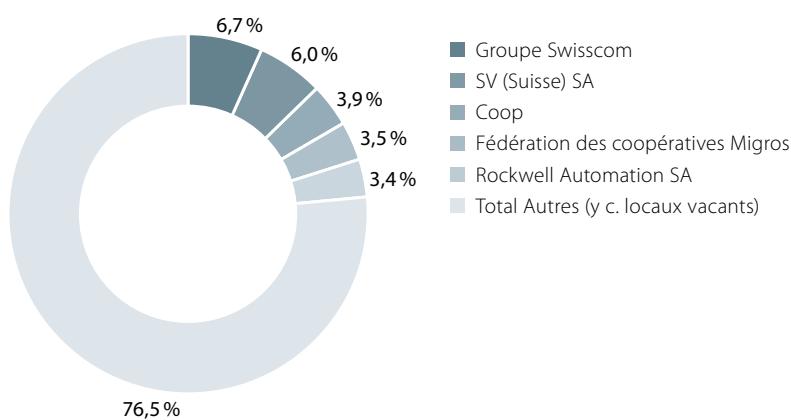
2010	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	65 109	819	65 928
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	182 136	2 305	184 441
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	113 398	634	114 032
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	360 643	3 758	364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

Les contrats de bail d'immeubles commerciaux contiennent généralement une clause d'indexation permettant de relever les loyers en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les hausses de loyer des immeubles d'habitation dépendent notamment des taux hypothécaires. Au 31 décembre 2011, 80,1% des revenus locatifs, soit 72,6 millions de CHF, provenaient de contrats de bail contenant une clause d'indexation prévoyant pour la grande majorité d'entre eux une adaptation à 100% à l'indice.

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

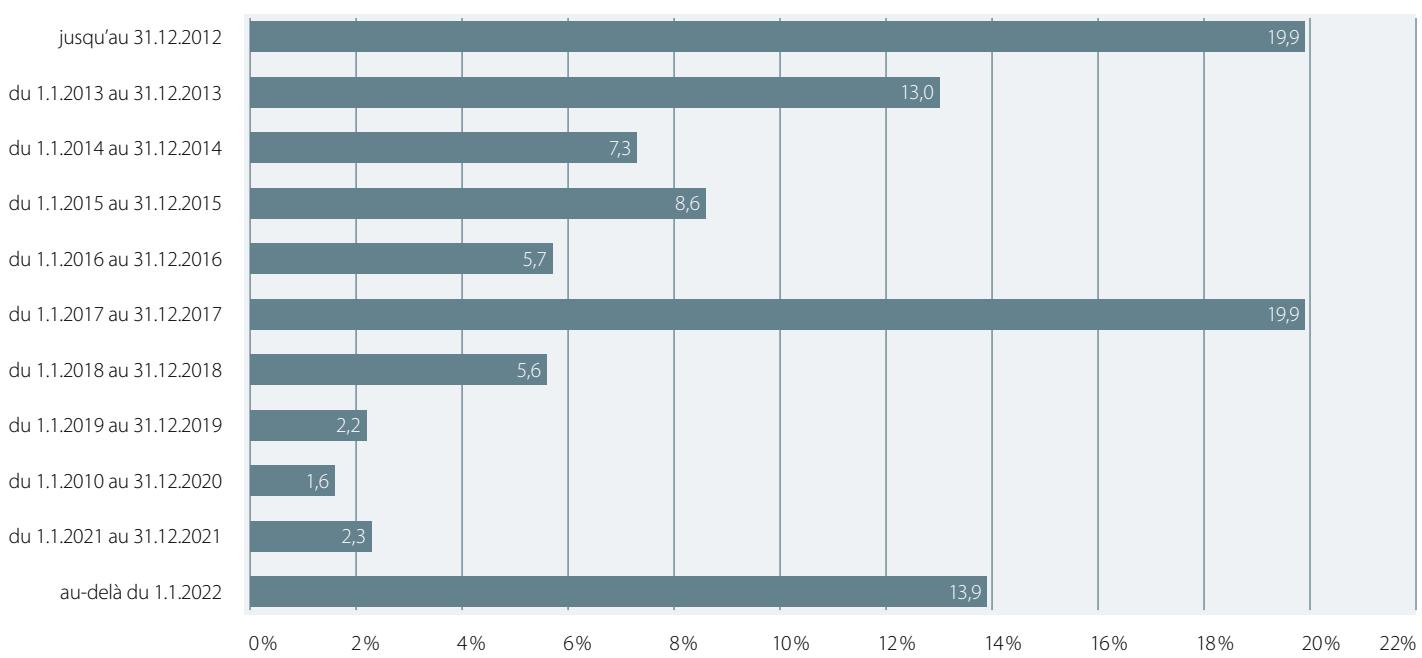
Nom du locataire	2011, part en %	2010, part en %
Groupe Swisscom	6,7	7,0
SV (Suisse) SA	6,0	n/a
Coop	3,9	3,8
Fédération des coopératives Migros	3,5	3,3
Rockwell Automation SA	3,4	3,8

Part des cinq principaux locataires (au 31.12.2011)



Pour obtenir davantage de détails au sujet des revenus locatifs, consulter la note explicative n° 21.

Durée des contrats de bail fixes existants (au 31 décembre 2011)



1 COMPTES CONSOLIDÉS

36. Gestion du risque financier

36.1 Généralités

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

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

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

Les paragraphes suivants offrent un aperçu de l'étendue des divers risques ainsi que des objectifs, des principes et des processus servant à les mesurer, à les surveiller et à les couvrir ainsi que de la gestion des capitaux du groupe. Les notes explicatives de l'annexe fournissent des informations supplémentaires au sujet des risques financiers (cf. Comptes annuels de Mobimo Holding AG, «9. Evaluation des risques» conformément à l'art. 663b ch. 12 CO).

36.2 Risque de solvabilité (risque de crédit)

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

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

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

	Valeur comptable en 2011	Valeur comptable en 2010
Liquidités (avoirs bancaires)	252 059	92 773
Créances résultant de livraisons et de prestations	6 368	5 704
Autres créances ¹	449	587
Comptes de régularisation des actifs ²	3 278	1 765
Instruments financiers dérivés	0	180
Immobilisations financières (prêts)	282	1 114
Total	262 436	102 123

36.3 Risque de liquidité

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

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

² Sans les coûts payés d'avance

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

2011	Valeur comptable	Cash-flows contractuels	1 mois ou moins	1-3 mois	3-12 mois	1-5 ans	Plus de 5 ans
Dettes financières (hors instruments dérivés)							
Dettes résultant de livraisons et de prestations ¹	6 456	6 456		6 456			
Autres dettes ²	154	154		154			
Comptes de régularisation des passifs ³	23 325	23 325		23 325			
Dettes financières	1 062 657	1 268 555	63 073	126 185	70 131	421 017	588 149
Dettes financières (instruments dérivés)							
Couvertures de taux (swaps)	25 358	37 060	431	1 088	4 526	15 740	15 275
Total	1 117 950	1 335 550	63 504	157 208	74 657	436 757	603 424

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

¹ Sans les loyers versés d'avance ni les charges

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

³ Sans les régularisations de revenus ni les provisions pour congés

1 COMPTES CONSOLIDÉS

36.4 Risques de marché

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

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

Risque de change

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

Risque de taux

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

Les intérêts résultant des dettes financières concernent surtout des crédits servant à financer des immeubles de placement ainsi que des projets de développement (promotions). D'une manière générale, s'agissant des immeubles de placement, la souscription d'hypothèques à taux fixe de longue durée permet de prendre en compte le risque de taux. Au besoin, des instruments dérivés sont utilisés pour couvrir les taux. A la clôture du bilan, il n'existe aucun crédit de construction à court terme sur les immeubles destinés à la vente (26,4 millions de CHF l'année précédente).

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

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

Le risque lié aux variations du taux d'intérêt se décompose en deux parties: un risque de cash-flow découlant des fluctuations du taux de marché concernant les futurs paiements d'intérêts ainsi qu'un risque de modification de la valeur de marché d'un instrument financier du fait de fluctuations de taux.

Analyse de sensibilité des instruments financiers à revenu fixe

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

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

En cas de hausse du taux d'intérêt de 100 points de base, le résultat du groupe enregistrerait une hausse de 6,2 millions de CHF (6,2 millions de CHF l'année précédente) en raison de la modification de la juste valeur des swaps ne servant pas à la comptabilité de couverture. S'agissant des swaps servant à la comptabilité de couverture, les modifications de la juste valeur auraient entraîné une hausse des autres éléments du résultat global (fonds propres) de 24,5 millions de CHF (0 CHF l'année précédente). Une réduction du même ordre aurait induit une diminution correspondante du résultat du groupe et des autres éléments du résultat global. Cette analyse part de l'hypothèse que tous les autres facteurs seraient restés inchangés.

Analyse de sensibilité des instruments financiers à taux variable

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

1 COMPTES CONSOLIDÉS

Valeur vénale

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

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

La juste valeur des dettes financières à taux fixe correspond à la juste valeur des flux de trésorerie futurs escomptés au taux du marché à la date de clôture du bilan. A cette date, pour les hypothèques à taux fixe, elle était supérieure de 87,4 millions de CHF (53,7 millions l'année précédente) à sa valeur au bilan en raison du fait qu'en date du 31 décembre 2011 le niveau des taux d'intérêt du marché était nettement inférieur à celui des taux couverts. La valeur vénale des hypothèques à taux fixe est basée sur les indemnités de résiliation des banques prêteuses calculées à la date de référence. S'agissant des emprunts convertibles cotés, la juste valeur, soit le cours de clôture en bourse, était supérieure de 9,0 millions de CHF (12,6 millions de CHF l'année précédente) à sa valeur de bilan.

Taux d'intérêt servant à déterminer la juste valeur

Les taux d'intérêt servant à escompter les futurs cash-flow sont basés sur les taux du marché de l'argent et des capitaux à la date d'évaluation auquel est ajouté un écart de taux (spread) adéquat. En 2011, les taux d'escompte ont varié entre 0,57% et 2,00% (entre 0,70% et 2,96% l'année précédente).

Hiérarchie de la juste valeur

Le tableau présente une analyse des instruments financiers évalués selon la méthode de la juste valeur au 31 décembre 2011. Les divers niveaux ont été définis comme suit:

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

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

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

2011	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-25 358	0
Immobilisations financières (détenues en vue de la vente)	0	0	0
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0

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

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

La juste valeur des instruments financiers de niveau 3 a évolué comme suit en 2011:

	2011	2010
Situation au 1 ^{er} janvier	3 205	2 230
Bénéfices et pertes comptabilisés sous «Autres éléments du résultat global»	0	975
Vente de la participation dans Olmero SA	-1 367	0
Vente, car nouvellement évaluée à son coût de revient	-1 838	0
Situation au 31 décembre	0	3 205

Dans le cadre de l'allocation du prix d'achat (purchase price allocation) pour l'acquisition du groupe LO, une juste valeur a été calculée et comptabilisée pour la participation dans la société Parking Saint-François SA. Toutefois, les informations disponibles ne permettant pas d'établir une juste valeur actuelle sur une base régulière et fiable, la participation est à présent comptabilisée en tant qu'instrument de fonds propres à la valeur des coûts d'acquisition. Par ailleurs, durant l'exercice sous revue, la participation dans Olmero SA a été vendue. Pour de plus amples détails à ce propos, se reporter à la note explicative n° 11 (immobilisations financières).

36.5 Catégories d'instruments financiers

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

	Valeur comptable en 2011	Valeur comptable en 2010
Prêts et créances		
Liquidités	252 059	92 773
Créances résultant de livraisons et de prestations	6 368	5 705
Autres créances ¹	449	587
Comptes de régularisation des actifs ²	3 278	1 765
Immobilisations financières (prêts)	282	1 114
Total des prêts et créances	262 436	101 944
Immobilisations financières détenues en vue de leur négociation		
Instruments financiers dérivés	0	180
Actifs financiers disponibles à la vente		
Actifs détenus en vue de la vente	0	1 367
Immobilisations financières (participations)	1 871	1 838
Dettes financières évaluées au coût amorti		
Dettes résultant de livraisons et de prestations ³	6 456	5 163
Autres dettes ⁴	154	579
Comptes de régularisation des passifs ⁵	23 325	9 296
Dettes financières	1 062 657	984 128
Total des dettes évaluées au coût amorti	1 092 592	999 166
Dettes financières détenues en vue de leur négociation		
Instruments financiers dérivés	12 471	8 403
Dettes financières détenues à des fins de couverture		
Instruments financiers dérivés	12 887	0

36.6 Gestion des capitaux

L'objectif du Conseil d'administration consiste à disposer d'une solide base de capital. Pour sa structure de capital, Mobimo vise à long terme un taux d'endettement net (rapport entre l'endettement net et les fonds propres, ou net gearing) de 150% au maximum. Par conséquent, selon les directives de placement, le niveau des fonds propres ne peut être inférieur à 40% de la somme du bilan. Mobimo verse constamment des dividendes élevés. Le rendement sur dividendes (remboursement sur la valeur nominale) de ces cinq dernières années s'établit en moyenne à quelque 5,1% (5,2% l'année précédente). A fin 2011, le rendement des fonds propres s'élevait à 8,5% (7,1% l'année précédente) (bénéfice par rapport aux fonds propres moyens). L'action se caractérise par la forte stabilité de sa valeur, sa prévisibilité et sa rentabilité par rapport à la valeur d'inventaire nette (NAV).

¹ Sans les créances fiscales, ni les créances à l'égard des assurances sociales, ni les acomptes versés

² Sans les paiements anticipés

³ Sans les loyers versés d'avance ni les charges

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

⁵ Sans les régularisations de revenus ni les provisions pour congés

1 COMPTES CONSOLIDÉS

37. Paiements fondés sur des actions

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

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

Pour l'exercice 2011, le nombre d'actions octroyées à la direction au titre de la participation aux bénéfices s'est établi à 7 392. Les charges afférentes à l'attribution d'actions ont totalisé 1 538 000 de CHF sur la base d'un cours de 208.– CHF par action au 31 décembre 2011. Le paiement en actions de la direction s'est effectué en partant de l'hypothèse que la quote-part minimale de 60% serait mise en application.

En 2009, la direction avait bénéficié pour la dernière fois d'une participation aux bénéfices sous la forme d'options conformément au règlement de participation aux bénéfices alors en vigueur. Quant au Conseil d'administration, des options de participation aux bénéfices lui ont été attribuées pour la dernière fois au titre de l'exercice 2008.

Les options émises se présentent comme suit:

	Date d'attribution	2011	2010
– Pour l'édification réussie du groupe	21.11.2001	13 000	13 000
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2000	21.11.2001	55 900	55 900
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2001	28.08.2002	18 725	18 725
– Attribution spéciale à la direction 2004	31.12.2004	2 293	2 293
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2005	01.01.2005	8 592	8 592
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2006	01.01.2006	8 322	8 322
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2007	01.01.2007	6 494	6 494
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2008	01.01.2008	1 825	1 825
– Dans le cadre de la participation aux bénéfices 2009	01.01.2009	2 403	2 403
Total des options émises		117 554	117 554
Options exercées		99 944	89 366
Options échues		0	0
Total des options en circulation au 31 décembre		17 610	28 188
Options à exercer		0	3 898

Sur la base du règlement en vigueur depuis l'exercice 2009, le Conseil d'administration touche une rémunération fixe établie selon un système modulaire. Les modules de ce système tiennent compte des activités spécifiques de chaque membre du Conseil d'administration en vue de garantir une rétribution qui tienne compte tant de la charge de travail que des responsabilités. Chaque membre du Conseil d'administration peut choisir entre une rétribution en espèces et/ou en actions. Au total, pour l'année 2011, 1,0 million de CHF ont été versés en espèces et 0,4 million de CHF sous forme d'actions (1 708 titres).

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

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

Le prix d'exercice des options correspond à leur valeur nominale au moment de l'exercice. En raison de la réduction de valeur nominale au 12 août 2010, le prix d'exercice de 38.– CHF avait été réduit à 29.– CHF en 2010. Durant l'exercice 2011, aucune réduction de la valeur nominale n'a eu lieu, le prix d'exercice est donc resté inchangé à CHF 29.–.

Toutes les options sont assorties de délais de blocage de trois ans au moins à compter de leur date d'émission (21 novembre 2001 pour la constitution du groupe et la participation aux bénéfices 2000, 28 août 2002 pour la participation aux bénéfices 2001). La première date d'exercice possible était fixée au 21 novembre 2004. En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2006, le règlement de participation au plan en options pour les attributions à compter de l'exercice 2006 fixe un délai d'exercice compris entre la troisième et la dixième année.

38. Engagements pour investissements futurs

Au 31 décembre 2011, des engagements à hauteur de 72,1 millions de CHF existaient en vue d'investissements futurs. Ces engagements correspondent aux immeubles de placement en construction de Zurich City West zone C, Lausanne «La Postex», Aarau Polygon, Affoltern am Albis Obstgartenstrasse et Regensdorf Schulstrass.

39. Engagements conditionnels

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

40. Actionnaires importants

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

31 décembre	2011	2010
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,40%	3,41%
Famille Alfred Meili ¹	–	3,19%

¹ Suite à la vente d'actions au début de 2011, le groupe d'actionnaires Alfred Meili est tombé sous le seuil de 3% à la date de référence pour 2011.

1 COMPTES CONSOLIDÉS

41. Personnes proches

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

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

	2011	2010
Membres du Conseil d'administration / direction	6 173	5 505
dont		
– Salaires	3 733	3 900
– Prestations sociales	548	502
– Paiements fondés sur des actions	1 892	1 103

En 2009, dans le cadre de la modification du règlement relatif à la rémunération du Conseil d'administration, le plan en options (cf. la note explicative n° 37) a été supprimé. Depuis l'exercice 2010, le plan en options destiné à la direction a également été supprimé avec la mise en place d'une nouvelle réglementation sur la participation aux bénéfices de la direction (cf. la note explication n° 37).

Participation aux bénéfices de la direction / rémunération du Conseil d'administration 2010	5651 actions
Participation aux bénéfices de la direction / rémunération du Conseil d'administration 2011	9100 actions

Pour obtenir davantage de détails au sujet de la participation aux bénéfices de la direction, consulter la note explicative n° 37.

Il existe également les relations suivantes avec les personnes proches:

Le poste «Honoraires de conseil envers des personnes proches» englobe un montant de 488 000 CHF en faveur de Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag pour des conseils fiscaux. Immopoly Sàrl a perçu le montant de 27 000 CHF au titre de services de conseil, 10 000 CHF ont été versés pour les prestations fournies dans le cadre de la vente d'immeubles de placement par Paul Schnetzer et 6 000 CHF pour les prestations du cabinet Holenstein Rechtsanwälte. A titre de soutien dans la campagne électorale pour les élections du Conseil des Etats, un comité de soutien en faveur de Georges Theiler a reçu un don de 40 000 CHF. Dans la Mobimo Tower, Messieurs C. Caviezel et U. Ledermann ont acquis un appartement au prix de 2,4 millions de CHF et 1,3 million de CHF respectivement. Ces appartements étant utilisés et loués à titre d'appartements-témoins, Mobimo a apporté une contribution de 100 000 CHF et 50 000 CHF respectivement à l'aménagement intérieur et à l'équipement de ces derniers. En outre, Mobimo a versé un loyer de 27 000 CHF à M. C. Caviezel et de 15 000 CHF à M. U. Ledermann. Le bail conclu avec M. U. Ledermann est arrivé à échéance en janvier 2012 et Mobimo escompte une résiliation de l'autre contrat de bail au 30 septembre 2012.

Des paiements non comptabilisés au résultat à hauteur de 176 000 CHF ont été portés au bilan pour les prestations liées à des projets de construction fournies par OloOm Sàrl, et 3 000 CHF ont été inscrits aux fonds propres pour les conseils fiscaux proposés par weber schaub & partner dans le cadre de l'augmentation de capital.

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

42. Sociétés du groupe

Les sociétés suivantes sont intégrées au périmètre de consolidation:

Société	Domicile	Capital social milliers CHF	Quote-part en %	Méthode de consolidation
Mobimo Holding AG	Lucerne	178 933		C
Mobimo AG	Küschnacht	72 000	100,00	C
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00	C
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00	C
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00	C
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00	C
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00	C
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	95,00	C
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 ¹	non cons.
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	C

C = consolidation intégrale

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

non cons. = non consolidé

Durant l'exercice sous revue et dans le cadre d'une restructuration, les actifs de Mobimo Finance Ltd. ont été transférés à Mobimo Holding et à LO Holding Lausanne-Ouchy, suite à quoi la société a été liquidée.

Le 14 juin 2011, la participation dans O4Real a été transférée à LO Holding Lausanne-Ouchy SA via un apport en nature.

La participation dans Olmero SA a été vendue en mars 2011.

43. Evénements postérieurs à la date du bilan

Le 20 février 2012, les comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en vue de leur publication. Ils doivent en outre être approuvés le 18 avril 2012 par l'assemblée générale de Mobimo Holding AG.

Aucun autre événement significatif – qui aurait nécessité la modification de la valeur comptable d'actifs et de passifs du groupe au 31 décembre 2011 ou exigé sa mention dans le présent rapport – n'est survenu entre le 31 décembre et la date d'approbation des présents comptes consolidés.

¹ La part aux voix est de 5%

2 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		Avr. 07
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Non		Nov. 08
Lucerne	Büttenenhalde	7 115	Non		Déc. 11
Meilen	Feldgütliweg	2 660	Non		Août 11
Müllheim	Grünenegg	10 500	Non		Mars 11
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 10
		35 437			
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 (Wisental II)	7 047	Non		Nov. 05
Zurich	Hinterbergstrasse 53 ²	1 465	Non		Juil. 10
Zurich	Turbinenstrasse, zone A	5 144	Non		Mai 11
Zurich	Turbinenstrasse, zone B	5 965	Non		Mai 11
		40 822			
Immeubles achevés					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Non		Mars 11
Egerkingen	Einschlagstrasse	8 729	Non		Mars 11
Horgen	Stockerstrasse 27–29	5 490	Non		Nov. 05
Horgen	Stockerstrasse 40–42	7 633	Non		Nov. 05
Horgen	Stockerstrasse 54	919	Non		Nov. 06
Lucerne	Guggistrasse 10/12/12a ²	3 004	Non	1979	Juil. 07
St-Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Non		Juil. 10
Wädenswil	Rötibodenstrasse	3 740	Non		Oct. 07
Zurich	Im Brächli 5 / 7 / 9 2	2 144	Non	1955	Août 09
Zurich	Promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 08
		35 858			

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 31.12.2011	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable au 31.12.2011, milliers CHF	Etat des ventes au 31.12.2011 ¹
non dét. ³	à dét.	Planification en cours	non dét. ³	12 868	à dét.
8 PPE	à dét.	Planification en cours	2012 / 2013	17 708	0/8
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	5 298	à dét.
12 PPE	25 499	Projet de construction	2012 / 2014	9 597	0/12
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	1 861	à dét.
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	10 073	à dét.
	25 499			57 405	
<hr/>					
33 PPE	34 609	Projet de construction	2010 / 2012	24 099	18/33
24 PPE	27 635	Projet de construction	2010 / 2012	19 014	4/24
3 ICO	18 000	Projet de construction	2010 / 2012	13 597	3/3 ICO
43 PPE	51 845	Projet de construction	2011 / 2013	24 946	7/43
11 PPE	25 570	Planification en cours	2011 / 2013	13 803	9/11
63 PPE	59 755	Projet de construction	2011 / 2013	25 209	11/63
81 PPE	75 465	Projet de construction	2011 / 2013	32 359	12/81
	267 309			153 027	
<hr/>					
Immeuble d'habitation	à dét.	Planification en cours	à dét.	470	à dét.
4 PPE	à dét.	Vente en cours	à dét.	4 756	0/4
39 PPE	41 341	Vente en cours	2007 / 2009	14	39/39
47 PPE	60 218	Vente en cours	2008 / 2010	6	47/47
4 PPE	9 091	Vente en cours	2009 / 2010	1 500	3/4
9 PPE	15 936	Vente en cours	2008 / 2011	20	9/9
à dét.	à dét.	Planification en cours	2013 / 2014	15 579	à dét.
16 PPE	25 114	Projet de construction	2010 / 2011	1 415	15/16
17 PPE	25 078	Planification en cours	2011 / 2014	8 175	0/17
53 PPE	173 756	Vente en cours	2008 / 2011	76 641	30/53
	376 102			108 576	

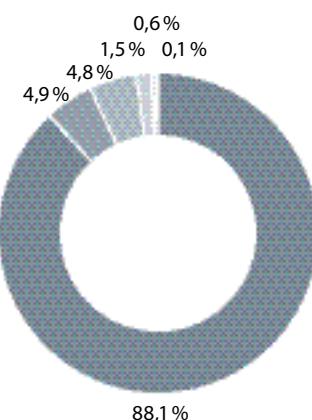
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

- Au 31 décembre 2011,
23 promotions figuraient au bilan, dont
- 19 projets de nouvelles constructions
(15 en 2010)
 - 4 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

2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Mars 2004	1975	1998
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	
Baden-Dättwil	Im Langacker 20 / 20a / 22	Juin 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Juin 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sept. 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mars / déc. 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Janv. 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	Juil. 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	Nov. 2005	1960	2000 / 2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov. 2005	2010 / 2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sept. 2005	1987	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov. 2006	1983 / 2003	2003
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Avril 2007	2007	
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Nov. 2006	non dét.	
Kriens	Sternmatt 6	Fév. 2004	1986	2008
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	2002
Lausanne	Place de l'Europe 6	Nov. 2009	1905	2011
Lausanne	Place de l'Europe 7	Nov. 2009	1905	2001
Lausanne	Place de l'Europe 8	Nov. 2009	1911	1989
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 7	Nov. 2009	1932	2011
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	2008	
Lausanne	Rue du Port-Franc 17	Nov. 2009	2002	
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Nov. 2009	2007	
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Nov. 2009	2007	
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 / 2010
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Mars 2007	2007	

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 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 31.12.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2011 en %
26 800		7,5	2 001	10,8	8,9
27 010		7,3	1 967	0,0	0,0
17 790		7,8	1 379	12,4	16,6
27 470		5,6	1 552	2,4	2,3
2 933		6,3	183	0,0	0,0
11 160		6,6	739	12,5	10,7
27 280		6,7	1 828	6,7	8,0
21 480		6,3	1 358	5,7	4,9
16 230		6,6	1 070	8,5	10,4
7 962		6,5	517	0,2	0,0
6 488		2,7	173	0,0	0,0
11 530		6,1	698	0,0	0,0
65 560		5,6	3 678	1,0	1,2
6 410		5,0	324	0,0	0,0
1 884		4,3	81	0,0	non dét.
37 480		8,1	3 033	17,3	21,3
4 275		4,9	210	0,0	non dét.
7 314		5,5	400	0,0	non dét.
22 250		6,0	1 344	13,9	15,0
10 040		6,7	676	0,0	0,0
5 270		5,7	298	0,0	0,0
7 796		5,8	454	0,0	0,0
6 609		5,7	374	0,0	0,0
19 320		6,5	1 253	0,0	0,0
22 550		5,8	1 307	0,0	0,0
29 610		5,3	1 579	0,0	0,0
18 560		7,4	1 371	0,2	0,6
6 865		6,3	430	1,5	1,1
11 260		7,6	854	0,0	0,0
6 394		5,3	341	0,5	0,8
7 865		6,7	528	0,7	1,4
5 009		6,2	308	0,0	0,0
1 705		4,6	79	0,0	non dét.
2 070		3,6	74	0,0	non dét.
5 020		6,8	342	0,0	0,0
14 560		5,7	828	0,0	4,2
11 310		6,3	714	0,0	0,0
47 920		6,7	3 193	0,0	0,0
21 740		5,6	1 219	0,0	0,0
13 680		4,0	551	3,7	6,3
30 470		6,1	1 866	0,0	0,0
29 380		5,7	1 677	1,0	2,2
10 480		4,8	502	0,2	0,9
13 740		5,3	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	
St-Gall	Schochengasse 6	Fév. 2004	1974	2000
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Déc. 2004	1900	2002/2006
St-Gall	Wassergasse 42/44	Fév. 2004	1966	2000
St-Gall	Wassergasse 50/52	Fév. 2004	1998	
Winterthour	Industriestrasse 26	Oct. 1999	1994	2002
Zurich	Bahnhofplatz 4	Juil. 2006	1881	2002/2005
Zurich	Friedaustrasse 17	Oct. 1998	1968	
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Nov. 1999	1974	2001/2008
Zurich	Letzigraben 134 – 136	Sept. 2006	1958/1975	
Zurich	Rautistrasse 12	Nov. 1999	1972	2011
Zurich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Mai 1998	1950	
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Juin 2000	1990	2011
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	Mars 2002	1963/1968/1985	
Zurich	Turbinenstrasse (Mobimo Tower, hôtel)	Mai 2008	2011	
Zurich	Witikonerstrasse 311/311b	Sept. 1997	1992	
60	Immeubles de placement commerciaux			
Aarau	Zone 1 – Torfeld Süd	Juin 2001 /août 2008	1967/1984	
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	
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Mars 2005	non dét.	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Mai 2010	1962	
Lausanne	Rue de Genève 19	Nov. 2009	1893	2002
Lausanne	Rue de Genève 21	Nov. 2009	1902	
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov. 2009	1915	2005
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	2004
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Nov. 2009	1963	
Regensdorf	Althardstrasse 10	Déc. 2001	1982	
Regensdorf	Althardstrasse 30	Déc. 2001	1976	
Zurich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Fév. 2011	1896	
17	Immeubles commerciaux en développement			
77	Total immeubles commerciaux			

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 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 31.12.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2011 en %
12 230		7,0	859	8,0	6,7
17 280		6,2	1 075	0,0	1,7
4 306		6,0	260	0,0	0,0
15 200		6,4	973	26,6	32,3
13 420		5,9	792	0,0	0,0
20 030		7,3	1 458	9,8	7,9
19 280		4,7	897	0,0	0,0
8 146		6,5	531	0,0	0,0
57 210		5,7	3 258	0,2	0,0
13 810		7,1	982	6,9	5,0
20 170		6,6	1 333	5,8	5,1
6 813		4,9	331	0,0	0,0
47 970		5,0	2 379	0,0	0,0
14 400		6,6	954	2,3	6,2
129 180		4,2	5 400	0,0	0,0
8 376		6,5	565	1,5	0,0
1 116 710	972 170	5,9	66 125	3,4	5,3
9 988		9,6	960	0,0	0,0
7 396		3,8	284	69,2	58,0
24 208		6,2	1 494	0,0	0,0
17 544		6,2	1 081	0,1	0,0
3 187		non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
60 870		4,0	2 405	39,1	26,5
2 762		13,6	377	14,3	22,6
2 578		12,0	311	9,7	13,1
1 950		9,3	182	0,0	0,0
608		14,3	87	11,1	0,0
251		11,2	28	0,0	0,0
150		8,3	12	0,0	0,0
1 647		8,5	140	0,0	non dét.
445		20,1	90	100,0	non dét.
18 050		9,6	1 740	48,6	45,7
15 020		13,2	1 989	95,5	87,7
33 970		5,4	1,837	28,0	20,9
200 623	196 738	6,5	13 015	35,2	27,0
1 317 333	1 168 908	6,0	79 140	8,7	11,0

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
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Propriété individuelle	4 397	Non
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	3 393	Non
Horgen	Seestrasse 82	Propriété individuelle	0	Non
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Propriété individuelle	1 448	Non
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Propriété individuelle	25 530	Non
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Propriété individuelle	7 027	Non
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse (terrain constructible)	Droit de superficie	2 180	Non
Kriens	Sternmatt 6	Propriété individuelle	28 757	Non
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 6	Propriété individuelle	369	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	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 7	Propriété individuelle	3 343	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	510	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	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	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 utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	13 113	64,2	0,0	9,4	0,7	25,7
IC	14 794	28,6	0,0	43,8	0,0	27,6
IC	9 170	22,8	27,7	36,7	1,1	11,8
IC	4 076	33,0	33,3	28,7	0,0	5,0
IC	879	62,1	17,9	0,0	0,0	19,9
IC	4 331	60,0	16,1	15,4	0,0	8,5
IC	8 855	24,1	0,0	64,9	0,0	11,1
IC	9 736	16,2	17,1	39,6	0,0	27,1
IC	5 669	52,3	9,3	0,0	0,0	38,4
IC	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8
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	17 876	9,1	89,1	0,0	0,0	1,9
IC	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
Droit de superficie	non dét.	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	27 655	26,5	3,6	47,8	1,0	21,1
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	4 431	67,4	14,7	0,0	0,0	17,9
IC – Hôtel	2 800	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC – Hôtel	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	1 423	66,3	7,9	0,0	0,0	25,9
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 – avec part imm. de placement	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
IC	6 640	43,7	19,1	7,2	0,0	30,0
Droit de superficie	3 104	54,9	0,0	0,0	0,0	45,1
IC	3 645	61,6	0,0	0,0	0,0	38,4
IC	2 182	37,0	18,5	26,7	0,0	17,8
IC	2 226	73,9	0,0	3,6	0,0	22,5
IC	1 063	51,2	0,0	23,0	25,9	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	0,0	57,7	0,0	0,0	42,3
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
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	5 030	54,3	15,9	0,0	13,8	16,0
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 Terrain en droit de superficie sur lequel un nouveau projet a été réalisé 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-Brunn-Strasse 19	Propriété individuelle	1 597	Non
Renens	Chemin de la Rueyre 116/118	Propriété individuelle	4 503	Non
St-Gall	Schochengasse 6	Propriété individuelle	1 316	Non
St-Gall	St. Leonhardstrasse 22	Propriété individuelle	219	Non
St-Gall	Wassergasse 42/44	PPE (842/1000)	1 714	Non
St-Gall	Wassergasse 50/52	Propriété individuelle	1 373	Non
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) ³
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Oui
Zurich	Friedaustrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	2 151	Oui
Zurich	Letzigraben 134–136	Propriété individuelle	5 003	Oui
Zurich	Rautistrasse 12	Propriété individuelle	1 894	Oui (station-service)
Zurich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Propriété individuelle	120	Non
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Propriété individuelle	1 405	Non
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Turbinenstrasse (Mobimo Tower, hôtel)	Propriété individuelle	5 808	Non
Zurich	Witikonerstrasse 311/311b	Propriété individuelle	1 846	Non
60	Immeubles de placement commerciaux		194 223	
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)
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Propriété individuelle	3 666	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6	Propriété individuelle	12 609	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	2 733	Oui ⁶
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	2 524	Oui ⁶
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	2 524	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	696	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	Non
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Non
Zurich	Albulastrasse/Hohlstrasse	Propriété individuelle	8 663	Oui
17	Immeubles commerciaux en développement		97 212	
77	Total immeubles commerciaux		291 435	

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 utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	3 130	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	4 329	67,1	0,0	0,8	0,0	32,1
IC	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
IC	1 073	78,7	13,0	0,0	0,0	8,4
IC	4 044	83,7	0,0	0,0	6,3	10,0
IC	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
IC	11 645	61,4	0,8	23,6	0,0	14,3
IC	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
IC	2 567	62,3	0,0	3,5	0,0	34,2
IC	8 228	94,3	0,0	0,0	0,0	5,7
IC	6 879	16,2	0,0	39,1	1,3	43,5
IC	6 095	75,2	7,4	0,0	1,3	16,1
IC	517	50,9	16,4	0,0	7,9	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
IC – Hôtel	17 874	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IH + IC	2 060	48,2	0,0	6,3	29,6	15,9
	298 382	39,9	16,5	14,8	1,5	27,3
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
Terrains constructibles	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	21 689	20,7	18,3	32,4	0,0	28,6
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	13 172	40,0	29,0	0,0	0,0	31,0
IC	12 855	61,4	0,0	29,4	2,2	7,0
IC	8 087	3,1	0,0	83,1	0,0	13,8
	106 272	20,6	8,6	49,4	0,8	20,6
	404 654	34,8	14,4	23,9	1,3	25,5

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	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov. 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72, 74	Nov. 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov. 2009	1907	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour	Nov. 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov. 2009	1910	1933
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juin 2007	1994/1995	
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Déc. 2010	2009	
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Juin 2007	1963/1969	
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Sept. 2006	1972	2004
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Déc. 2006	1900	2005
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Juin 2007	1984/1988	
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov. 2001	1897	1987
Zurich	Katzenbachstrasse 221–231	Oct. 2004/Fév. 2005	2009	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Avril 1999	1969	2003

20 Immeubles de placement 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 Beau-Séjour	Propriété individuelle	3 827	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	716	Non
Opfikon	Farmanstrasse 47/49	Propriété individuelle	3 840	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 741	Non
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Propriété individuelle	16 656	Non
Rheinfelden	Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	Propriété individuelle	14 817	Non
St-Gall	Teufenerstrasse 15	Propriété individuelle	658	Non
Wängi	Brühlwiesenstrasse 11a/11b/15a/15b/19a/19b	Propriété individuelle	7 412	Non
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Propriété individuelle	361	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 221–231	Propriété individuelle	6 137	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Propriété individuelle	610	Non

20 Immeubles d'habitation

91 042

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2011 en % de la valeur de marché

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

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	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2011 en % ²	Surfaces vacantes au 31.12.2011 en %			
19 840		5,3	1 060	2,2	2,5			
9 484		5,7	543	4,7	3,6			
28 010		5,1	1 425	0,5	0,0			
26 010		5,1	1 331	0,1	0,0			
4 981		6,0	299	0,0	0,0			
4 181		5,9	248	0,0	0,0			
1 687		7,3	124	0,0	0,0			
11 890		5,3	627	0,0	0,0			
72 950		5,7	4 156	1,3	1,0			
2 679		5,8	155	1,1	1,3			
12 710		6,1	778	3,3	2,8			
21 990		5,0	1 110	1,7	0,4			
18 380		6,6	1 205	8,1	4,9			
17 800		6,5	1 158	4,6	1,4			
3 701		5,2	192	1,8	4,4			
10 940		6,6	717	5,6	5,4			
7 217		5,6	404	0,0	0,0			
45 800		5,4	2 468	5,0	3,7			
5 023		5,8	293	4,6	0,0			
9 988		5,6	561	0,0	0,0			
335 261	289 161	5,6	18 855	2,6	2,1			
Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	1 – 1 ½- pièces	2 – 2 ½- pièces	3 – 3 ½- pièces	4 – 4 ½- pièces	5 pièces et plus	Nb total d'appts	Autre affectation, surface en %
3 IH	5 273	0	8	18	28	0	54	5,9
IH	2 580	0	6	12	12	0	30	4,5
IH	4 555	0	2	6	24	7	39	6,6
IH	4 051	0	0	24	16	0	40	0,5
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	10 061	0	19	55	17	10	101	1,0
IH	957	2	0	0	4	4	10	0,0
IH	3 598	1	13	15	10	0	39	0,4
3 IH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 IH	6 490	9	19	43	23	1	95	3,3
2 IH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
IH+IC	1 533	1	2	1	7	0	11	30,5
3 IH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
2 IH+IC	1 457	0	0	7	3	0	10	41,2
IH	7 961	0	5	32	27	5	69	4,1
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH+IC	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
	71 523	42	127	270	267	47	753	5,8

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

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

2.4 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN CONSTRUCTION

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Propriété individuelle	Juin 2001	2012
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – appartements pour personnes âgées	Propriété individuelle	Août 2011	2013
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – appartements de location	Propriété individuelle	Août 2011	2013
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Propriété individuelle	Janv. 2000	1956 / 2013
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4/6 (administration)	Propriété individuelle	Mai 2010	1962 / 2012
Lausanne	Les Pépinières	Propriété individuelle	Nov. 2009	2013
Zurich	Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5	Propriété individuelle	Déc. 2005	2012
Zurich	Turbinenstrasse – City West, zone C	Propriété individuelle	Déc. 2010	2013
8	Immeubles en cours de réalisation			

Tous les immeubles de placement indiqués sont en cours de construction. Zurich, Manessestrasse 190 / 192; Staffelstrasse 1 / 3 / 5 a été terminé fin 2011 et sera transféré aux immeubles de placement d'habitation dans le courant de l'année. L'achèvement des immeubles situés à Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 et à Aarau Polygon – Industriestrasse, Zone 3 est prévu pour 2012. La fin des travaux à Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk, à Lausanne, Les Pépinières, et à Zurich, Turbinenstrasse – City West, Zone C, est prévue pour 2013. Affoltern am Albis Obstgarten- et Obfelderstrasse seront vraisemblablement terminés fin 2013.

2.5 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Küschnacht	Seestrasse 59	Propriété individuelle	Sept. 2002	2006
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	Nov. 2009	1932
2	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	2002
Lausanne	Parking Saint-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'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
12 540	3 840	Oui (code D) ³	IC	4 215
5 980	3 537	Non	IC	2 462
5 801	5 305	Non	IH	4 366
29 890	10 767	Oui	IC	19 099
30 800	12 609	Oui ⁷	IC	7 518
8 353	2 602	Oui	IC	6 348
46 070	2 345	Non	IH	6 823
43 530	7 431	Non	IH	10 040
182 964	48 436			60 872

Année de rénovation	Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
	12 538	2 287	Non	IC	2 044
2011	40 92	3 343	Oui ⁴	Part IC à usage propre	624
	16 630	5 630			2 668

Valeur de marché, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
9 150	0	Oui ⁵	Cinéma multiplexe	5 256
27 890	0	Oui ⁵	Parking	0
2 262	0	Oui ⁷	Parking	0
39 302				

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

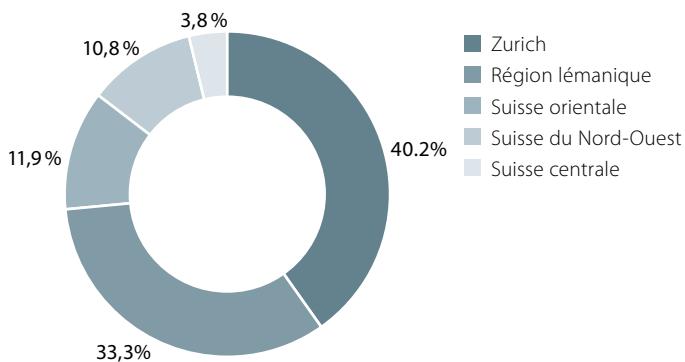
⁹ IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

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

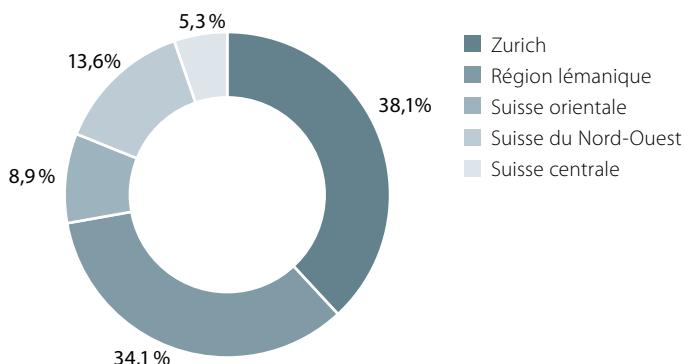
Au 31 décembre 2011, 105 immeubles de placement figuraient au bilan, dont

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

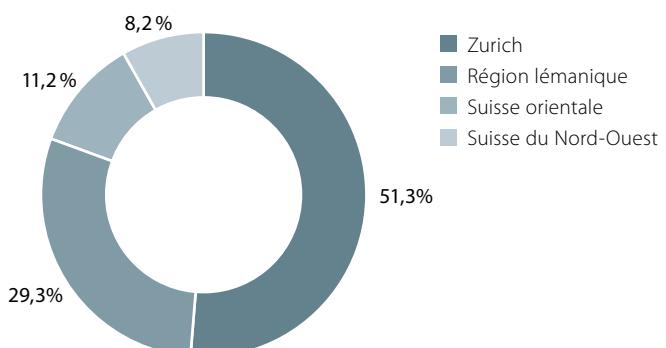


Graphiques: répartition des immeubles de placement d'habitation et commerciaux, des objets commerciaux en développement et des immeubles de placement en construction par zones économiques.

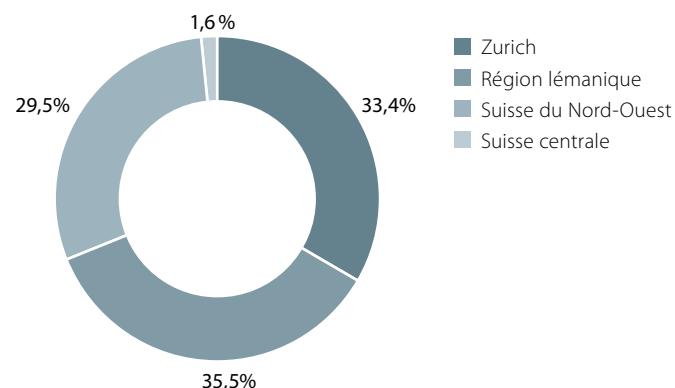
60 immeubles de placement commerciaux



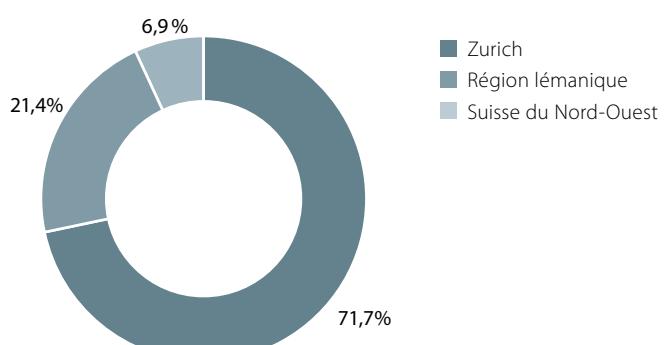
20 immeubles de placement d'habitation



17 immeubles commerciaux en développement



8 immeubles de placement en construction



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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat, le compte de résultat d'ensemble, l'état des mouvements des fonds propres, le tableau de financement et les notes (pages 34–104) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011.

Responsabilité du Conseil d'administration

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

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

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

KPMG AG



Reto Benz

Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Reto Kaufmann

Expert-réviseur agréé

Root/Lucerne, le 20 février 2012

2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Évaluation du portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding SA

Mandat

Le portefeuille immobilier de la société Mobimo Holding SA compte au 31 décembre 2011, 105 immeubles de rendement, sont compris les immeubles en cours de réalisation. Conformément au mandat, soit à des fins comptables, Wüest & Partner a déterminé la valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2011¹. Sur la base, de ce qui précède, la répartition du portefeuille de Mobimo Holding SA est la suivante:

Libellé	Nbr.	« Fair Value » au 31.12.2011 (CHF)	En % du total	État locatif au 31.12.2011 (CHF)	Rendement brut
Immeubles commerciaux	60	1 116 710 000	60,8%	66 124 861	5,9%
Immeubles commerciaux avec potentiel de développement	17	200 623 400	10,9%	13 014 959	6,5%
Immeubles résidentiels	20	335 261 000	18,3%	18 855 418	5,6%
Total des immeubles réalisés	97	1 652 594 400	90,0%	97 995 237	5,9%
Immeubles en cours de réalisation	8	182 964 000	10,0%	8 389 235	n/a
Total des immeubles	105	1 835 558 400	100,0%	106 384 472	5,8%

L'évaluation des immeubles est effectuée conformément à la méthode DCF «Discounted Cashflow», au 31 décembre 2011. Elle se base sur les précédentes évaluations, visites, documents et informations qui nous ont été transmis à ce jour. S'agissant de la mise à jour au 31 décembre 2011, Wüest & Partner a pu disposer des états locatifs au jour de l'évaluation et de la liste des investissements effectués durant la période concernée.

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

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

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

Bases de l'évaluation

Les estimations des valeurs de marché au 31 décembre 2011 sont conformes à la définition de «Fair Value» décrite par les «International Financial Reporting Standards» (IFRS) et les normes IAS 40 «Investment Properties».

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

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

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

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

Indépendance et confidentialité

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

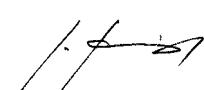
Wüest & Partner AG

Zürich, 20. Februar 2012



Matthias Arioli

Ing. dipl. EPF/SIA, Partenaire



Patrik Schmid

Arch. dipl. EPF/SIA, MRICS, Partenaire

Annexe 1: Remarques concernant l'évaluation DCF

Évaluation

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

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

En outre, on accordera toute l'attention nécessaire aux facteurs influençant le vieillissement des immeubles. Même si les conditions cadres restent absolument inchangées, le vieillissement impacte négativement la valeur de marché d'un immeuble d'environ 1 % en un an².

Recettes locatives – potentiel locatif

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

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

On tiendra compte des options de prolongement des locataires, que lorsque les loyers effectifs sont inférieurs aux loyers du marché. Les « fausses » options qui prévoient une adaptation des loyers au niveau des loyers du marché sont considérées, comme indiquées plus haut, soit des baux à durée déterminée.

L'adaptation des potentiels locatifs pour les baux à durée indéterminée, typiquement la location des appartements, se fait conformément à la législation en vigueur dans le canton et les fluctuations constatées dans les comptes d'exploitation de l'immeuble.

Coûts d'exploitation et d'entretien

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

Coûts de remise en état

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

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

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

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

Escompte

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

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

Prise en compte du renchérissement

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

3 CHIFFRES RELATIFS À LA PERFORMANCE EPRA

Performance de Mobimo conformément à l'EPRA

Pour l'exercice 2011, le groupe Mobimo publie pour la première fois ses chiffres de performance en fonction des meilleures pratiques recommandées par le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA. La European Public Real Estate Association regroupant les principales entreprises européennes du secteur immobilier est partenaire de la famille d'indices FTSE EPRA/NAREIT, dans laquelle l'action de Mobimo Holding SA a été intégrée le 20 juin 2011. Par rapport aux ratios présentés ci-après conformément à l'EPRA, les autres chiffres publiés par Mobimo concernant la valeur d'inventaire nette (NAV), le rendement initial net et les taux de vacances sont plus conservateurs, entre autres parce que Mobimo ne tient pas compte de la valeur de marché des immeubles destinés à être vendus et comptabilisés à leur valeur d'acquisition. En outre, lors des calculs, elle se base sur les loyers effectifs et non sur les loyers du marché. Pour déterminer le bénéfice par action, en revanche, Mobimo y intègre les gains issus de la vente d'immeubles et d'immeubles de placement.

A Bénéfice EPRA & Bénéfice EPRA par action		2011
Bénéfice conformément aux normes IFRS		80 454
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement		–41 194
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché		–3 459
(iii) Résultat des ventes d'immeubles, y c. correctifs de valeur		–22 316
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes		7 317
(v) Ecart d'acquisition négatif / Correctif de valeur de l'écart d'acquisition		non dét.
(vi) Evolution de la valeur de marché des instruments financiers		4 248
(vii) Coûts de transaction liés à l'achat de sociétés et d'entreprises associées		non dét.
(viii) Impôts différés sur les ajustements EPRA		10 687
(ix) Ajustement des postes (i) à (vii) s'agissant des entreprises associées		–833
(x) Parts des postes ci-dessus attribuables aux intérêts minoritaires		non dét.
Bénéfice EPRA		34 904
Nombre moyen d'actions en circulation		5 202 626
Bénéfice EPRA par action		6.71

B Valeur d'inventaire nette EPRA		2011
NAV d'après les comptes consolidés		1 174 183
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres		170 900
NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres		1 345 083
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conf. à l'IAS 40)		non dét.
(i.b) Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conf. à l'IAS 40)		non dét.
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre)		8 847
(ii) Réévaluation de baux d'immeubles faisant l'objet d'un leasing financier		non dét.
(iii) Ecart d'évaluation d'immeubles destinés à la vente		47 495
(iv) Valeur de marché des instruments financiers dérivés		25 358
(v.a) Impôts différés		107 137
(v.b) Ecart d'acquisition découlant des impôts différés		non dét.
Ajustement des postes (i) à (v) s'agissant des entreprises associées		non dét.
NAV EPRA		1 533 921
Nombre d'actions en circulation (dilué)		7 027 347
NAV EPRA par action		218.28

C Triple Net Asset Value (NNNAV)	2011
NAV EPRA	1 533 921
(i) Valeur de marché des instruments financiers dérivés	-25 358
(ii) Valeur de marché des engagements financiers	-96 385
(iii) Impôts différés	-107 137
NNNAV EPRA	1 305 041
Nombre d'actions en circulation (dilué)	7 027 347
NNNAV EPRA par action	185.71
 D Rendements nets EPRA des revenus locatifs	 2011
Immeubles de placement – propriété	1 835 558
Immeubles de placement – coentreprises ou fonds	20 087
Immeubles destinés à la vente	319 008
après déduction des développements	-505 159
 Valeur des immeubles de placement achevés	 1 669 494
Déduction pour coûts d'achat estimés	0
 Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	 1 669 494
Revenus locatifs effectifs annualisés	92 810
Charges directes des immeubles de placement	-12 771
 Revenus locatifs nets annualisés	 80 039
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	0
 Revenus locatifs nets «additionnés»	 80 039
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	4,8%
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	4,8%
 E Taux de vacance EPRA	 2011
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	2 768
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	84 980
 Taux de vacance EPRA	 3,3%

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

4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

4.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE

Montants en milliers de CHF	2011	2010
Actif		
Actifs courants		
Liquidités	155 612	5 489
Créances résultant de livraisons et de prestations – Groupe	2 153	497
Autres créances – Groupe	301	720
Autres créances – Tiers	278	42
Comptes de régularisation des actifs – Groupe	12 560	11 412
Comptes de régularisation des actifs – Tiers	25	33
Actions propres	363	183
Total des actifs courants	171 291	18 377
Actifs non courants		
Immobilisations financières		
– Participations	281 115	749 791
– Prêts – Groupe	475 132	0
Total des actifs non courants	756 247	749 791
Total de l'actif	927 538	768 168

Montants en milliers de CHF	2011	2010
Passif		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers courants		
Engagements – Groupe	1 764	101
Engagements – Personnes proches	500	670
Engagements – Tiers	611	550
Comptes de régularisation passifs – Tiers	2 263	2 263
Total des fonds étrangers courants	5 138	3 584
Fonds étrangers non courants		
Emprunt convertible	175 000	175 000
Provisions	0	17 450
Total des fonds étrangers non courants	175 000	192 450
Total des fonds étrangers	180 138	196 034
Fonds propres		
Capital-actions	178 933	148 804
Réserves légales		
– Réserves générales	37 268	2 355
– Réserves issues d'apports en capital	381 083	292 750
– Réserves pour actions propres	363	183
Bénéfice au bilan		
– Bénéfice reporté	128 042	111 706
– Bénéfice de l'exercice	21 711	16 336
Total des fonds propres	747 400	572 133
Total du passif	927 538	768 168

4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en milliers de CHF	2011	2010
Produits résultant de la refacturation des coûts – Groupe	2 134	2 767
Produits des participations – Groupe	21 255	25 663
Produits des participations – Tiers	0	101
Produits financiers – Groupe	10 590	0
Produits financiers – Tiers	1 017	21
Total des produits	34 996	28 551
Charges de personnel	-2 293	-2 327
Frais de gestion – Personnes proches	-93	-94
Frais de gestion – Tiers	-6 954	-6 052
Intérêts d'emprunts – Groupe	0	-729
Intérêts d'emprunts convertibles	-3 719	-1 859
Autres charges financières – Tiers	-65	-1 153
Charges fiscales	-161	-1
Total des charges	-13 285	-12 216
Bénéfice de l'exercice	21 711	16 336

4.3 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Fonds propres

Dans le cadre de l'Assemblée générale ordinaire du 6 avril 2011, une distribution des réserves issues d'apports 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 29.00 CHF. Le capital-actions a crû de 29,8 millions de CHF à la suite de l'augmentation de capital et de 0,3 million de CHF en raison de l'exercice des options (2,5 millions de CHF l'année précédente).

Au 31 décembre 2011, le capital-actions, de 178,9 millions de CHF, se composait de 6 170 098 actions nominatives d'une valeur nominale de 29.00 CHF. Toutes les actions émises donnent droit au dividende et disposent d'une voix lors des assemblées générales de la société.

2. Participations

Nom	Siège	Fonction	Capital-actions en milliers de CHF	Quote-part en %
Mobimo AG	Küschnacht	Société immobilière	72 000	100,0
Mobimo Management AG	Küschnacht	Société immobilière	100	100,0
LO Holding Lausanne-Ouchy SA ¹	Lausanne	Groupe immobilier	12 000	100,0 ²
JJM Participations SA	Lausanne	Société de participation	6 001	100,0

Pour les modifications survenues pendant l'exercice considéré dans le cadre de la restructuration, voir note explicative 11.

La participation à Olmero SA a été vendue en mars 2011.

3. Capital conditionnel

Un capital conditionnel d'un montant maximum de 36,25 millions de CHF est constitué pour l'émission de 1 250 056 actions d'une valeur nominale de 29.00 CHF et entièrement libérées (suppression du droit préférentiel des actionnaires), dont

- a) une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,5 million de CHF par 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;
 - b) une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,9 million de CHF par l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2010, accordés dans le cadre de la participation des collaborateurs;
 - c) une part pouvant aller jusqu'à un montant de 34,8 million de CHF pour permettre l'exercice des droits de conversion et/ou d'option accordés en relation avec des obligations convertibles, des obligations à option, des obligations similaires ou d'autres instruments financiers de la société ou de sociétés du groupe.
- Pendant l'exercice 2011, 10 578 droits d'option ont été exercés.

4. Capital autorisé

Au 31 décembre 2011, il existe un capital-actions autorisé permettant au Conseil d'administration de relever le capital-actions de la société jusqu'à un montant maximal de 34,0 millions de CHF jusqu'au 6 avril 2013, par l'émission d'au maximum 1 171 650 actions nominatives d'une valeur de 29.00 CHF chacune et à libérer intégralement.

5. Actions propres

Au 31 décembre 2011, la société détenait 1 747 actions propres. En sus des 1 071 actions détenues au 1^{er} janvier, un total de 72 092 titres ont été acquis durant l'exercice à un prix moyen de 214.09 CHF. 62 785 de ces actions, d'une valeur de 13,4 millions de CHF, ont été utilisées pour l'acquisition d'O4Real AG. 300 actions ont été de nouveau émises en cours d'année, au prix de 219.00 CHF chacune. Dans le cadre de la rémunération du CA et de la direction, 8 331 actions ont été distribuées.

6. Actionnaires importants

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

31 décembre	2011	2010
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,40 %	3,41 %
Familie Alfred Meili ³	non dét.	3,19 %

¹ Sous-holding, pour un récapitulatif de toutes les sociétés du Groupe, voir la note explicative n° 42 des comptes consolidés

² Détenue directement à 64,3 % et via JJM Participations SA à 35,7 %

³ Suite à la vente d'actions au début de 2011, le groupe d'actionnaires Alfred Meili est tombé sous le seuil de 3 % à la date de référence pour 2011.

7. Indications supplémentaires

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

Nom, fonction	Participations aux résultats				Prestations pour travaux supplémentaires		Total 2011	Total 2010
	Honoraires, salaires	Actions	en espèces	en actions	Prestations sociales	travaux supplémentaires		
Conseil d'administration	1 143	264	0	0	69	0	1 476	1 906
Urs Ledermann, président du CA	480	0	0	0	0	0	480	566
Brian Fischer, membre	8	112	0	0	9	0	129	159
Wilhelm Hansen, membre	8	112	0	0	9	0	129	159
Peter Schaub, membre	150	0	0	0	12	0	162	191
Paul Schnetzer, membre ¹	45	0	0	0	3	0	48	209
Georges Theiler, membre ²	162	0	0	0	13	0	175	180
Daniel Crasaz, membre	80	40	0	0	9	0	129	159
Bernard Guillelmon, membre	70	0	0	0	6	0	76	105
Paul Rambert, membre	140	0	0	0	8	0	148	178
Direction	1 815	0	776	1 165	479	0	4 235	3 318
Christoph Caviezel, CEO	703	0	305	458	189	0	1 654	1 421

Les montants correspondent aux charges mentionnées dans les comptes consolidés de l'exercice (comptabilité d'engagement ou accrual accounting), à l'exception de la rémunération en actions, comptabilisée à sa valeur fiscale. Le paiement en actions de la direction a été effectué en partant de l'hypothèse que la quote-part minimale de 60% serait mise en application conformément au règlement régissant les rémunérations.

Au 31 décembre 2011, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes (conformément à l'art. 663c CO).

Nom, fonction	Nombre d'actions			Nombre Options	Total 2011	Total 2010
	attribuées	approuvées				
Conseil d'administration	50 236	0	2 540	52 776	34 430	
Urs Ledermann, président du CA	30 370	0	690	31 060	12 274	
Brian Fischer, membre	870	0	201	1 071	201	
Wilhelm Hansen, membre	2 451	0	201	2 652	1 927	
Peter Schaub, membre	720	0	201	921	401	
Paul Schnetzer, membre	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	6 138	
Georges Theiler, membre	4 577	0	980	5 557	4 652	
Daniel Crasaz, membre	1 194	0	89	1 283	884	
Bernard Guillelmon, membre	5 622	0	89	5 711	3 300	
Paul Rambert, membre	4 432	0	89	4 521	4 653	
Direction	14 426	7 392	1 783	23 601	11 880	
Christoph Caviezel, CEO	8 033	2 904	1 065	12 002	6 850	
Manuel Itten, CFO	2 137	1 848	191	4 176	1 509	
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille	3 424	1 320	275	5 019	2 434	
Andreas Häggerli, resp. Développement	832	1 320	252	2 404	1 087	
Thomas Stauber, resp. Investissements de tiers ³	0	0	0	0	non dét.	

¹ jusqu'à avril 2011

² président de la commission immobilière à compter d'avril 2011

³ à compter de novembre 2011

8. Emprunt convertible

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

9. Evaluation des risques

Le Conseil d'administration remplit les exigences liées à la gestion des risques au moyen du Comité d'audit et risques. La principale responsabilité du Comité d'audit et risques consiste à assister le Conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant des travaux de préparation, de clarification et d'examen. Les quatre domaines d'activité du Comité d'audit et risques sont:

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

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

10. Cautionnements solidaires / Engagements au titre des garanties

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

Dans le cadre d'un financement externe auprès d'une banque, Mobimo Holding AG a contracté auprès d'une société du groupe un cautionnement solidaire de 20 millions de CHF. Dans le cadre d'un financement externe également, Mobimo Holding AG s'est engagée, par le biais d'une déclaration de patronage, à s'assurer que Mobimo AG affiche des capitaux propres minimums de 100 millions de CHF. En outre, sur des projets de construction individuels, Mobimo Holding AG est engagée dans des cautionnements solidaires avec des sociétés du groupe pour des prestations (paiements) liées à des contrats d'entreprises au profit d'entrepreneurs totaux.

11. Restructuration – Comptabilisation du produit des participations avec amortissement

Pendant la période considérée, dans le cadre d'une restructuration au sein du groupe Mobimo, une partie des actifs de Mobimo Finance Ltd. ont été transférés, au 10 juin 2011, à Mobimo Holding AG via des dividendes en nature ou des dividendes de substance. Puisqu'il ne s'agit pas ici d'une transaction avec un tiers, le produit de participation qui en découle, soit un montant de 464 312 000 CHF, est entièrement comptabilisé dans les charges d'amortissement, à hauteur de la participation dans Mobimo Finance Ltd.

A la suite de cela, les participations dans Mobimo Finance Ltd. et O4Real AG ont été transférées à leur valeur comptable à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

4.4 PROPOSITION DE RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

Milliers CHF	2011	2010
Bénéfice reporté	128 042	111 706
Bénéfice de l'exercice	21 711	16 336
Dissolution de réserves issues d'apports en capital	55 610	46 204
Total à disposition de l'Assemblée générale	205 363	174 246
Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale d'affecter le bénéfice comme suit:		
Versement d'un dividende sous forme de distribution issue des apports en capital de	55 610	46 204
Report à nouveau	149 753	128 042
Proposition d'utilisation du bénéfice, total	205 363	174 246
Distribution totale	55 610	46 204
./. Part des réserves issues d'apports en capital	-55 610	-46 204
Part des autres réserves	0	0

Le montant définitif de la dissolution des réserves issues d'apports en capital et leur distribution dépend du nombre d'options exercées et des actions donnant droit à dividende, émises en conséquence à la date de distribution. Si toutes les options exerçables à cette date n'ont pas été exercées, la dissolution et la distribution issue des apports en capital sont réduites d'autant.

Les 1 747 actions propres détenues à la date du bilan ne donnent pas droit à dividende. Le nombre des actions donnant droit au dividende le jour du versement de celui-ci peut différer en raison du rachat de nouvelles actions propres.

Le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 9.00 CHF par action, prélevé sur les réserves issues d'apports en capital.

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

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Mobimo Holding AG, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe (pages 112 – 118), pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011.

Responsabilité du Conseil d'administration

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

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

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

KPMG SA



Reto Benz

Expert-réviseur
agréé
Réviseur responsable



Reto Kaufmann

Expert-réviseur
agréé

Root/Lucerne, le 20 février 2012





CORPORATE GOVERNANCE

Immeuble de placement planifié
Appartements de location

Regensdorf, «Sonnenhof»
Schulstrasse/Riedhofstrasse/Feldblumenstrasse

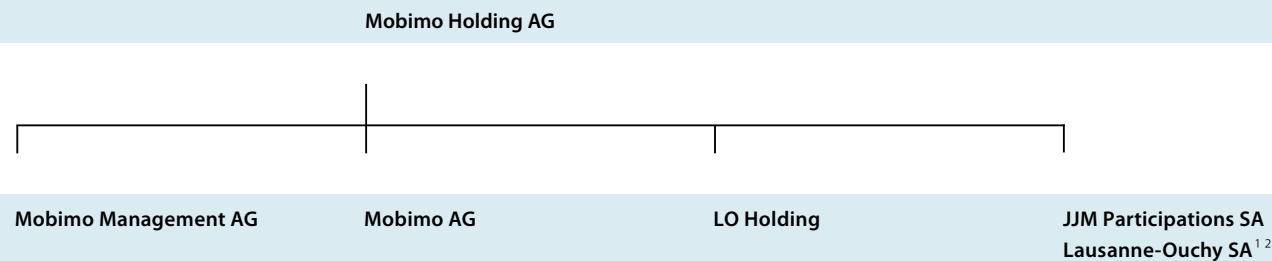


Le rapport sur la Corporate Governance reprend la structure de la directive de la SIX concernant les informations relatives à la Corporate Governance (DCG). Des renvois à d'autres parties du rapport de gestion sont employés pour éviter les répétitions. La version intégrale des statuts de Mobimo Holding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

1 STRUCTURE DU GROUPE ET ACTIONNARIAT

1.1 Structure du groupe

La structure juridique et les rapports de participation à 100% du groupe Mobimo se présentent comme suit:



¹ Sous-holding, pour un récapitulatif de toutes les sociétés du groupe, voir la note explicative n° 42 des comptes consolidés

² Détenue directement à 64,3% et via JJM Participations SA à hauteur de 35,7%

Données clés relatives aux participations majoritaires dans des sociétés non cotées:

Société	Domicile	Capital social milliers CHF	Quote-part en %
Mobimo Management AG	Küsnnacht	100	100,00
Mobimo AG	Küsnnacht	72 000	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
LO Gestion SA	Lausanne	250	100,00
FLON Events Sàrl	Lausanne	20	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00

Sociétés immobilières, Mobimo AG et LO Immeubles SA procèdent à des achats et des ventes d'immeubles, à la construction de biens immobiliers et réalisent aussi ou font réaliser des rénovations de bâtiments. Elles évaluent toutes les activités connexes en toute autonomie, déterminent leurs stratégies avec l'aide de Mobimo Management AG, nomment les architectes, ingénieurs et planificateurs techniques, élaborent les concepts de base et surveillent les chantiers ainsi que les services des prestataires externes.

O4Real AG, pour sa part, est une société immobilière qui possède un immeuble à Lausanne.

Mobimo Management AG fournit des prestations de services d'ordre général aux autres sociétés du groupe.

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

La structure opérationnelle du groupe s'articule autour de deux axes: le secteur Gestion du portefeuille et le secteur Développement (voir le rapport financier par segment au point 1.5.3 des comptes consolidés).

Le secteur Gestion du portefeuille se concentre sur la détention et la gestion, dans une perspective à long terme, des immeubles commerciaux et d'habitation dans le propre portefeuille.

Le secteur Développement se charge, quant à lui, de l'étude et de la réalisation d'immeubles commerciaux et d'habitation pour compte propre ou pour des tiers. La première mise en location des immeubles commerciaux et d'habitation au moment où ils sont achevés et la vente de propriétés par étage relèvent également de sa compétence.

1.2 Actionnaires importants

Au 31 décembre 2011, les actionnaires suivants détenaient des parts importantes d'actions et d'options de Mobimo Holding AG:

Caisse de pension du Canton de Zoug	3,40 %
-------------------------------------	--------

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

- Alfred Meili a annoncé le 6 janvier 2011 que, suite à la vente d'actions, le groupe d'actionnaires Famille Alfred Meili était passé sous le seuil de 3% et détenait désormais 148 332 actions nominatives. Sa participation totale, incluant 10 361 droits d'option, demeurait toutefois au-dessus du seuil de 3% (3,09%).
- Alfred Meili a annoncé le 1^{er} février 2011 que, suite à la vente d'actions, le groupe d'actionnaires Famille Alfred Meili détenait désormais 144 921 titres de participation. Sa participation, consistant en 134 560 actions nominatives et 10 361 droits d'options, tombait ainsi sous le seuil des 3%.
- Le 6 décembre 2011, Mobimo Holding AG a annoncé les chiffres suivants en lien avec l'augmentation de capital: 1 747 actions propres appartenant à la société, 841 386 droits de conversion en circulation et 17 610 options call en circulation.

Sur les 6 170 098 actions en circulation, 67% (4 111 104 actions) étaient effectivement inscrites au registre des actions au 31 décembre 2011. La position dispo représente ainsi environ 33%. Quelque 92% des actions inscrites sont détenues par des actionnaires suisses, dont 75% environ par des personnes morales. Sur l'ensemble des actions inscrites, les caisses de pensions et les fondations détiennent à elles seules une part d'environ 33%.

1.3 Participations croisées

Il n'existe aucune participation croisée.

2 STRUCTURE DU CAPITAL

2.1 Capital

Les modifications suivantes ont été apportées au capital en 2011:

- a) Distribution de 9,00 CHF par action en provenance des réserves issues d'apports en capital;
- b) Augmentation de capital de 29,8 millions de CHF en décembre via l'émission de 1 028 350 nouvelles actions d'une valeur nominale de 29,00 CHF chacune. Autres augmentations de capital liées à l'exercice de droits d'option (valeur nominale de 29,00 CHF par action):
 - 37 671 CHF en mars via l'émission de 1 299 nouvelles actions
 - 58 000 CHF en avril via l'émission de 2 000 nouvelles actions
 - 182 091 CHF en juillet via l'émission de 6 279 nouvelles actions
 - 29 000 CHF en novembre via l'émission de 1 000 nouvelles actions

Capital au 31 décembre 2011	Total (milliers CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions	178 933	6 170 098	29,00
Capital autorisé	max. 33 978	1 171 650	29,00
Capital conditionnel	max. 36 252	1 250 056	29,00

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

2.2 Indications spécifiques concernant le capital autorisé et conditionnel

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

En ce qui concerne le capital autorisé, conformément à l'art. 3a des statuts, le Conseil d'administration peut, d'ici au 6 avril 2013, procéder à une augmentation du capital-actions en émettant au maximum 1 171 650 actions nominatives entièrement libérées. Sont autorisées les augmentations par le biais d'une prise ferme ainsi que les augmentations par montant partiel. Le montant émis, le type d'apport, les modalités d'exercice du droit de souscription, l'attribution des droits de souscription ainsi que la date du droit au dividende sont fixés par le Conseil d'administration. Les droits de souscription non exercés restent à la disposition du Conseil d'administration, qui les utilise dans l'intérêt de la société. Après l'acquisition, les nouvelles actions nominatives font l'objet de restrictions de transfert conformément à l'art. 6 des statuts. Le droit de souscription des actionnaires est supprimé; les actions émises peuvent servir uniquement pour l'acquisition ou le financement de l'acquisition de terrains ou pour la reprise ou le financement de la reprise de sociétés, de parties de sociétés ou de participations. Si le Conseil d'administration émet des emprunts convertibles, des emprunts à option ou des emprunts similaires en vertu de la compétence que lui confère l'art. 3b des statuts (voir ci-dessous), il voit son droit d'augmenter le capital-actions au moyen du capital autorisé (art. 3a, al. 4 des statuts) retranché du montant alloué à cet effet. Au prix de conversion actuel, un maximum de 841 386 actions nominatives peut être émis sur la base du capital conditionnel dans le cadre de l'emprunt convertible.

A l'exclusion du droit de souscription des actionnaires, le capital-actions conditionnel peut être augmenté, conformément à l'art. 3b des statuts, en émettant au maximum 1 259 335 actions nominatives entièrement libérées. L'affectation est limitée comme suit: a) max. 26 889 actions nominatives entièrement libérées par l'exercice de droits d'option accordés aux membres du Conseil d'administration de la société et à des personnes qui leur sont proches ainsi qu'aux collaborateurs des sociétés du groupe, b) max. 32 446 actions nominatives entièrement libérées par l'exercice de droits d'option dans le cadre des droits de souscription des collaborateurs créés après le 5 mai 2010 et c) max. 1 200 000 actions nominatives entièrement libérées à des fins d'exercice de droits de conversion en relation avec les obligations convertibles émises par la société (cf. note explicative n° 12). L'acquisition des actions nominatives par l'exercice de droits d'option ainsi que le transfert ultérieur des actions nominatives sont tous deux soumis aux restrictions de transfert conformément à l'art. 6 des statuts. Depuis la dernière inscription au registre du commerce, le 30 mars 2011, des actions émises à partir du capital-actions conditionnel, 9279 actions nominatives issues de l'exercice de droits d'option ont été émises. A la date du bilan, 17 610 options restent ainsi en circulation donnant droit à l'émission d'actions nominatives sur la base du capital conditionnel, conformément à l'art. 3b, let. a des statuts. Le plan en options en vigueur jusqu'au 31 décembre 2009 est décrit dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

2.3 Modifications du capital

Modifications	Total (milliers CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions au 31.12.2005	192 411	2 600 145	74,00
Capital-actions au 31.12.2006	225 346	3 466 860	65,00
Capital-actions au 31.12.2007	243 232	4 343 425	56,00
Capital-actions au 31.12.2008	204 230	4 345 323	47,00
Capital-actions au 31.12.2009	192 035	5 053 552	38,00
Capital-actions au 31.12.2010	148 804	5 131 170	29,00
Capital-actions au 31.12.2011	178 933	6 170 098	29,00
Capital autorisé au 31.12.2005	26 640	360 000	74,00
Capital autorisé au 31.12.2006	23 400	360 000	65,00
Capital autorisé au 31.12.2007	20 160	360 000	56,00
Capital autorisé au 31.12.2008	16 920	360 000	47,00
Capital autorisé au 31.12.2009	18 687	491 771	38,00
Capital autorisé au 31.12.2010	34 800	1 200 000	29,00
Capital autorisé au 31.12.2011	33 978	1 171 650	29,00
Capital conditionnel au 31.12.2005	11 163	150 855	74,00
Capital conditionnel au 31.12.2006	9 750	150 000	65,00
Capital conditionnel au 31.12.2007	7 848	140 150	56,00
Capital conditionnel au 31.12.2008	6 498	138 252	47,00
Capital conditionnel au 31.12.2009	5 254	138 252	38,00
Capital conditionnel au 31.12.2010	36 558	1 260 634	29,00
Capital conditionnel au 31.12.2011	36 252	1 250 056	29,00

La note explicative n° 19 des comptes consolidés fournit des informations complémentaires concernant les modifications du capital.

2.4 Actions et bons de participation

Au 31 décembre 2011, le capital-actions se montait à 178 932 842 CHF et se composait de 6 170 098 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29.00 CHF, donnant toutes droit au dividende et à une voix. Il n'existe pas d'actions privilégiées ou à droit de vote.

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

2.5 Bons de jouissance

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

2.6 Restrictions de transfert et inscriptions des «nominees»

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

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

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

En ce qui concerne les nouveaux actionnaires, des vérifications sont effectuées quant aux critères «suisses» au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger avant l'inscription au registre des actions afin de garantir le respect des limitations susmentionnées. Si leur caractère «suisse» ne peut être confirmé, l'inscription se fait – pour autant que toutes les autres conditions soient remplies – sans droit de vote dans la catégorie des personnes à clarifier tant que la limite d'un tiers des actionnaires n'est pas franchie et que l'inscription de l'actionnaire étranger n'entraîne aucun autre risque pour la société de ne plus être en mesure de faire la preuve de la dominance suisse.

Au 31 décembre 2011, 8.7% des actions figuraient dans le registre des actions comme détenues par des actionnaires avec droit de vote qualifiés d'«étrangers» au sens des dispositions ci-dessus. Les statuts ne spécifient aucune règle concernant l'inscription de nominees. Le Conseil d'administration a édicté les principes ci-après dans le règlement concernant la tenue du registre des actions, la reconnaissance de la qualité d'actionnaire et l'inscription de ces derniers au registre de Mobimo Holding AG. Les inscriptions de nominees sont effectuées dans les conditions suivantes: a) sans mention du nom, du siège/adresse et de la position en actions des actionnaires pour le compte desquels le nominee détient des actions, le nominee sera inscrit dans le registre des actions en tant qu'actionnaire avec droit de vote à hauteur d'un taux de reconnaissance de 2% max. des actions nominatives inscrites au registre du commerce; b) si le nom, le siège, l'adresse ou la position en actions ne sont pas mentionnés, un nominee ne peut faire inscrire en tant qu'actions assorties de droit de vote que 0,25% du capital-actions inscrit au registre commerce pour un seul et même acquéreur et c) le nominee doit conclure avec la société un accord qui régit précisément les droits et obligations. Les restrictions précitées s'appliquent par ailleurs (clause de 5% et part maximum d'actions étrangères sans limitation des droits de vote). Aucune inscription n'a été refusée durant l'exercice. Les statuts ne spéifient aucune règle concernant l'abolition de priviléges statutaires (il n'existe d'ailleurs aucun privi-

lège de cette nature) ou l'abolition de restrictions de transfert. Les dispositions du CO s'appliquent par conséquent.

2.7 Emprunt convertible et options Emprunt convertible

Le 30 juin 2010, la société a émis un emprunt convertible aux conditions suivantes:

Volume: 175 millions de CHF.

Taux d'intérêt: 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 de 207,99 CHF (adapté suite à l'augmentation de capital. Le prix de conversion avant l'augmentation de capital s'élevait à 210,37 CHF).

Les obligations convertibles sont négociées à la SIX Swiss Exchange à Zurich dans le segment obligataire (symbole: MOB10/numéro de valeur: 11299133/ISIN: CH0112991333, Bloomberg: MOBMO Corp.). Chaque obligation convertible d'une valeur nominale de 5 000 CHF est convertible en actions nominatives jusqu'à sept jours de négociation avant son échéance au prix de conversion 207,99 CHF par action (sous réserve d'éventuels ajustements conformément aux conditions publiées, et notamment à la clause antidilutive). A ce prix de conversion, un maximum de 841 386 actions nominatives peut être émis au titre de l'emprunt convertible. Les nouvelles actions nominatives à émettre 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 négociation consécutifs (voir note explicative n°12).

Options

Au 31 décembre 2011, seules les 17 610 options sur des actions Mobimo, attribuées aux membres du Conseil d'administration, à leurs proches et à la direction générale, étaient en circulation. Lesdites options permettent l'acquisition du même nombre d'actions nominatives entièrement libérées. Les détails y relatifs sont décrits dans la note explicative n° 37 des comptes consolidés.

3 CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.1 Membres du Conseil d'administration

Urs Ledermann, Président, également membre de la commission immobilière et de la commission chargée des rémunérations

Entrepreneur, de nationalité suisse, domicilié à Zollikon (ZH)

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

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

Aujourd'hui, Urs Ledermann s'occupe essentiellement de la société Ledermann AG Beteiligungen & Immobilien, qui a été fondée en 1983 à Zurich puis fusionnée pour former Ledermann Immobilien AG, mais aussi de l'entreprise familiale Cleaning Store Company AG (un leader du nettoyage textile, fondé en 1957 à Zurich). Il se concentre aussi sur la recherche, l'analyse, la planification, l'achat et la vente ainsi que la gestion de son propre portefeuille d'immeubles locatifs et commerciaux dans la région de Zurich.

Urs Ledermann exerce différents mandats d'administrateur dans ses propres entreprises et dans des sociétés tierces. Il siège notamment aux conseils d'administration de Sada AG Zurich et de SCM Strategic Capital Management AG et est membre de la commission immobilière de Gaydoul Group. Il officie en outre comme conseil immobilier pour différentes caisses de pension.

Membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2003, Urs Ledermann exerce la fonction de président du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis le 17 décembre 2009.

Georges Theiler, vice-président, également président de la commission immobilière et de la commission chargée des rémunérations

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

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

Depuis 1997, Georges Theiler détient la société GT-Consulting, spécialisée dans les mandats de conseil et les mandats d'administrateur. Conseiller national PLR depuis 1995, il est élu pour représenter le Canton de Lucerne au Conseil des Etats en 2011. Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2000.

Daniel Crausaz, également membre du Comité d'audit et risques et de la commission chargée des rémunérations

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

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

Daniel Crausaz assume également des mandats d'administrateur au sein de Cedar SA, Zimal SA, LN Industries SA et CIEL. Il siège au conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis 1999 et au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis le 17 décembre 2009.

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

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

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

Bernard Guillelmon

Ingénieur, Master en énergie, Master of Business Administration, binational suisse français, domicilié à Berne

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

Après un bref intermède comme consultant indépendant, il entre en 2001 au service des CFF en tant que responsable de l'unité Energie. Il y occupe par la suite plusieurs postes de direction, notamment celui de responsable adjoint des infrastructures et responsable de la gestion opérationnelle. CEO de BLS SA depuis le 1^{er} juillet 2008, il est membre du Conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis 2005. Il siège également au Conseil d'administration de JJM Holding à Lausanne et, depuis le 17 décembre 2009, au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG.

**Wilhelm Hansen,
également membre du Comité d'audit et
risques et de la commission chargée des
rémunérations**

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

Wilhelm Hansen est né le 30 août 1953 à Mönchengladbach (Allemagne). Après la maturité, il étudie l'économie à l'Université de St-Gall et à l'Université de Bâle et y obtient sa licence.

Il travaille pendant 25 ans dans le secteur des placements de capitaux (en tant que conseiller en placement auprès de l'ancienne UBS, responsable du service Titres de Bâloise Assurances et associé de la banque privée Baumann & Cie) avant de se spécialiser à partir de 2002 dans le secteur du développement d'organisation et de stratégie et dans la Corporate Governance en tant que consultant d'entreprise indépendant. Il exerce par ailleurs différents mandats. Il est aujourd'hui membre du conseil de banque de la Banque cantonale de Bâle-Campagne, vice-président du conseil d'administration de Scobag Privatbank AG et membre du conseil d'administration de Tareno AG et de Tarimo AG. Il siège au Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008.

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

Architecte diplômé EPF, de nationalité suisse, domicilié à Lausanne

Paul Rambert est né le 5 janvier 1945 à Zurich. Après ses études d'architecture à l'EPF et un stage d'une année à Harvard, il occupe plusieurs postes à responsabilité au sein de Suter + Suter à Bâle. De 1993 à 1997, il siège à la direction de Zschokke AG. Il prend ensuite les rênes de LO Holding Lausanne-Ouchy SA à Lausanne, de 1998 à 2009. Il occupe le poste de conseiller immobilier de ses sociétés Immopoly Sàrl à Lausanne et Immopoly GmbH à Zurich.

Président des conseils d'administration du Parking du Centre SA et de Flonplex SA à Lausanne, il est également membre des conseils d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, de Securitas AG à Berne, de Fürstenhof SA, à Pully et de Solvalor Fund Management SA à Lausanne. Il siège également au conseil de la Fondation Métropole à Lausanne. Il est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis le 17 décembre 2009.

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

Avocat, de nationalité suisse, domicilié à Uster (ZH)

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

Peter Schaub exerce par ailleurs différents mandats d'administrateur: il préside notamment le conseil d'administration de CPH Chemie + Papier Holding AG à Perlen et siège à ceux de UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltungs AG à Uetikon am See et de Rüegg Cheminée AG à Zumikon. Il est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008.

Président honoraire de Mobimo Holding AG **Alfred Meili** est l'initiateur du groupe Mobimo au sein duquel il a exercé les fonctions de président du Conseil d'administration jusqu'en 2008.

Laurent Rivier est président honoraire de LO Holding Lausanne-Ouchy SA dont il a été président du conseil d'administration de 2000 à 2009. Ils ont été nommés présidents honoraires en reconnaissance de leurs mérites et des services rendus. Ce titre ne leur confère aucun droit à siéger au Conseil d'administration ni aucun des droits ou devoirs propres aux membres du conseil d'administration et en particulier aucune prétention à des honoraires ou à quelque autre rémunération que ce soit.

3.2 Autres activités et groupements d'intérêt

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

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

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

Georges Theiler exerce des activités de consultant pour Implenia SA.

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

Peter Schaub préside le conseil d'administration de CPH Chemie + Papier Holding AG et siège au conseil d'administration d'UBV Uetikon Betriebs- und Management AG. Ces sociétés sont notamment propriétaires d'immeubles commerciaux et en développement (dans le cas de CPH) et d'immeubles de placement (UBV).

Daniel Causaz exerce des mandats d'administrateur auprès de Cedar SA et de Zimal SA.

Bernhard Guillelmon est président du conseil d'administration de BLS Cargo SA et membre du conseil d'administration de RAlpin AG.

Paul Rambert occupe le poste de conseiller immobilier de ses sociétés Immopoly Sàrl à Lausanne et Immopoly GmbH à Zurich.

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

3.3 Interdépendances

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

3.4 Election et durée du mandat

Le Conseil d'administration de Mobimo Holding AG se compose de trois membres au moins, élus pour une durée d'un an à l'occasion de l'assemblée générale. Durant l'exercice considéré, le départ de Paul Schnetzer l'a ramené à un total de huit membres. L'objectif est de l'abaisser à six ces prochaines années. Le mandat des membres du Conseil d'administration expire le jour de l'assemblée générale ordinaire au cours de laquelle se déroule l'élection. Ils sont immédiatement rééligibles à l'expiration de leur mandat.

3.5 Organisation interne

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

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

Six réunions ordinaires et deux réunions extraordinaires ont eu lieu au total en 2011. Les réunions ordinaires se sont tenues sur une journée (sur deux jours dans un cas) et les extraordinaires ont, quant

à elles, duré entre 30 minutes et une heure. Le Conseil d'administration a toujours siégé au complet, à quatre exceptions près.

Le CEO et le CFO ainsi que les autres membres de la direction générale participent parfois aux réunions du Conseil d'administration. Celui-ci commence toutefois toujours par siéger à huis clos. Le cas échéant, le président peut décider d'impliquer des collaborateurs ou des conseillers externes pour examiner des sujets spécifiques. Durant l'année considérée, il a notamment fait usage de cette possibilité dans le cadre de l'augmentation de capital. Le Conseil d'administration dispose de trois commissions: la commission immobilière, le Comité d'audit et risques et la commission chargée des rémunérations. Le but, les devoirs et obligations ainsi que les compétences de ces commissions sont fixés dans un règlement complémentaire au règlement d'organisation. En 2011, le Comité d'audit et risques a tenu cinq réunions, contre sept pour la commission immobilière et trois pour la commission chargée des rémunérations.

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

- en surveillant le marché en permanence;
- en développant le réseau d'investisseurs;
- en travaillant en étroite collaboration avec la direction;
- et en informant régulièrement le Conseil d'administration.

La commission immobilière remplit trois fonctions, à savoir:

- décider des acquisitions d'immeubles et des ventes dans le cadre de transactions immobilières entre 10 et 30 millions de CHF,
- formuler des demandes appropriées au Conseil d'administration concernant les transactions immobilières supérieures à 30 millions de CHF et qui relèvent donc de la compétence de ce dernier et
- surveiller les opérations de placement et de développement et expertiser périodiquement les immeubles externes.

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

Le Comité d'audit et risques exerce une fonction de surveillance. Il est habilité à demander d'engager toutes les mesures qui lui semblent nécessaires à l'exercice de ses fonctions et dispose d'un accès direct à tous les documents, de même qu'à tous les collaborateurs et aux réviseurs. La principale responsabilité du Comité d'audit et risques consiste à assister le Conseil d'administration dans ses tâches en se chargeant des travaux préparatoires, des examens et des éclaircissements. Les quatre domaines d'activité du Comité d'audit et risques sont:

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

La commission chargée des rémunérations examine toutes les questions liées à la politique et au système de rémunération, ce qui inclut notamment le rapport de rémunération à l'intention des actionnaires et l'établissement de budgets pour la rémunération de l'ensemble des collaborateurs et les rémunérations individuelles destinées aux membres du Conseil d'administration et de la direction.

La commission chargée des rémunérations ne possède aucune compétence décisionnaire. Elle procède à des examens dont elle livre les résultats au Conseil d'administration et soumet les demandes correspondantes à l'ensemble du Conseil d'administration.

3.6 Compétences

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

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

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

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

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

Des réunions de coordination et d'information ont lieu toutes les deux semaines entre le président du Conseil d'administration et le CEO. Au cours de l'exercice sous revue, la commission immobilière a pour sa part tenu sept séances, mais son président peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Le CEO participe habituellement à toutes les réunions. Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal qui est remis à l'ensemble du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est en outre informé de la marche des affaires dans le cadre d'un rapport mensuel.

La commission chargée des rémunérations s'est réunie à trois reprises en 2011.

Au cours de l'exercice, le Comité d'audit et risques a tenu cinq séances. A cette occasion, il a examiné notamment les comptes semestriels et annuels, les rapports des réviseurs externes et des experts externes, des aspects clés ayant trait aux techniques de présentation des comptes, d'importantes questions juridiques, fiscales et réglementaires, d'autres rapports obligatoires ainsi que la gestion du risque/SCI.

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

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

Chaque trimestre, l'ensemble du Conseil d'administration est informé en détail de la situation financière/budgétaire, de l'évolution des risques, des progrès réalisés, des activités projetées dans les domaines opérationnel et administratif et de la situation du personnel au moyen d'un rapport de gestion. Ces informations portent d'une part sur les évolutions et événements survenus depuis le dernier rapport de gestion, d'autre part sur les développements attendus et les activités projetées. La direction générale est présente aux réunions du Conseil d'administration afin de rendre compte des sujets inscrits à l'ordre du jour, de répondre aux questions d'ordre général et de fournir les renseignements nécessaires.

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

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

4 DIRECTION

4.1 Membres de la direction

Christoph Caviezel

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

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

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

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

Manuel Itten

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

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

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

Peter Grossenbacher

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

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

Il rejoint Mobimo en 2002. Durant cinq ans, il dirige le secteur Gestion de projets avec pour mission principale le développement et la réalisation de logements haut de gamme très bien situés et bâtis selon des normes environnementales strictes. Depuis juillet 2008, Peter Grossenbacher est responsable de la Gestion du portefeuille.

Andreas Häggerli

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

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

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

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

Thomas Stauber

Responsable Investissements de tiers, ingénieur civil diplômé EPF/SIA, de nationalité suisse, domicilié à Meilen (ZH)

Thomas Stauber est né le 30 octobre 1964 à Zurich.

Après avoir décroché son baccalauréat à Zurich, il obtient son diplôme d'ingénieur civil à l'EPFZ. Il suit ensuite une formation post-grade en sciences d'exploitation et de production à l'institut BWI de l'EPFZ et participe en 2002 aux «Schweizer Kurse für Unternehmensführung» (SKU).

Après quelques années d'activité en tant qu'ingénieur civil chargé de la gestion de projets, Thomas Stauber assume pendant cinq ans, pour le compte de Sony Berlin GmbH, la maîtrise d'ouvrage pour la planification technique et la réalisation du Sony Center au Potsdamer Platz de Berlin.

En 2000, il revient en Suisse en tant que membre de la direction chargé du développement de projets au sein de l'entreprise de planification générale tk3 AG, avant d'assumer diverses fonctions d'encadrement en tant que directeur dans l'entreprise générale Bauengineering AG, à Zurich.

En 2004, il rejoint l'entreprise cotée en Bourse Alreal Generalunternehmung AG, qui le nomme ultérieurement membre de sa direction en charge de la division acquisition et développement de projets.

Depuis le 1^{er} novembre 2011, il est à la tête du domaine d'activité nouvellement créé «Investissements de tiers» et dirige à ce titre le développement, la réalisation et la vente de biens immobiliers pour des investisseurs tiers. Ce domaine d'activité est rattaché au secteur Développement.

4.2 Autres activités et groupements d'intérêt

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

4.3 Contrats de management

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

5 RÉMUNÉRATIONS ET PARTICIPATIONS

Le rapport de rémunération expose la politique de rémunération et le programme d'intéressement. Il présente également la rémunération des membres du Conseil d'administration et de la direction au titre de l'exercice 2011, laquelle entre également dans les comptes consolidés (notes explicatives n° 37 et 41) et les comptes annuels de Mobimo Holding AG (annexe 7).

5.1 Teneur et procédure de détermination de la rémunération et des programmes d'intéressement

Conformément à l'art. 20 des statuts, les membres du Conseil d'administration ont droit à une juste rémunération de leurs activités, rémunération que le Conseil d'administration fixe lui-même. Depuis 2009, la rémunération du Conseil d'administration ne consiste plus qu'en une rémunération fixe de nature modulaire selon l'activité du Conseil d'administration. La rémunération se compose d'un montant de base de 70 000 CHF par an, auquel s'ajoutent des suppléments fixes pour la participation à un comité du Conseil d'administration (70 000 CHF pour le comité d'investissement et 50 000 CHF pour le Comité d'audit et risque), pour la présidence du Conseil d'administration (340 000 CHF) ou pour la présidence d'un comité du Conseil d'administration (CHF 30 000 CHF). Ce système permet de garantir une rémunération qui tient compte tant de la charge de travail que des responsabilités. Il a été entériné par le Conseil d'administration pour une période indéterminée et consigné dans un règlement de rémunération. Aucune modification n'y a été apportée en 2011. Les membres du Conseil d'administration participent par ailleurs aux performances à long terme de l'entreprise dans la mesure où leur rémunération peut être touchée entièrement ou pour partie sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. La part de la rémunération totale touchée en actions est fixée chaque année par le Conseil d'administration.

L'achat se fait au cours moyen sur les 20 jours qui précèdent la date d'octroi. Les actions émises sont assorties d'un délai de blocage, d'ordinaire de cinq ans. Le délai de blocage des actions et la date d'octroi sont fixés chaque année par le Conseil d'administration (voir également la note explicative n° 41 des comptes consolidés et l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding AG). En 2011, 1 708 actions au total ont été attribuées au Conseil d'administration au titre de la rémunération fixe.

La rémunération de la direction se compose d'une partie fixe et d'une partie variable, conditionnée par la marche des affaires et définie en fonction du bénéfice consolidé de l'exercice après déduction d'un seuil minimal (hurdle) (cf. ci-après).

La rémunération dépend des responsabilités effectives assumées, des connaissances et des compétences de chaque membre de la direction ainsi que de la charge de travail qu'elles impliquent. Elle est fixée par l'ensemble du Conseil d'administration en considération des conditions de marché, et notamment aussi des niveaux de salaire pratiqués dans le secteur immobilier. Le système de rétribution ainsi mis en place vise à favoriser le recrutement et la fidélisation des cadres de haut niveau nécessaires au bon fonctionnement de la direction. Il n'a pas été jugé utile de recourir à des conseillers externes.

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

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

Au moins 50 % de la rémunération variable liée aux résultats doit être perçu par le membre de la direction sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. Ces actions sont généralement assorties d'un délai de blocage de cinq ans qui reste également applicable après cessation des rapports de travail. L'objectif est de faire de la réussite à long terme de l'entreprise l'un des principaux critères de rémunération de la direction et de ses membres. La date d'octroi des actions est fixée chaque année par le Conseil d'administration. La valeur vénale de l'action est déterminée selon le cours moyen VWAP des 20 derniers jours de négociation précédant la date d'octroi. Les actions donnent droit à un dividende entier et complet. Le nombre d'actions octroyées est calculé sur la base de leur valeur fiscale (rémunération en actions liée aux résultats en CHF / valeur fiscale des actions en CHF = nombre d'actions).

Le présent règlement portant sur la rémunération variable des membres de la direction restera en vigueur jusqu'à l'exercice 2012 inclus et remplace l'ancien règlement de participation.

La part de rémunération variable des autres collaborateurs est versée exclusivement en espèces et répartie selon les performances individuelles de chacun.

Les honoraires versés aux membres de la direction durant l'année sous revue étaient composés à 48 % d'honoraires fixes et à 52 % de rémunération variable en espèces et en actions.

Ni les membres du Conseil d'administration, ni ceux de la direction ne bénéficient d'indemnités contractuelles de départ.

Vous trouverez de plus amples informations sur les rémunérations, les participations et les prêts dans la note explicative n° 41 des comptes consolidés et dans l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding AG.

5.2 Rémunérations 2011

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

Nom, fonction	Honoraires, salaires		Participations aux résultats en espèces		Prestations sociales		Prestations pour travaux supplémentaires		Total 2011	Total 2010
	Actions	en actions	0	69	0	1 476	1 906	Total 2011	Total 2010	
Conseil d'administration	1 143	264	0	0	69	0	1 476	1 906		
Urs Ledermann, président du CA	480	0	0	0	0	0	480	566		
Brian Fischer, membre	8	112	0	0	9	0	129	159		
Wilhelm Hansen, membre	8	112	0	0	9	0	129	159		
Peter Schaub, membre	150	0	0	0	12	0	162	191		
Paul Schnetzer, membre ¹	45	0	0	0	3	0	48	209		
Georges Theiler, membre ²	162	0	0	0	13	0	175	180		
Daniel Crasaz, membre	80	40	0	0	9	0	129	159		
Bernard Guillelmon, membre	70	0	0	0	6	0	76	105		
Paul Rambert, membre	140	0	0	0	8	0	148	178		
Direction	1 815	0	776	1 165	479	0	4 235	3 318		
Christoph Caviezel, CEO	703	0	305	458	189	0	1 654	1 421		

Les montants correspondent aux charges mentionnées dans les comptes consolidés de l'exercice (comptabilité d'engagement ou accrual accounting) à l'exception de la rémunération en actions, comptabilisée à sa valeur fiscale. Le paiement en actions de la direction s'est effectué en partant de l'hypothèse que la quote-part minimale de 60 % serait mise en application conformément au règlement régissant les rémunérations.

Au 31 décembre 2011, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes (conformément à l'art. 663c CO).

Nom, fonction	Nombre d'actions			Nombre Options	Total 2011	Total 2010
	attribuées	approuvées				
Conseil d'administration	50 236	0	2 540	52 776	34 430	
Urs Ledermann, président du CA	30 370	0	690	31 060	12 274	
Brian Fischer, membre	870	0	201	1 071	201	
Wilhelm Hansen, membre	2 451	0	201	2 652	1 927	
Peter Schaub, membre	720	0	201	921	401	
Paul Schnetzer, membre ¹	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	6 138	
Georges Theiler, membre	4 577	0	980	5 557	4 652	
Daniel Crasaz, membre	1 194	0	89	1 283	884	
Bernard Guillelmon, membre	5 622	0	89	5 711	3 300	
Paul Rambert, membre	4 432	0	89	4 521	4 653	
Direction	14 426	7 392	1 783	23 601	11 880	
Christoph Caviezel, CEO	8 033	2 904	1 065	12 002	6 850	
Manuel Itten, CFO	2 137	1 848	191	4 176	1 509	
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille	3 424	1 320	275	5 019	2 434	
Andreas Häggerli, resp. Développement	832	1 320	252	2 404	1 087	
Thomas Stauber, resp. Investissements de tiers ³	0	0	0	0	non dét.	

¹ jusqu'en avril 2011

² président de la commission immobilière à partir d'avril 2011

³ à partir de novembre 2011

Sur la base des considérations de juste valeur au sens des IFRS, les rémunérations suivantes (milliers de CHF) ont été affectées aux membres du Conseil d'administration et de la direction dans les comptes consolidés au titre de 2011:

	2011	2010
Membres du Conseil d'administration / de la direction	6 173	5 505
dont		
Membres du Conseil d'administration		
– Honoraires et rémunérations	1 143	1 600
– Prestations sociales	69	96
– Rémunérations sur la base d'actions (valeur de marché)	364	285
Direction		
– Salaires et participation aux bénéfices (en espèces)	2 591	2 298
– Prestations sociales	479	407
– Rémunérations sur la base d'actions (valeur de marché)	1 527	819

6 DROITS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

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

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

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

6.2 Quorums statutaires (articles 13 et 14 des statuts)

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

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

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

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

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

Le rapport de gestion et le rapport de l'organe de révision sont mis à la disposition des actionnaires pour consultation au siège de la société au plus tard 20 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

rale ordinaire. La convocation à l'assemblée générale doit faire mention de cette mise à disposition et du droit des actionnaires à exiger la remise de ces documents.

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

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

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

Conformément à l'art. 6 des statuts, les actionnaires ou les usufruitiers doivent, pour être reconnus comme tels, être inscrits au registre des actions. L'inscription presuppose la légitimation du transfert en bonne et due forme et nécessite l'approbation du Conseil d'administration. Aucune inscription au registre des actions n'est effectuée dans les 20 jours qui précèdent l'assemblée générale ni le lendemain. La date de référence pour l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2012 est le 30 mars 2012. L'assemblée générale 2012 a lieu le 18 avril 2012 à Lausanne.

6.6 Rapport de rémunération

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre chaque année aux actionnaires un rapport de rémunération en complément au rapport de gestion et de procéder à un vote consultatif en cas de modification significative en la matière. Il a été procédé ainsi pour la première fois à l'assemblée générale ordinaire du 6 avril 2011.

7 PRISE DE CONTRÔLE ET MESURES PRÉVENTIVES

7.1 Obligation de présenter une offre

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

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

7.2 Clauses relatives aux prises de contrôle

Il n'existe aucune clause en la matière.

8 ORGANE DE RÉVISION

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

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

8.2 Honoraire de révision

Des honoraires totaux de 0,4 million de CHF (y c. groupe LO) ont été payés à KPMG pour des prestations liées à la révision des rapports intermédiaire et annuel 2011.

8.3 Honoraire supplémentaire

Des honoraires d'un montant total de 0,2 million de CHF ont été payés à KPMG pour des prestations (notamment conseil fiscal et due diligence) liées à l'augmentation de capital et d'autres mandats. L'expert en estimations immobilières Wüest & Partner, Zurich, s'est quant à lui vu verser des honoraires de 0,4 million de CHF au total durant l'exercice sous revue.

8.4 Instruments de surveillance et de contrôle concernant la révision

- Le Comité d'audit et risques vérifie le plan annuel de révision et sa portée, évalue les prestations, la rétribution et l'indépendance des réviseurs externes et émet une recommandation à l'adresse du Conseil d'administration.
- Le Comité d'audit et risques évalue les risques de présentation erronée dans les comptes annuels par la direction et les réviseurs externes et il juge et s'assure de la prise de contre-mesures adaptées.
- Le Comité d'audit et risques examine les comptes annuels et intermédiaires révisés avec la direction et les réviseurs externes et en fait une analyse critique, notamment en cas d'événements particuliers. Le Comité décide si les comptes individuels et consolidés peuvent être soumis au CA pour approbation et publication avant que le CA ne les approuve et les publie.
- D'une part, le Comité d'audit et risques examine avec les réviseurs externes les problèmes majeurs mis au jour par la révision, de même que toutes les Management Letters et les autres rapports importants sur le SCI rédigés par les réviseurs externes ou dont le contenu a été proposé par ces derniers et les réponses de la direction aux rapports de cette nature. D'autre part, il rend compte au CA, le cas échéant en soumettant des propositions de solutions appropriées et surveille la mise en oeuvre de contre-mesures.

- Le Comité d'audit et risques examine avec la direction et les réviseurs externes leur opinion quant à la qualité globale de la politique comptable appliquée par Mobimo afin d'établir ses comptes, effectue une analyse critique et rend compte au CA.

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

9 POLITIQUE EN MATIÈRE D'INFORMATION

Mobimo Holding AG communique de manière ouverte, en temps réel et avec la plus grande transparence possible avec ses actionnaires et avec les acteurs du marché des capitaux. La conférence de presse et d'analystes au sujet des résultats de l'exercice 2011 se tient le 6 mars 2012.

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

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

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

Contact

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

ADRESSES

Mobimo Holding AG

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



Mobimo 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

LO Immeubles SA

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1001 Lausanne
Tél. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Traduction française du texte original en allemand.
Juridiquement, la version allemande fait foi.

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

Conception et graphisme:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

Photographies:
Basler Beni, www.benibasler.com
Fransdonk Ellen, www.emo-photo.com
Kessler Michael, www.profi foto.ch
Pichler Urs, www.pichler-fotografen.ch

Modélisations:
Fischer Architekten AG, www.fischer-architekten.ch
KCAP Architects & Planners, www.kcap.eu
Raumgleiter GmbH, www.raumgleiter.com
Schneider & Schneider Architekten GmbH,
www.schneiderschneider.ch





Leidenschaft für Immobilien

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

