



## RAPPORT DE GESTION 2012

MOBIMO HOLDING



Immeuble de placement  
Immeubles commerciaux

Lausanne-Flon



<b>Groupe Mobimo (consolidé)</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Résultat des locations	millions CHF	79,8	76,0
Résultat des réévaluations	millions CHF	36,9 <sup>1</sup>	41,2
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	millions CHF	21,7	22,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	117,4	121,1
Bénéfice	millions CHF	76,0	80,5 <sup>10</sup>
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG)	millions CHF	76,3	80,5 <sup>10</sup>
Rendement des fonds propres <sup>2</sup>		6,7%	8,5%
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) hors réévaluations	millions CHF	48,6	49,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations <sup>3</sup>		4,3%	5,2%
Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 177,2	1 133,3
Immeubles de placement d'habitation	millions CHF	380,4	335,3
Immeubles commerciaux en développement	millions CHF	328,9	288,2
Immeubles d'habitation en développement	millions CHF	468,5	414,4
Total des immeubles	millions CHF	2 355,0	2 171,2
Taux de vacance des immeubles de placement		3,8%	3,3%
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,63%	4,76%
Ø Effectifs (emplois à plein temps) <sup>4</sup>		82,9	78,9
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		3,0%	3,0%
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	9,1	9,2
Part du capital propre		48%	47%
Taux d'endettement net (net gearing) <sup>5</sup>		80%	69%
<b>Action Mobimo</b>			
Nombre d'actions en circulation <sup>6</sup>		6 200 169	6 168 351
Bénéfice par action	CHF	12.33	15.46
Bénéfice par action incluant les réévaluations opérationnelles et hors réévaluations attribuables à l'évolution du marché	CHF	10.34	13.70
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	7.85	9.53
Distribution <sup>7</sup>	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 <sup>8</sup>	CHF	194.25	191.41
Cours boursier de l'action au 31 décembre	CHF	218.90	208.00
Rendement sur dividende (rend. sur distribution)		4,1%	4,3%
Taux de distribution <sup>9</sup>		73%	58%
Capital-actions	millions CHF	180,1	178,9
Capitalisation boursière au 31 décembre	millions CHF	1 359,1	1 283,4
Capitaux propres au 31 décembre	millions CHF	1 201,0	1 174,2

<sup>1</sup> Le résultat positif des réévaluations de 36,9 millions de CHF résulte principalement de prestations opérationnelles. L'achèvement d'immeubles en construction, le développement d'immeubles de placement et les nouvelles locations ont totalisé un montant de 20,5 millions de CHF. La bonne évolution du marché immobilier suisse a également contribué à cette amélioration, à hauteur de quelque 16,4 millions de CHF.

<sup>2</sup> Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) par rapport aux fonds propres moyens (attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG; fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier, corrigés des augmentations ou diminutions de capital) de la période sous revue

<sup>3</sup> Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) hors réévaluations (et impôts différés y relatifs) par rapport aux fonds propres moyens (attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG; fonds propres au 1<sup>er</sup> janvier, corrigés des augmentations ou diminutions de capital) de la période sous revue

<sup>4</sup> Développement des effectifs, voir également la note explicative n° 26

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

<sup>6</sup> Nombre d'actions émises 6 208 913, moins actions propres 8 744 = nombre d'actions en circulation 6 200 169

<sup>7</sup> Distribution d'apports en capital de 9,00 CHF par action pour l'exercice 2012, conformément à la demande soumise à l'Assemblée générale du 9 avril 2013. Au 31 décembre 2012, un montant d'environ 326 millions de CHF reste disponible pour la distribution d'apports en capital

<sup>8</sup> Dans l'hypothèse où les options attribuées seraient toutes exercées

<sup>10</sup> Le bénéfice comprend un effet positif extraordinaire provenant des impôts, d'un montant de 5,5 millions de CHF



Immeuble en développement  
Propriété par étage

Zurich, «Schilf»  
Hinterbergstrasse 53



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Aperçu des chiffres clés</b>	<b>1</b>
<hr/>	
<b>Le Groupe Mobimo</b>	<b>4</b>
Portrait de l'entreprise	6
Structure du groupe et dates clés	7
Conseil d'administration/Direction	8
Stratégie/Portefeuille	10
Informations sur l'action	12
<hr/>	
<b>Informations sur l'action</b>	<b>14</b>
Lettre aux actionnaires	16
Rapport sur les comptes annuels	20
<hr/>	
<b>Rapport sur le développement durable</b>	<b>22</b>
<hr/>	
<b>Rapport financier</b>	<b>66</b>
Comptes consolidés	38
• Bilan consolidé	38
• Compte de résultat consolidé	40
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	41
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	42
• Tableau de financement consolidé	43
• Annexe aux comptes consolidés	44
• Rapports sectoriels	52
Indications sur les immeubles	94
• Indications sur les ventes d'immeubles	94
• Répartition géographique des promotions	95
• Indications sur les immeubles commerciaux	96
• Indications sur les immeubles d'habitation	104
• Indications sur les immeubles de placement en construction	106
• Indications sur les immeubles à usage propre	106
• Indications sur les participations	106
• Répartition des immeubles de placement commerciaux et d'habitation et des objets commerciaux en développement par zones économiques	108
Rapport de l'organe de révision sur les comptes consolidés à l'Assemblée générale de Mobimo Holding AG	109
Rapport de l'expert immobilier	110
Chiffres relatifs à la performance EPRA	114
Comptes annuels de Mobimo Holding AG	116
• Bilan	116
• Compte de résultat	118
• Annexe aux comptes annuels	119
• Proposition de répartition du bénéfice	122
Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de Mobimo Holding AG	123
<hr/>	
<b>Corporate Governance</b>	<b>124</b>
<hr/>	
<b>Corporate Governance</b>	<b>126</b>
• Rémunérations et participations	136
<hr/>	
<b>Adresses</b>	<b>140</b>

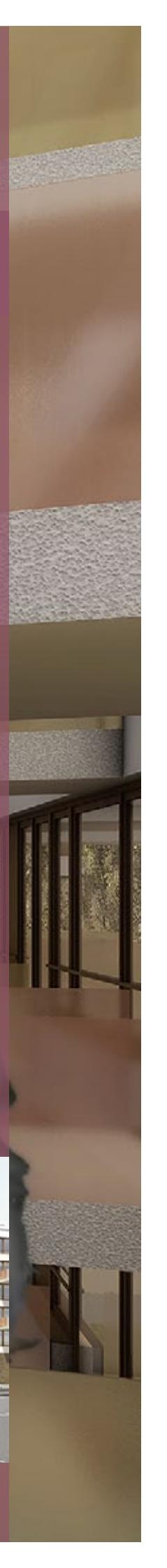




LE GROUPE MOBIMO



Immeuble en développement, investissements de tiers  
Appartements de location, artisanat



Dübendorf, «Hochbord»  
Sonnenstrasse 10

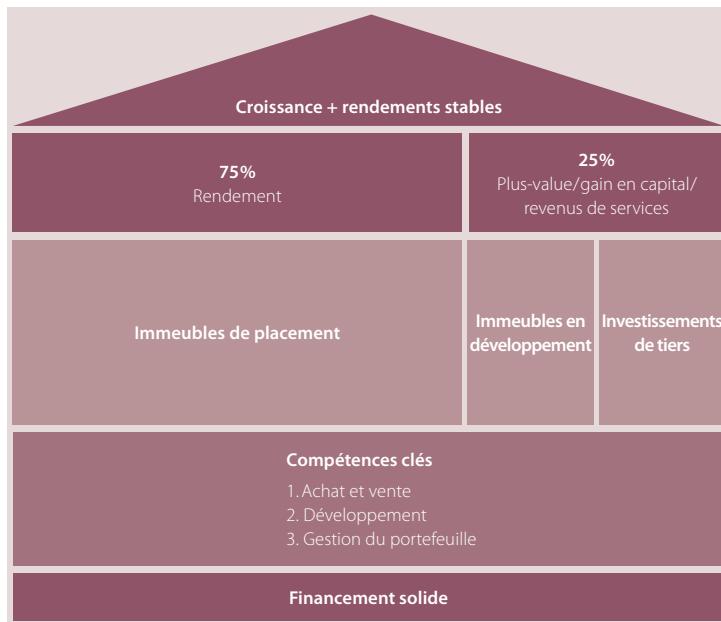


## Mobimo, une société suisse leader de l'immobilier

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 2012, le portefeuille immobilier contient 126 immeubles d'une valeur totale d'environ 2 355 millions de CHF, dont 1 558 millions au titre d'immeubles de placement et 797 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 un financement solide comportant une part élevée de fonds propres (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 493 000 m<sup>2</sup> générait un revenu locatif annuel de quelque 103 millions de CHF au 31 décembre 2012. 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 (1 100 millions de CHF) et des propriétés par étage (540 millions de CHF) pour un volume d'investissement total de 1 650 millions de CHF.

Outre ces projets, Mobimo propose des services de développement immobilier à des 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.

## STRUCTURE DU GROUPE

### **Mobimo Holding AG**

Capital-actions: 180 millions de CHF

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

Direction: Christoph Caviezel, Manuel Itten, Peter Grossenbacher, Andreas Häggerli, Thomas Stauber

Organe de révision: KPMG SA



<b>Mobimo Management AG</b>	<b>Mobimo AG</b>	<b>LO Holding Lausanne-Ouchy SA</b>	<b>JJM Participations SA</b>	<b>Immobilien Invest Holding AG</b>
Cap.-actions: 0,1 million de CHF	Cap.-actions: 72 millions de CHF	Cap.-actions: 12 millions de CHF	Cap.-actions: 6 millions de CHF	Cap.-actions: 0,15 million de CHF

## DATES CLÉS

### **1997**

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

### **1999**

Le 27 décembre, la société Mobimo Holding AG, Lucerne, est fondée. Le capital-actions s'élève à 73 millions de CHF.

### **2000**

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

### **2005**

Le 23 juin 2005 marque le succès de l'introduction en Bourse de la société Mobimo Holding AG à la SIX Swiss Exchange. Le volume de l'émission s'élève à 112 millions de CHF.

### **2006**

Le 8 juin, Mobimo procède à une augmentation de capital de 143 millions de CHF. A la fin juin, le capital-actions s'élève 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 est effectuée. Les fonds propres de la société s'élèvent alors à 757 millions de CHF 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, retravaillent la stratégie et l'orientation de la société.

### **2009**

Le 9 novembre 2009, l'offre publique d'échange de Mobimo Holding AG pour LO Holding Lausanne-Ouchy SA est finalisée avec succès. Le capital-actions a été augmenté de 27 millions de CHF pour réaliser la conversion des actions LO.

### **2010**

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

### **2011**

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

# MOBIMO

Leidenschaft für Immobilien



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 de la commission immobilière

**Daniel Crusaz**

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



**Thomas Stauber**

Membre de la direction  
Responsable Investissements de tiers

**Manuel Itten**

Membre de la direction, CFO

**Dr. 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 St-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 socioculturels dans le cadre de ses activités, ce qui bénéficie aux actionnaires comme aux usagers de ses immeubles.

## **Financement solide**

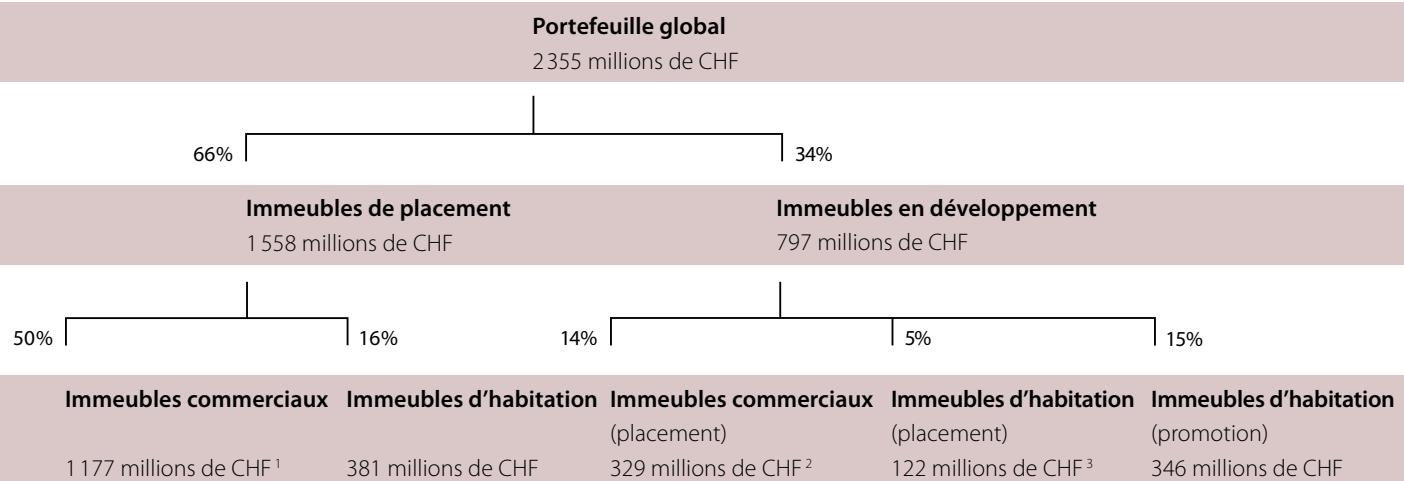
Mobimo peut emprunter des fonds étrangers à court et à long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% de la somme du bilan.

## **Placement rentable**

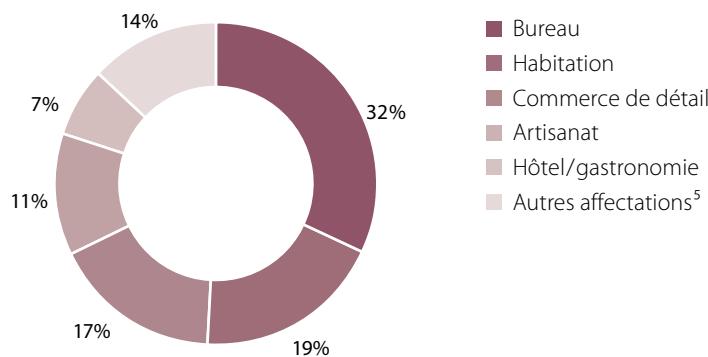
L'action Mobimo donne droit au versement régulier d'un dividende élevé. Elle se caractérise par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution attrayant.

# PORTEFEUILLE

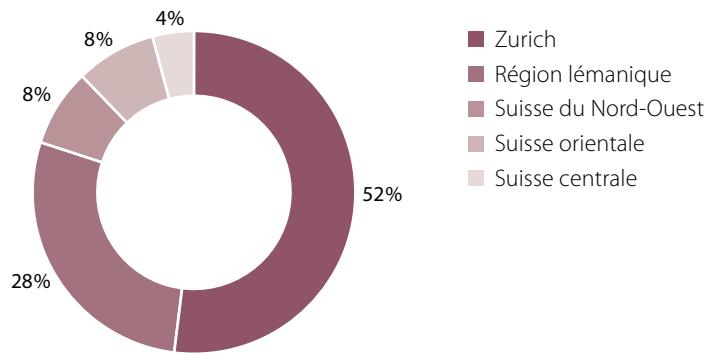
## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2012



## AFFECTATION DU PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2012<sup>4</sup>



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



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

<sup>2</sup> y c. immeubles commerciaux en construction (immeubles de placement en construction) 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

<sup>3</sup> y c. immeubles d'habitation en construction (immeubles de placement en construction) Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Regensdorf, Schulstrasse; Zurich, Turbinenstrasse–City West zone C et Lausanne, Rue Voltaire en tant qu'extensions du portefeuille propre

<sup>4</sup> Répartition du revenu locatif théorique par affectation (portefeuille global, sans les opérations de promotion)

<sup>5</sup> Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires

<sup>6</sup> Répartition valeur de marché/valeur comptable des immeubles par zones économiques (portefeuille global)

# INFORMATIONS SUR L'ACTION ET L'EMPRUNT CONVERTIBLE

## I. Aperçu

### Nombre d'actions

Nombre d'actions au 31 décembre	2012	2011	2010	2009	2008
Capital-actions (milliers CHF)	180 058	178 933	148 804	192 035	204 230
Nombre d'actions nominatives émises	6 208 913	6 170 098	5 131 170	5 053 552	4 355 323
Valeur nominale de l'action nominative (CHF)	29	29	29	38	47
dont actions propres	8 744	1 747	1 071	4 373	10 000
Actions nominatives en circulation	6 200 169	6 168 351	5 130 099	5 049 179	4 345 323

### Chiffres-clés de l'action

Chiffres-clés en CHF au 31 décembre	2012	2011	2010	2009	2008
Bénéfice par action	12.33	15.46	13.01	14.09	10.37
Bénéfice par action hors réévaluations	7.85	9.53	8.70	12.51	8.82
VNI par action, après options et emprunt convertible	194.25	191.41	190.45	180.29	177.37
Dividende brut <sup>1</sup>	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Rendement sur dividende (remboursement sur distribution)	4,1%	4,3%	4,5%	5,1%	6,4%
Taux de distribution <sup>2</sup>	73%	58%	69%	64%	87%

### Cours de l'action

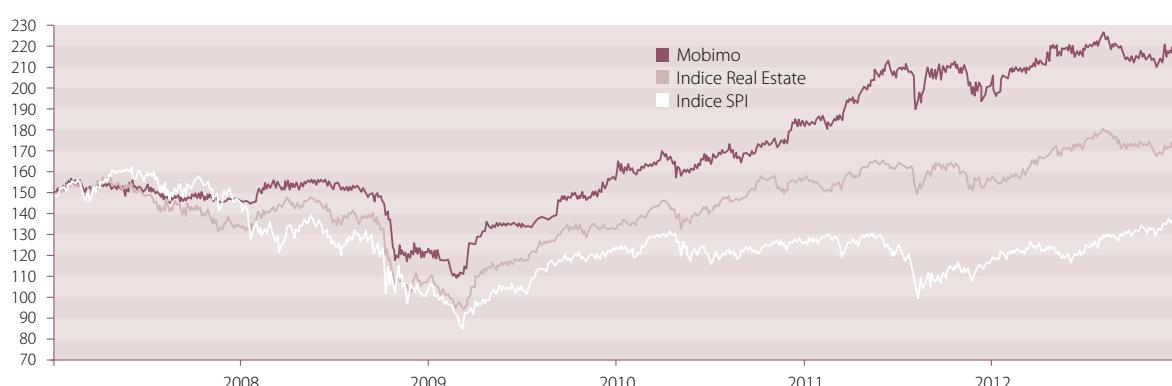
Cours boursier de l'action en CHF	2012	2011	2010	2009	2008
Plus haut <sup>3</sup>	228.00	222.06	190.36	159.45	158.08
Plus bas <sup>3</sup>	194.42	185.63	158.91	105.01	114.03
Dernier cours de l'année <sup>3</sup>	218.90	208.00	189.13	159.00	120.41
Nombre moyen d'actions négociées par jour	9 309	10 878	6 857	6 259	3 558
Capitalisation boursière en fin d'année (millions de CHF)	1 359.1	1 283.4	1 024.7	889.9	614.9

Source: SIX Swiss Exchange

Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières. Symbole: MOBN. N° de valeur: 1110887. Code ISIN: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity. Reuters: MOBN.S. Cours boursier actuel sous [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

### II. Evolution du cours de l'action

1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 décembre 2012



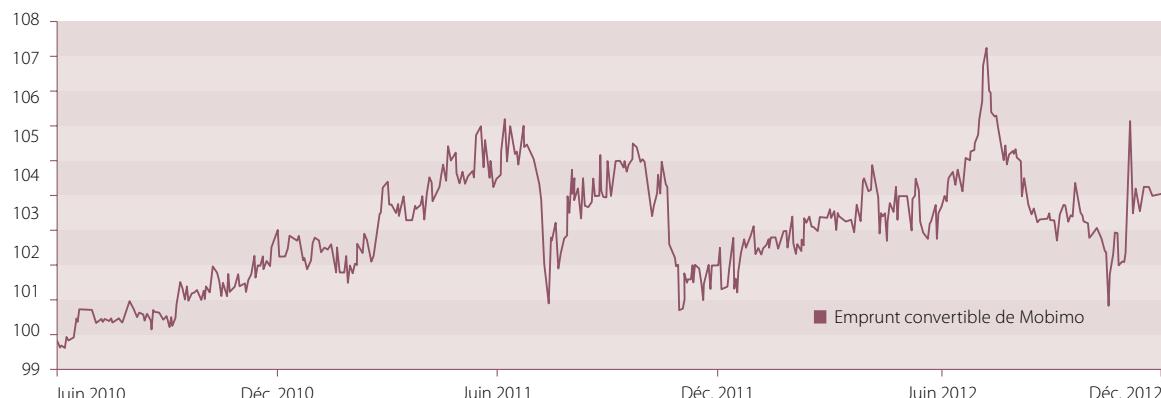
A 218,90 CHF, le cours de l'action Mobimo est supérieur de 12,7% à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 194,25 CHF au 31 décembre 2012. Compte tenu du versement d'un dividende de 9,00 CHF par action prélevé sur les apports en capital au 25 avril 2012, l'action Mobimo affiche un rendement total de 9,6% sur l'année. La liquidité de l'action et les volumes négociés se sont légèrement tassés. Quelque 9 309 actions ont été négociées quotidiennement (10 878 l'exercice précédent), soit un volume de 2,0 millions de CHF (contre 2,3 millions de CHF durant l'exercice précédent). Globalement, les volumes d'échange de l'action ont atteint près de 510 millions de CHF (exercice précédent: 590 millions de CHF) à la SIX Swiss Exchange.

<sup>1</sup> Distribution d'apports en capital de 9,00 CHF par action au titre de l'exercice 2012 conformément à la proposition soumise à l'Assemblée générale du 9 avril 2013

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

<sup>3</sup> Cours historiques, corrigés des divisions de l'action et des distributions (source: Bloomberg)

### III. Emprunt convertible



Quelle: Bloomberg

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 207,99 CHF (le prix de conversion initial était de 210,37 CHF par action nominative avant l'augmentation de capital du 6 décembre 2011). Notations de crédit publiées pour Mobimo: UBS: BBB stable; BCZ: BBB+.

L'emprunt convertible de Mobimo Holding AG est coté à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des emprunts. Symbole: MOB10. Valeur: 11299133. Code ISIN: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp./Reuters: CH11299133.

### IV. Actionnariat

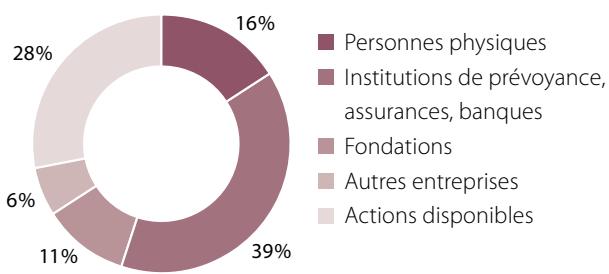
#### Actionnaires importants

Au 31 décembre 2012, les actionnaires suivants détenaient plus de 3% du capital-actions:

Caisse de pension du Canton de Zoug, 3,38%,  
BlackRock, Inc. 3,07%

Flottant au 31 décembre 2012 (selon définition de la SIX Swiss Exchange): 100%

#### Structure de l'actionnariat



### V. Communication

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

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

Pour des raisons écologiques, les rapports de gestion annuels et semestriels de Mobimo Holding AG ne sont envoyés par courrier que sur demande expresse. Un résumé du rapport de l'exercice 2012 sera adressé aux actionnaires.

#### 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 2013

9 avril 2013, KKL (Centre de la Culture et des Congrès), Lucerne

#### Présentation des comptes

1<sup>er</sup> semestre 2013: 15 août 2013





EXERCICE 2012



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

Zurich, «Am Pfingstweidpark»  
Turbinenstrasse 22–56

## 2012: UNE BONNE ANNÉE

MESDAMES ET MESSIEURS LES ACTIONNAIRES,  
MESDAMES, MESSIEURS,

L'année 2012 a encore été une bonne année pour Mobimo Holding AG. Notre société se développe toujours avec dynamisme, portée par une équipe motivée et compétente, un positionnement toujours plus solide sur le marché et une demande persistante pour l'immobilier haut de gamme dans les segments du logement et du travail. Nous avons avancé sur de nombreux chantiers de construction exigeants et en avons terminé certains, avons entamé de nouveaux projets attrayants et nous sommes assurés de nouveaux terrains pour de futurs projets de construction. Quant au portefeuille de placement, sa qualité a encore augmenté; la part consacrée au logement progresse et le taux de location est élevé. Nos lots de propriété par étage sont recherchés et le nouveau domaine d'activité «Investissements de tiers» se développe de manière réjouissante.

En termes de chiffres, l'exercice 2012 se révèle aussi bon. Le portefeuille immobilier a atteint à la date de référence du 31 décembre 2012 une valeur globale de 2 355 millions de CHF (contre 2 171 millions de CHF à la fin de l'exercice précédent). A 117,4 millions de CHF, le bénéfice d'exploitation (EBIT) du groupe s'établit environ au même niveau que l'année passée (121,1 millions de CHF) et le bénéfice net hors effet extraordinaire (fiscal) de l'année passée en hausse de 2% à 76,3 millions de CHF (contre 75,0 millions de CHF hors effet extraordinaire l'année passée). Ces résultats réjouissants sont tant le fait des locations du portefeuille de placement en croissance que des bénéfices issus des promotions et des réévaluations. Cela nous permet de proposer cette année encore une distribution de 9.00 CHF par action à l'Assemblée générale.

### **Un marché toujours favorable dans un contexte exigeant**

Le marché immobilier suisse s'est encore révélé robuste en 2012. La conjoncture stable, l'immigration persistante, l'augmentation des besoins d'habitation et le nombre croissant de petits ménages sont autant de vecteurs d'une demande durable de logements haut de gamme, notamment dans

les principaux centres économiques. En dépit des appels à la modération, la demande de logements en propriété ne faiblit pas. Compte tenu du bas niveau des taux d'intérêt, la propriété demeure plus attrayante que la location pour bon nombre de gens. La vente de propriétés par étage dans les catégories de prix les plus élevées a par contre ralenti. Quant aux loyers élevés, ils sont seulement exigibles aux meilleurs emplacements. La demande de surfaces commerciales et de bureaux en situation centrale reste bonne. Dans de nombreux cas, les prix des transactions portant sur l'achat d'immeubles de placement ne correspondent pas à nos attentes de rendement. Compte tenu de nos propres réalisations, cela n'affecte pas notre croissance, mais favorise la vente d'immeubles de placement à bon prix. La construction s'est toutefois aussi renchérise, mais davantage du fait des excès des réglementations toujours plus nombreuses et des restrictions légales que d'une hausse des coûts des entreprises et des matériaux. Grâce à ses emplacements et ses produits, Mobimo reste bien positionné pour pouvoir faire face à une concurrence toujours plus forte.

### **L'importante activité de construction suit son plan**

Le programme de construction ambitieux et exigeant de Mobimo progresse selon les plans. L'immeuble de bureau «Polygon» a été achevé pour Rockwell Automation à Aarau durant l'exercice sous revue. La densification qui en découle permet désormais la réalisation du nouveau quartier urbain «AQA» sur l'ancienne friche industrielle «Torfeld Süd» (page 20). L'immeuble de bureaux sur notre site de La Poste à Lausanne se trouve dans une phase avancée de rénovation. Le locataire, une banque en plein développement, pourra y établir son nouveau siège et emménager au premier semestre 2013. Depuis le printemps de l'année sous revue, la propriété de 51 des 57 appartements réalisés dans le complexe «Wilacker» à Adliswil a pu être transférée aux acheteurs. Trois immeubles locatifs ont par ailleurs été terminés dans ce même complexe résidentiel et transférés à un investisseur. Les appartements en propriété du projet

«Schilf» au Zürichberg (page 3) ont aussi été achevés et la plupart des résidents ont emménagé. Le gros œuvre des trois immeubles d'habitation comptant 250 appartements locatifs et en propriété «am Pfingstweidpark» (page 18) au pied de la Mobimo Tower à Zurich-Ouest est pratiquement terminé. La réalisation du nouveau bâtiment multifonction «Pépinières» déjà intégralement loué à Lausanne-Flon ainsi que celle du complexe mixte sur le site OVA près de la gare d'Affoltern am Albis ont aussi démarré. Un contrat de location de longue durée a été conclu avec le futur exploitant du centre pour personnes âgées. Enfin, le chantier du complexe résidentiel «im Pfand» à Regensdorf avec 141 appartements a commencé à la fin de l'année. La réalisation du centre de voitures anciennes «Meilenwerk» sur le site de l'ancienne fabrique Grob à Horgen a par contre été retardée par des recours désormais réglés.

#### **Augmentation des revenus dans tous les domaines**

Le résultat des ventes de propriétés par étage (opérations de promotion) a encore augmenté à 21,7 millions de CHF (contre 22,3 millions de CHF l'année passée). Les appartements vendus ont représenté au total un montant de 152 millions de CHF. Alors que la demande dans le segment intermédiaire reste forte, la vente des derniers appartements très haut de gamme dans la Mobimo Tower se révèle plus laborieuse que prévu en dépit d'un intérêt toujours aussi marqué. Nous avons par conséquent vendu nos terrains réservés pour des appartements de luxe à Erlenbach pour nous concentrer désormais essentiellement sur de nouveaux projets dans le segment intermédiaire.

Avec 92,8 millions de CHF (contre 88,8 millions de CHF l'année passée), les produits des locations ont encore nettement augmenté malgré la baisse du taux d'intérêt de référence. Cela s'explique d'une part par l'arrivée de nouveaux immeubles de placement et d'autre part par l'achèvement de l'important assainissement mené principalement en 2010 et 2011 et qui a permis d'améliorer nettement la qualité du portefeuille et d'augmenter

les revenus locatifs. A 3,8%, le taux de vacance reste bas en comparaison avec le marché. Dans le segment des bureaux, la concentration sur les immeubles neufs ou durablement rénovés de la catégorie de prix intermédiaire à des situations centrales porte ses fruits.

L'avancement des projets en cours, l'optimisation des contrats de location et la baisse du taux d'escampte sur le marché ont par ailleurs été à l'origine d'un résultat des réévaluations de 36,9 millions de CHF (contre 41,2 millions de CHF l'année passée).

#### **Nouveaux sites attrayants en ligne de mire**

Mobimo continuera encore de grandir. Des immeubles du portefeuille de placement propre correspondant à un volume d'investissement total de quelque 440 millions de CHF sont actuellement en construction ou seront achevés très prochainement. Par ailleurs, d'autres projets pour un volume d'investissement de quelque 670 millions de CHF sont actuellement en cours de planification pour le propre portefeuille. Un ancien immeuble commercial et de bureaux plein de caractère situé à la Badenerstrasse à Zurich Altstetten a été acquis en 2012 pour être transformé en un immeuble résidentiel comptant plus de 40 lofts et ateliers. A Lausanne, la réalisation d'un complexe de 81 appartements locatifs à la Rue Voltaire (page 137), à proximité immédiate de la gare, a commencé fin 2012, début 2013.

Les compétences de Mobimo en matière de développement sont appréciées par le marché, ce qui nous donne accès à des parcelles et des terrains intéressants. En remportant le concours en tant que partenaire au développement des villes de Biel et de Nidau, Mobimo a l'honneur de participer à la création d'un nouveau quartier de 130 000 mètres carrés nommé «AGGLOlac» et situé sur l'ancien site d'Expo.02 sur les rives du lac de Biel.

Peu avant la fin de l'année sous revue, Mobimo et Hochtief Development AG ont conclu un contrat avec Rheinmetall Air Defence, qui cherchait un nouveau site de production. Le contrat de développement porte sur un terrain de plus de 53 000 mètres carrés à Zurich Oerlikon. Ce déménagement offre une grande chance à la ville de Zurich de développer l'urbanisation de cet espace situé entre la gare centrale et des quartiers d'habitation. En procédant à une densification autour d'une des gares les plus fréquentées de Suisse, elle peut transformer l'ancienne zone industrielle en un nouveau quartier à usage mixte, axé autour du logement, des services et du commerce. Ces projets et d'autres constructions de complexes encore (par exemple Matthenhof à Lucerne sud, Flon Lausanne, La Poste Lausanne), Mobimo dispose pour des années à venir d'un réservoir de projets stable et bien rempli.

Le nouveau domaine d'activité «Investissements de tiers» lancé au 1<sup>er</sup> janvier 2012 se développe de manière réjouissante. L'équipe gère déjà le premier projet à Dübendorf – un complexe résidentiel de quelque 250 appartements locatifs – et s'est assurée un nouveau terrain à Olten début 2013.

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

Le bilan de Mobimo est fondamentalement solide et notre activité reste très prévisible. La durée résiduelle moyenne de nos engagements financiers est de 9,1 ans et la charge d'intérêt au 31 décembre 2012 de seulement 2,83 % en moyenne. En milieu d'année, nos fonds propres s'élevaient à 1 201,0 millions de CHF, soit un ratio de fonds propres de 48%.

## **Evolution positive du cours de l'action**

Le 31 décembre 2012, le cours de clôture de l'action Mobimo s'élevait à 218,90 CHF, soit environ 5% au dessus du cours de clôture à fin 2011. Compte tenu de la distribution, exonérée de l'impôt anticipé pour les particuliers, de 9,00 CHF par action le 25 avril 2012, cela correspond à une performance de 9,6% pour l'année entière.

## **La satisfaction des clients, l'objectif suprême**

La satisfaction de nos clients constitue notre objectif suprême. Grâce à des investissements dans le développement de standards de qualité, dans le service ainsi que dans des relations client étroites, Mobimo est parvenu à accroître continuellement la satisfaction client

## **Perspectives pour 2013**

Nous restons aussi confiants pour ce qui concerne l'exercice en cours. Dans la perspective actuelle, nous nous attendons à de la continuité, c'est-à-dire au maintien du développement dynamique de notre société. Les points forts de nos activités restent aussi inchangés, à savoir la réalisation de nombreux projets de construction, l'extension des activités de développement propres et de tiers, la vente de propriétés par étage, la commercialisation de surfaces ainsi que la gestion et l'optimisation ciblée du portefeuille.

Nous vous remercions de votre confiance,



Urs Ledermann  
Président du Conseil  
d'administration



Christoph Caviezel  
CEO



## BONS RÉSULTATS ET DÉVELOPPEMENT RÉJOUSSANT

### **Bon résultat avec un bénéfice de 76,3 millions de CHF**

Avec un bénéfice de 76,3 millions de CHF (contre 80,5 millions de CHF l'année précédente) au titre de l'exercice 2012, Mobimo a une nouvelle fois dégagé un résultat réjouissant, confirmant les chiffres record de l'année passée. Le résultat de l'exercice 2011 comprenait un effet positif unique de 5,5 millions de CHF de charges fiscales. Ajusté de cet effet extraordinaire, le bénéfice réalisé en 2012 dépasse celui de l'exercice précédent de 2%. Le bénéfice avant réévaluations s'élève à 48,6 millions de CHF (contre 49,6 millions de CHF l'année précédente). Cela correspond à une progression de 10%, toujours en chiffres ajustés de l'effet fiscal extraordinaire de l'exercice 2011.

### **EBITDA de 118,7 millions de CHF**

L'EBITDA et l'EBIT se sont inscrits en légère baisse par rapport à l'exercice précédent, avec respectivement 118,7 millions de CHF et 117,4 millions de CHF (contre 122,4 millions et 121,1 millions). Hors réévaluations, ils ont en revanche légèrement progressé, à 81,8 millions de CHF et 80,5 millions de CHF (contre 81,2 millions et 79,9 millions l'an précédent).

A 93,7 millions de CHF (2011: 92,4 millions de CHF), le résultat avant impôts s'établit à 1% au-dessus de l'exercice précédent. Il enregistre ainsi une hausse de 11% pour atteindre 56,8 millions de CHF (contre 51,2 millions de CHF l'année précédente) hors réévaluations.

### **Solide bénéfice par action de 12,33 CHF**

Mobimo a réalisé avec succès une augmentation de capital, le 6 décembre 2011, par l'émission de 1 028 350 nouvelles actions, ce qui lui a permis de se procurer des nouveaux moyens à hauteur de 193 millions de CHF. En conséquence, le nombre des actions émises a connu une hausse de 20% par rapport à fin 2011, et s'élève désormais à 6 170 098.

Sur ce nombre supérieur d'actions, Mobimo a déjà obtenu un bénéfice par action de 12,33 CHF au titre de l'exercice 2012 (contre 15,46 CHF pour l'exercice précédent) et un bénéfice dilué par action de 11,58 CHF (contre 14,00 CHF en 2011). Hors réévaluations, le bénéfice par action s'inscrit à 7,85 CHF (2011: 9,53 CHF) et le bénéfice dilué par action à 7,64 CHF (contre 8,90 CHF). Sur la base des résultats par action réalisés, Mobimo est en mesure de poursuivre sa politique de distribution attrayante et proposera une nouvelle fois une distribution de 9.– CHF par action pour l'exercice 2012 lors de la prochaine Assemblée générale. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action au 31 décembre 2012 s'établit à 193,14 CHF (contre 190,36 CHF fin 2011) et la NAV diluée par action au 31 décembre 2012 à 194,25 CHF (2011: 191,41 CHF). Le cours de clôture de l'action s'est affiché à 218,90 CHF le 31 décembre 2012, ce qui équivaut à une prime de 13% par rapport à la NAV diluée.

### **Un financement solide avec un ratio de fonds propres de 48%**

Avec un ratio de fonds propres de 48% (contre 47% l'année passée) au 31 décembre 2012, Mobimo dispose toujours d'une solide base de fonds propres. La durée résiduelle moyenne des dettes financières a légèrement reculé à 9,1 ans au 31 décembre 2012 (9,2 ans à fin 2011). L'excellent état des liquidités a permis d'avoir un besoin limité de financement durant l'exercice 2012. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore baissé pour s'établir en moyenne à 3,00% pour la période sous revue contre 3,02% l'exercice précédent. A la date de référence du 31 décembre 2012, il avait encore reculé à 2,83%. Mobimo continuera d'exploiter le niveau toujours extrêmement attrayant des intérêts pour fixer des taux très faibles à long terme.

### **Croissance du portefeuille global à 2,35 milliards de CHF**

Le portefeuille global a gagné 8% durant l'exercice 2012, passant de 2 171 millions de CHF au 31 décembre 2011 à 2 355 millions de CHF au 31 décembre 2012. Avec 36,9 millions de CHF (contre 41,2 millions l'an précédent), le résultat issu des réévaluations a globalement reculé de 10% par rapport à l'année dernière. Pour les estimations d'immeubles, un taux d'escompte moyen de 4,63% a été pris en compte – soit légèrement inférieur au taux de 4,76% appliqué fin 2011.

### **Hausse des revenus locatifs à 92,8 millions de CHF et taux de vacance toujours faible à 3,8%**

A 92,8 millions de CHF, les revenus locatifs au titre de l'exercice 2012 sont supérieurs de 5% à ceux de l'exercice précédent (88,8 millions de CHF). En 2011, huit immeubles ont été vendus dans le cadre de l'optimisation du portefeuille. Le potentiel des revenus locatifs a diminué de quelque 6,7 millions de CHF par an sous l'effet de ce remaniement, une diminution largement compensée par l'intégration, dans le portefeuille de placement, des immeubles achevés au cours des exercices 2011 et 2012 et présentant un potentiel de revenus locatifs de 17,7 millions de CHF par an au total. Ces transferts concernent les immeubles suivants, développés par nos soins:

- Aarau, Polygon, Industriestrasse
- 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)

Au 31 décembre 2012, le taux de vacance était de 3,8% (3,3% fin 2011), soit un niveau qui demeure très faible. Le produit des locations enregistré sur l'exercice 2012 s'établit à 79,8 millions de CHF au total (contre 76,0 millions de CHF l'exercice précédent) et est donc en hausse de 5% par rapport à 2011. Le rendement net des immeubles de placement s'est élevé à 4,8% (contre 5,0% l'année passée).

### **Vente d'immeubles d'habitation pour 152,0 millions de CHF**

Pendant l'exercice 2012, le produit des ventes d'immeubles (promotion) a atteint 152,0 millions de CHF, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (133,0 millions de CHF). A 21,7 millions de CHF, le résultat des ventes d'immeubles (promotion) se situe dans le même ordre de grandeur que l'an dernier (22,3 millions de CHF). Ce bon résultat s'explique essentiellement par les transferts de propriété des immeubles d'habitation ci-après:

- Adliswil, Wilacker
- Erlenbach, Forchstrasse/Glärmischstrasse
- Zurich, Hinterbergstrasse
- Zurich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)

En 2012, 76 immeubles d'habitation ont été transférés en tout. Outre les lots de propriété par étage, les transferts ont porté sur trois immeubles totalisant 18 appartements, vendus en bloc en tant que complexe résidentiel. Des contrats de vente d'un montant total de quelque 149 millions de CHF étaient signés au 31 décembre 2012 pour des propriétés par étage en cours de réalisation; leurs effets seront comptabilisés dans le produit des ventes, une fois effectués les transferts de propriété. Globalement, la réalisation de tous les projets d'immeubles d'habitation s'est déroulée comme prévu en 2012.

### **De nouveaux projets pour environ 1,1 milliard de CHF destinés au portefeuille propre**

Le développement ciblé d'immeubles d'habitation et commerciaux pour le portefeuille propre permettra de stimuler la croissance de Mobimo et d'optimiser encore la qualité du portefeuille avec de nouveaux immeubles de placement. Les immeubles suivants destinés au portefeuille propre étaient ainsi en construction ou en voie d'achèvement fin 2012:

- Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse – appartements pour personnes âgées
- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse – appartements locatifs
- Horgen, Seestrasse 93
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (administration)
- Lausanne, Les pépinières

- Lausanne, Rue Voltaire 2–12 (Petit Mond-Rond)
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zurich, Turbinenstrasse, City West – Zone C

Le volume d'investissement de ces projets représente quelque 440 millions de CHF. Par ailleurs, les projets ci-après – d'un volume d'investissement total de 670 millions de CHF – se trouvent en phase de planification pour le portefeuille propre:

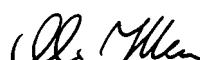
- Aarau, Torfeld, zone 2
- Aarau, Torfeld Aeschbachhalle
- Kriens, site du Mattenhof
- Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon
- Lausanne, Rue de Genève 19/21
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6
- Lausanne, Rue de la Vigie 3
- Zurich, Albulastrasse/Hohlstrasse (site Labitzke)
- Zurich, Letzigraben

Les immeubles en construction et en cours de planification pour le portefeuille de placement propre correspondent à un potentiel de revenus locatifs annuel de plus de 61 millions de CHF.

Outre les projets en cours de planification ou d'achèvement, Mobimo est partenaire des villes de Biel et de Nidau pour le projet de développement AGGLOac, ainsi que de la société Rheinmetall pour le développement du site de Zurich Oerlikon. Ces projets recèlent des opportunités de développer le portefeuille propre de manière ciblée avec des immeubles de placement attrayants.

- Intégration de l'action dans le Stoxx 600

Après avoir été intégrée au FTSE EPRA/NAREIT l'année précédente, l'action Mobimo a été intégrée dans un autre indice majeur durant l'exercice 2012, à savoir l'indice de référence des actions européennes Stoxx 600.



Manuel Itten,  
CFO





## RAPPORT SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Parc de 5000 m<sup>2</sup>

Immeuble de placement et immeuble en développement  
Habitation, bureau, artisanat, loisirs

Aarau, «Torfeld Süd», AQA  
Aire de 50 000 m<sup>2</sup>

CHRISTOPH CAVIEZEL, CEO

## **Un secteur de marché important qui a des répercussions à long terme**

Dans le contexte du développement durable, l'immobilier est un secteur de marché important qui a des répercussions sur le long terme. Les décisions prises aujourd'hui dans le domaine immobilier auront des effets sur l'environnement, sur l'évolution sociodémographique d'une commune et de son agencement, sur la qualité de vie de la population, mais aussi sur la réussite économique de notre société immobilière pendant des décennies.

Il est donc d'autant plus important d'avoir conscience des défis et de les aborder de manière ciblée. Le changement climatique, les réserves limitées de pétrole et de gaz naturel ou la sortie programmée du nucléaire constituent ainsi de nouveaux défis pour le secteur de l'immobilier et de la construction. La plus grosse part de la consommation énergétique, à savoir environ 46%, provient des 1,64 million de bâtiments en Suisse. Les bâtiments sont par ailleurs à l'origine d'environ 35% des émissions de gaz à effet de serre. Il faut ainsi s'attendre à un resserrement des prescriptions politiques. Le durcissement des directives applicables aux nouvelles constructions et aux transformations ainsi que l'efficacité globale des bâtiments sont ainsi débattus dans le cadre de la stratégie énergétique 2050 (introduction d'une obligation d'inspection énergétique à des fins de domotique et d'optimisation opérationnelle, par exemple).

Des normes de construction et systèmes de certification (DGNB, Leed, Société à 2000 watts, Minergie, etc.) qui mesurent la qualité et la valeur des biens immobiliers à l'aune des trois dimensions du développement durable – économie, écologie et société – et les évaluent pour les clients et actionnaires avec objectivité et transparence, s'imposent aux échelles aussi bien internationale que nationale. Cet alignement sur des normes influence toujours plus les méthodes d'évaluation ainsi que la valeur des biens immobiliers (notamment avec la prise en considération du cycle de vie), n'est pas sans effet sur les marchés (les prix obtenus des acquéreurs et locataires) et occupe aujourd'hui une place importante dans le débat politique (introduction d'une «norme suisse»). Il ne faut pas oublier que les objets immobiliers qui recèlent une plus-value constituent une véritable alternative sur les marchés des placements.

## **Ancrage stratégique et organisationnel**

Chez Mobimo, nous considérons le développement durable comme une opportunité. En qualité de société immobilière prévoyante, nous envisageons le développement durable comme un investissement dans l'avenir et l'avons donc intégré à notre stratégie immobilière. Nous identifions les opportunités et risques potentiels – comme ceux précités – le plus tôt possible et les prenons en compte dans les processus de décision de l'entreprise. Nos objectifs stratégiques, les mesures de mise en œuvre et la rapidité de cette dernière ainsi que la place du développement durable au sein de l'entreprise sont régulièrement passés en revue avec l'organe de décision supérieur, la commission immobilière composée de membres du Conseil d'administration.

Le développement durable est pris en compte dans les décisions actuelles et futures relatives aux placements et au portefeuille. La stratégie affecte les objectifs du portefeuille en matière de placement et de développement et définit la collaboration avec les partenaires, l'engagement dans des organisations, la communication, mais aussi la formation et la spécialisation de nos collaborateurs.

## **Objectifs et succès**

Dans le domaine environnemental, notre objectif premier consiste à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, à recourir aux énergies renouvelables et à réduire les émissions de gaz à effet de serre. En vue de la rédaction de notre rapport sur le développement durable, nous avons donc recueilli ces données sur l'ensemble du portefeuille et présenté l'évolution à suivre entre 2011 et 2016. Nous faisons progresser la collaboration avec des labels ainsi que leur mise en œuvre de manière conséquente. Dans le domaine social, Mobimo se distingue sur ses terrains par des concepts avant-gardistes qui associent les mondes de l'habitation, des loisirs et du travail pour offrir aux personnes – nos clients – une qualité de vie particulièrement élevée. Dans le domaine économique, nous nous en tenons à nos objectifs: en qualité de société immobilière leader de son secteur, Mobimo a pour objectif de trouver le bon équilibre entre capacité bénéficiaire et potentiel futur. La prise en compte du développement durable contribue fortement à l'appréciation des biens immobiliers et du portefeuille.

En 2012, nous avons encore connu des réussites grâce à l'engagement sans faille de tous nos collaborateurs. Or, l'année passe vite dans le secteur immobilier. Il faut donc reconnaître et saluer la conscience grandissante du développement durable, et surtout l'impressionnante concentration de nos

collaborateurs sur sa mise en œuvre. Le niveau de satisfaction élevé, et parfois encore en hausse, de nos clients en est la meilleure preuve. Mobimo a utilisé pour la première fois dans son rapport de gestion 2011 les directives de l'European Public Real Estate Association (EPRA), ce qui lui a valu une médaille d'or. La société a par ailleurs reçu la récompense renommée du «Most Improved Annual Report». Son rapport est conforme au niveau B (contre le niveau C l'année passée). Le certificat correspondant figure à la dernière page du présent rapport sur le développement durable.

## RAPPORT SUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### INTRODUCTION

#### **Le développement durable revêt une importance centrale**

Le développement durable revêt une importance centrale pour le secteur immobilier car ses objectifs sont triples: écologiques, socioculturels et économiques. Pour Mobimo, le développement durable consiste à trouver le bon équilibre entre capacité bénéficiaire et potentiel futur, tandis que l'immobilier doit poser des fondements modernes, sains, responsables et environnementaux pour l'habitation, le travail et la vie. Dans le contexte des réserves limitées d'énergies non renouvelables, la demande de maisons d'habitation et d'immeubles de bureaux durables continuera de progresser dans les années à venir.

#### **Le développement durable est intégré à la stratégie immobilière**

Mobimo entend saisir cette opportunité et intégrer l'orientation environnementale et de marché à 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 existants 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.

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. 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 la gestion active du portefeuille ainsi que son analyse et son assainissement continu. Les nouveaux immeubles intégrés au portefeuille correspondent dans une vaste mesure aux normes de construction les plus récentes. Par ailleurs, les rénovations des immeubles garantissent la perpétuelle amélioration qualitative du portefeuille.

#### **Le développement durable fait partie du quotidien des affaires**

Chez Mobimo, des discussions sur le thème du développement durable ont lieu à tous les niveaux car le développement durable ne se limite pas à des investissements dans des projets: il représente aussi un engagement pour les actionnaires, les clients et les collaborateurs dans l'intérêt de la société d'aujourd'hui et de demain. Les principales parties prenantes sont 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 deuxième fois en 2012 intégré un rapport sur le développement durable à son rapport de gestion. Celui-ci a été rédigé conformément aux directives Global Reporting Initiative (GRI) et remplit les critères du niveau B. En 2013, 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.

Le code de conduite déontologique rédigé au cours de l'exercice sous revue constitue un nouveau pas important dans ce sens. Il définit les exigences de Mobimo relatives à l'exercice de l'activité. La réputation d'entreprise responsable et prévoyante de Mobimo dépend des décisions et actes quotidiens de chacun. On attend donc responsabilité et intégrité de la part des collaborateurs. Ceux-ci doivent par ailleurs agir dans le respect de la loi et de manière honnête et équitable.

## CLIENTS

### **La satisfaction des clients, l'objectif suprême**

Les clients de Mobimo sont des locataires privés et commerciaux d'immeubles de placement ainsi que des investisseurs institutionnels, des parties prenantes et des acquéreurs de projets de construction. Leur satisfaction est l'objectif suprême de Mobimo, qui investit à cet effet dans le développement de standards de qualité, dans le service ainsi que dans des relations client étroites.

Les clients de Mobimo sont suivis 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 comprenant des offres spécifiques portant sur des quartiers ou projets précis et destinées à la collectivité (p. ex. le Flon à Lausanne). L'intérêt à l'égard de ces offres est soutenu. Des contacts personnels mettant l'accent sur la continuité du responsable du suivi montrent en outre aux clients que Mobimo reste à tout moment un partenaire fiable qui connaît ses clients et leurs besoins. Le gérant est l'interlocuteur pour la clientèle aussi bien commerciale que privée. Les locataires doivent aussi connaître leur gérant et leur concierge et interagir avec eux.

Grâce à ces relations étroites, Mobimo garantit que le client et sa satisfaction se trouve toujours au centre de tous les intérêts. Des enquêtes sont menées à des stades clairement définis du processus client afin d'améliorer en permanence ces relations ainsi que la collaboration avec les clients. 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.

Les acheteurs sont plus de 74% en moyenne sur l'ensemble du processus à exprimer leur satisfaction élevée à l'égard de Mobimo.

Le taux de satisfaction est aussi mesuré chaque année pour la clientèle commerciale et résidentielle. Les enquêtes sont menées par un partenaire externe indépendant. Pour les clients, le résultat est à nouveau très réjouissant en ce qui concerne l'année sous revue: 87% de la clientèle commerciale et 84% des clients résidentiels recommanderaient Mobimo à un bon ami.

Par ailleurs, tous les clients ont la possibilité de donner lorsqu'ils le souhaitent un feed-back direct et personnel à leur conseiller à la clientèle, au gérant, par e-mail, courrier ou téléphone ou encore lors de rencontres.

### **Contacts personnels et individuels**

Le cas échéant, Mobimo prend les réclamations très au sérieux et s'efforce de s'améliorer en permanence. Le pro-

cessus régissant le traitement de telles réclamations est clairement défini, y compris les responsabilités et délais correspondants. A cet égard, la priorité est accordée aux circuits d'information courts, au contact personnel et à des réponses rapides aux e-mails et courriers. Mobimo s'efforce de trouver la meilleure solution possible pour chaque client. Grâce à l'optimisation du portefeuille et à l'amélioration qualitative des immeubles en découlant, le service Gestion de portefeuille n'enregistre quasiment aucune réclamation. Parallèlement, la connaissance exacte des besoins des clients – grâce aux enquêtes régulières – permet une augmentation continue de la qualité de l'offre et des services. A cet égard, l'entretien des contacts client personnels est de la plus grande importance. Ainsi, les collaborateurs Mobimo rendent fréquemment visite aux locataires commerciaux (bureaux, artisans, commerces de détail, hôtels, etc.). Le concierge spécifie aussi, en sa qualité d'interlocuteur au sein de chaque immeuble, les heures auxquelles il est joignable et les moyens de le joindre, ses heures de présence et les tâches exécutées, selon quel plan. Un Service Level Agreement est conclu avec le concierge, afin de garantir la qualité. On attend à cet égard du concierge et du gérant qu'ils traitent l'immeuble comme «s'il leur appartenait». Entre autres tâches, le concierge est tenu de se présenter en personne aux clients et d'entretenir le contact pour pouvoir identifier les éventuels problèmes tels que les dégâts ou les salissures dès que possible. Chaque incident doit être déclaré puis contrôlé et inspecté selon un cahier des charges.

Quant au service Développement, il s'efforce aussi d'accompagner ses clients le plus tôt possible, le suivi comprenant l'intégralité du processus de décision d'achat. Pour les projets de nouvelles constructions, les processus de base des chantiers sont clairement définis à l'avance. Pour le client, il s'agit de la première phase concrète visible de la réalisation de son projet. Par la suite, des contacts, contrôles et événements réguliers liés aux nouveaux projets contribuent à gérer les attentes des clients et à partager la satisfaction occasionnée par l'acquisition. Là encore, les enquêtes menées régulièrement auprès des clients pendant l'intégralité du processus revêtent une importance centrale.

### **Qualité des produits et services**

Mobimo convainc par la qualité. Pour les immeubles en développement, 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. Elle porte sur l'ensemble du processus: des sols au traitement des déchets en passant par le développement et la construction, l'acquisition, l'utilisation et l'ex-

ploitation. Le développement durable joue un rôle majeur à toutes les étapes. Ainsi tous les produits et services sont-ils systématiquement examinés dans le cadre de la gestion de la qualité du point de vue de la santé et de la sécurité des utilisateurs et clients. Les mesures prises incluent non seulement les réglementations standard, mais aussi des prestations supplémentaires. Naturellement, toutes les prescriptions externes en général, qu'elles viennent de la Confédération, du canton, de la SUVA, de la SIA, de la police, des pompiers, etc., sont respectées à la lettre, de même que les règlements internes plus complémentaires. Une attention toute particulière est en outre portée à certains aspects propres au développement durable tels que le raccordement aux transports publics, l'accessibilité, l'aménagement des espaces extérieurs et autres. Afin de vérifier le respect de ses exigences, Mobimo fait toujours réaliser un appartement-témoin qui permet d'enregistrer les réactions et les besoins des clients et d'identifier les possibilités d'améliorations techniques.

En ce qui concerne les immeubles de placement, Mobimo veille systématiquement au respect des prescriptions et normes de la Confédération, des cantons, mais aussi 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 pour les immeubles de placement nouvellement construits et intégrés au portefeuille. Les aspects de la santé dans le domaine de l'habitation sont contrôlés avec précision et constatés au moyen du label GI «Gutes Innenraumklima» (bon climat intérieur) par exemple. A cela s'ajoutent, en fonction de l'immeuble, des thèmes comme le Feng Shui ou l'électrobiologie. Dans le domaine de la santé, les dernières connaissances sectorielles sont toujours appliquées aux immeubles neufs. Tous les labels utilisés visent à garantir la qualité et la standardisation à un niveau élevé.

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 qualité-prix contribue aussi à l'attrait de l'offre.

La gestion de portefeuille prévoit une série de mesures visant à assurer la qualité des services. 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. 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. La clientèle commerciale est aussi informée 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 des informations claires à ses clients. A cette fin, elle utilise différentes voies de communication (brochures, articles de journaux, site Internet propre 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**

Pour Mobimo, il va de soi que les clients doivent être renseignés sur l'offre de manière transparente, ce qui comprend les caractéristiques financières et autres de l'appartement de location ou de l'acquisition ainsi que de l'usage. Des brochures, sites Internet, factsheets, articles, entretiens personnels et réunions de planification sont utilisés à cet effet. A cela s'ajoutent des consignes d'utilisation et d'entretien des installations techniques pour les immeubles de location et les acquisitions. Cette satisfaction des besoins des clients axée sur les objectifs reste la visée principale de Mobimo en 2013. 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, des matériaux sélectionnés, un niveau élevé de qualité de vie ainsi qu'un bon raccordement aux transports publics et aux infrastructures, mais aussi des petits plus tels que l'art dans la construction. Les processus suivis sont améliorés et ajustés en permanence pour satisfaire ces objectifs.

## ACTIONNAIRES

### **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

### **Des directives claires pour l'optimisation**

#### **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 les aspects environnementaux à sa stratégie immobilière. Lorsque cela est possible, les investissements sont réalisés dans des lieux centraux et bien desservis par les transports en commun. Dans le sillage des changements climatiques, des sujets tels que la production d'énergie économe en ressources, l'efficacité énergétique et la réduction des émissions et des déchets sont des aspects primordiaux de sa stratégie de développement durable. Pour le modèle d'affaires de Mobimo, cela signifie étudier le portefeuille de placement selon des critères tant économiques et socio-culturels qu'environnementaux. Dans le cadre des rénovations périodiques, les immeubles sont dans la mesure du possible assainis selon des critères de développement durable. En fonction des possibilités, le portefeuille est renforcé par des biens immobiliers satisfaisant à des standards élevés en termes de qualité et d'environnement et correspondant au moins au niveau Minergie. Le portefeuille est ainsi continuellement amélioré et gagne en valeur du point de vue du développement durable. Par ailleurs, le comportement des utilisateurs, encore insuffisamment adapté aux nouveaux immeubles répondant aux critères de durabilité, constituant un défi de première importance, les clients de Mobimo reçoivent des informations et des documents comportant des éléments leur indiquant comment en optimiser l'utilisation.

### **Des exigences élevées pour les projets de construction**

Mobimo a été l'un des premiers investisseurs à bâtir des immeubles certifiés Minergie, et ce dès 2001. A l'avenir, Mobimo continuera à mettre l'accent sur le développement d'immeubles de qualité répondant au minimum aux critères Minergie ou pouvant se prévaloir de labels équivalents. S'agissant de l'énergie et au-delà de l'enveloppe des bâtiments et de l'emploi d'appareils électroménagers efficaces, la réduction des installations techniques d'une manière générale joue également un rôle important, d'autant plus que cela correspond aux souhaits des clients. Aussi une attention toute particulière est-elle apportée au type de matériaux employés, à la réduction des besoins en eau et à la gestion des eaux usées et des déchets. A cette fin, Mobimo cherche à tirer parti des investissements prévus en Suisse par les communes, les cantons et la Confédération. Par ailleurs, l'accent est mis sur une conception de l'environnement qui soit de qualité et sur l'optimisation des conditions autorisant 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 qui sont certifiés en conséquence.

### **Montrer l'exemple**

Les deux complexes «Wilacker» à Adliswil et «Rötiboden» à Wädenswil sont de bons exemples de stratégie immobilière durable en matière d'environnement. Ces deux immeubles modernes d'habitation situés à Zurich ont été réalisés avec des matériaux de construction conformes aux directives de la KBOB/IPB, lesquels permettent non seulement de préserver 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 et les eaux pluviales sont injectées dans le terrain grâce à une installation d'infiltration. Ces deux exemples démontrent que Mobimo applique systématiquement une stratégie de développement durable lorsqu'elle développe de nouveaux objets.

**Immeuble Wilacker, Adliswil**

(Développement Mobimo pour vente en propriété par étage)



Energie: Construit selon le standard Minergie.

Approvisionnement en chaleur par pompe à chaleur saumure/eau.

Utilisation de lave- et sèche-linge de la classe énergétique A

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. Installation d'infiltration sur le terrain.

Déchets: Système de gestion des déchets selon les prescriptions de la ville d'Adliswil.

Autres: Choix d'espèces végétales locales et renforcement de la végétation forestière existante à des fins d'intégration de l'immeuble.

Revitalisation de deux ruisseaux.

**Immeuble Rötiboden, Wädenswil**

(Développement Mobimo pour vente en propriété par étage)



Energie: Construit selon le standard Minergie.

Approvisionnement en chaleur par pompe à chaleur saumure/eau avec utilisation d'eau souterraine.

Utilisation de lave- et sèche-linge de la classe énergétique A.

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.

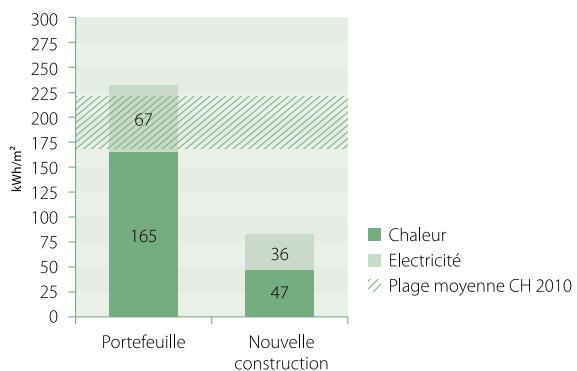
Weiteres: Choix d'espèces végétales majoritairement locales pour l'aménagement des jardins.

## Consommation d'énergie et émissions de CO<sup>2</sup>

La baisse de la consommation d'énergie du portefeuille constitue un objectif central de la stratégie immobilière. Mobimo ne disposant que d'un accès partiel aux chiffres réels de consommation des immeubles de placement, les besoins en énergie et les émissions de CO<sup>2</sup> ont dans le cadre du rapport annuel de l'année passée été calculés à l'aide d'un outil de modélisation.

- Pour cela, chaque immeuble du portefeuille existant 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.
- Plus de 70% des nouvelles constructions (datant de 2009 ou après) répondent aux exigences Minergie. Pour ces investissements, ce sont donc les valeurs Minergie qui ont été appliquées.
- La consommation globale d'énergie pour la chaleur et l'électricité est calculée pour chaque immeuble de placement sur la base de la surface de référence énergétique et de l'indice de dépense énergétique par mètre carré. La surface de référence énergétique est en moyenne évaluée à 85% de la surface utile totale.
- Les émissions de CO<sup>2</sup> sont ensuite calculées sur la base des consommations d'énergie pour la chaleur et l'électricité. Concrètement, les émissions de CO<sup>2</sup> liées à 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 liées à la consommation électrique reposent sur les valeurs moyennes de la consommation en Suisse.<sup>4</sup>

Etant donné qu'une année passe vite dans le secteur immobilier, les chiffres ne sont recalculés que l'année suivante. Les résultats présentés ici correspondent ainsi à l'exercice 2011. L'analyse de tous les immeubles de placement Mobimo a révélé que les immeubles datant de 2008 ou avant consomment au total plus de 232 kWh par mètre carré et par an dont 165 kWh/m<sup>2</sup> pour la chaleur et 67 kWh/m<sup>2</sup> pour l'électricité. Quant aux nouveaux bâtiments dans le portefeuille, ils ne consomment plus que 83 kWh par mètre carré et par an. Cela correspond à une réduction de 65% par rapport aux anciens immeubles de placement. Les normes de construction telles que Minergie représentent un important progrès surtout en ce qui concerne la consommation en chaleur.



Graphique ci-dessus: consommation d'électricité et de chaleur des immeubles du portefeuille Mobimo (2011). 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 plage moyenne suisse a été étudiée sur la foi de statistiques relatives à l'énergie et de la structure des types de bâtiments en Suisse en 2010 (type et quantité). Du fait de l'existence de différentes sources de données, des incertitudes existent qui ont globalement été évaluées à 25%, comme l'indique l'épaisseur de la bande grise.

Etant donné que le portefeuille Mobimo contient par rapport au parc immobilier suisse une part importante de bâtiments commerciaux (gourmands en énergie), la consommation énergétique moyenne par m<sup>2</sup> est légèrement supérieure à la moyenne suisse.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 tels les cages d'escalier ou les caves.

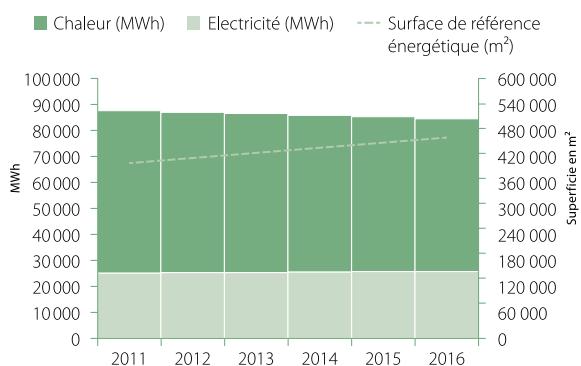
<sup>3</sup> En l'absence de chiffres de consommation concrets, le calcul des consommations d'énergie comporte des incertitudes. En réalité, les valeurs moyennes du parc immobilier suisse peuvent dans certains cas s'écartez sensiblement de la consommation d'énergie effective. Sur l'ensemble du portefeuille 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 au profit d'une analyse de l'ensemble du portefeuille. Grâce à ce travail supplémentaire, la consommation d'énergie ainsi calculée fournit une approximation très proche de la consommation réelle.

<sup>4</sup> 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, et notamment le segment «commercial», comptent 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 efficaces en termes énergétiques que les immeubles plus anciens.

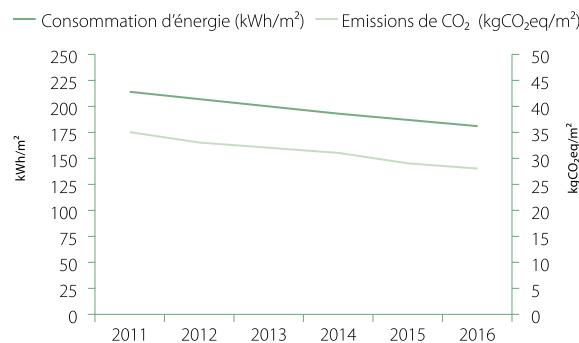
Durant la période sous revue, deux nouveaux objets respectant le standard Minergie ont fait leur entrée dans le portefeuille. Par ailleurs, trois immeubles ont fait l'objet d'une rénovation énergétique. Cette optimisation de portefeuille est conforme à la stratégie que nous suivons et nous aidera à réduire en permanence la consommation d'énergie sur les années qui viennent, et ce même au niveau du portefeuille global, qui est en pleine croissance.

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 CO<sub>2</sub>.

Par rapport à 2011, nous tablons sur une diminution de la consommation d'énergie de 4% d'ici à 2016, et ce alors même que le portefeuille devrait augmenter de 13% en termes de surface de référence énergétique. Sur la même période, l'efficacité énergétique, exprimée en consommation d'énergie par mètre carré de surface de référence, augmentera de 15% tandis que les émissions de CO<sub>2</sub> 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 le chauffage à distance grâce à des installations d'incinération. Il est par ailleurs supposé 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 étant donné que tous les clients ne choisissent pas le courant écologique.



Graphique ci-dessus: évolution prévue de la consommation globale d'énergie du portefeuille Mobimo en matière de chaleur et d'électricité de 2011 à 2016 et croissance du portefeuille sur la même période. Remarque: les chiffres seront recalculés lors du prochain exercice sur la foi de données actualisées



Graphique de gauche: évolution de la consommation d'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub> ces 5 prochaines années par rapport à la surface de référence énergétique

## COLLABORATEURS

### Donner un visage à l'immobilier

Les collaborateurs de Mobimo sont plus que de simples employés. Ils vivent leur passion de l'immobilier et de l'entreprise, et leur enthousiasme est manifeste. Ils contribuent à donner, vis-à-vis des clients, un visage humain et positif aux projets et aux objets. Par son positionnement, Mobimo attend de ses collaborateurs qu'ils brillent par leur savoir-faire et leur compétence, et ce dans toute la gamme de tâches allant du traitement de la correspondance à la réalisation de projets. Une coopération et une communication bien huilées entre les services, une sensibilité aux questions environnementales, des temps de réaction brefs grâce à des délais clairs et scrupuleusement respectés et la promotion d'idées visionnaires sont aussi des évidences pour Mobimo. Des principes qui valent aussi bien vis-à-vis de l'extérieur qu'en interne, puisque les collaborateurs se considèrent entre eux comme des clients.

## **L'assurance d'interlocuteurs compétents**

Mobimo recrute des collaborateurs hautement qualifiés et investit dans leur formation et leur perfectionnement. C'est la seule manière pour elle d'être crédible aux yeux de ses clients et du marché lorsqu'elle avance comme principal argument la promesse d'un service compétent. Elle attache donc une grande importance à ce que ses collaborateurs possèdent une connaissance approfondie de l'entreprise, du marché et du secteur, mais aussi un solide bagage technique. Grâce à sa hiérarchie plate, Mobimo permet à ses collaborateurs de jouir d'une grande autonomie et de prendre des initiatives, mais elle exige d'eux en contrepartie un savoir technique étendu et une étroite collaboration au sein des équipes et avec les autres services. Les collaborateurs motivés se voient dès lors offrir de séduisantes possibilités de carrière et l'opportunité de travailler sur des projets passionnants.

Mobimo forme par ailleurs des apprentis en vue d'assurer la relève. En 2012, elle employait trois apprentis de commerce, formés conformément aux prescriptions légales et à son plan de formation interne. Chaque apprenti découvre ainsi plusieurs services, à raison de quelques mois à chaque fois.

## **Dialogue ouvert**

Une entité à taille humaine et un personnel motivé sont la garantie d'un contact direct et d'un transfert constant de savoir-faire dans toutes les directions.

Entreprise dynamique en pleine croissance, Mobimo a à cœur de soigner l'intégration de ses nouveaux éléments dans l'équipe en place et de veiller à l'épanouissement individuel de tous ses collaborateurs. Ceux-ci sont impliqués dans l'évolution de l'entreprise au travers d'entretiens réguliers avec leurs supérieurs, de réunions d'équipe et d'ateliers, autant d'interfaces permettant de susciter et de collecter les idées et les suggestions. Des objectifs annuels individuels sont fixés et leur réalisation est discutée et évaluée dans le cadre des entretiens de qualification annuels. Ces entretiens sont en outre l'occasion de sonder la satisfaction des collaborateurs, de parler de leur potentiel et de recueillir leurs demandes éventuelles. Ils permettent également d'aborder des sujets tels que les compétences spécialisées, la qualité du travail, les résultats, l'organisation, l'orientation client, l'esprit d'initiative, la résistance et l'identification avec l'entreprise. Les étapes à franchir afin d'atteindre des objectifs comme la formation et le perfectionnement, l'apprentissage en cours d'emploi ou d'autres mesures de soutien sont également définies lors de ces entretiens.

## **Des effectifs équilibrés et stables**

Mobimo connaît une phase de forte croissance. A fin 2012, elle comptait un total de 96 collaborateurs (contre 90 un an auparavant) et elle prévoit de continuer à embaucher, notamment dans les secteurs Développement et Investissements de tiers. Les services Développement et Gestion de portefeuille concentrent plus de la moitié du personnel. L'activité est répartie entre les deux sites de Küsnacht (79 collaborateurs) et de Lausanne (17 collaborateurs). A l'exception d'un collaborateur et des apprentis, tous les emplois sont à durée indéterminée et 71% des postes sont occupés à plein temps (contre 79% l'année précédente). La progression des temps partuels observée en 2012 tient surtout au fait que Mobimo offre cette possibilité à son personnel jusqu'à l'échelon de cadre.

La plupart des collaborateurs (soit 67, contre 55 il y a un an) se situent dans la tranche d'âge intermédiaire, à savoir entre 30 et 50 ans. Le solde des effectifs se répartit de manière équilibrée au-dessous et au-dessus de cette tranche d'âge. La tranche d'âge intermédiaire est aussi bien représentée au sein des fonctions dirigeantes. Mobimo affiche une bonne mixité hommes-femmes. Du fait de l'embauche accrue de femmes au cours de l'année sous revue, celles-ci représentent désormais plus de la moitié des effectifs, soit 54% (contre 47,7% l'an dernier). Les femmes demeurent néanmoins sous-représentées dans les échelons supérieurs.

Le taux de rotation du personnel s'est établi à 10,4% (contre 10% un an auparavant), soit dans la moyenne. Sans la réorganisation opérée à Lausanne, qui a concerné 6 collaborateurs (externalisation de la réception et de la conciergerie), ce taux n'aurait été que de 4,17%, un niveau faible qui témoigne d'un degré élevé de satisfaction des collaborateurs.

## **Des conditions de travail attrayantes**

Dans une optique de fidélisation, Mobimo s'attache à offrir à ses collaborateurs un environnement de travail attrayant et stimulant. Grâce à une hiérarchie plate, ils peuvent assumer d'importantes responsabilités et jouir 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 ont droit à cinq semaines de congés, un treizième mois et, selon les résultats de l'entreprise et leurs prestations individuelles, un bonus. 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. Si la majorité des effectifs est assurée dans le cadre obligatoire, les cadres

et les membres de la direction ainsi que certains autres collaborateurs bénéficient d'une assurance surobligatoire. En septembre 2012, la caisse de pension affichait, comme l'année précédente, un degré de couverture supérieur à 100% (2011: 100,1%). Hormis la participation aux frais de formation, toutes les prestations opérationnelles sont aussi proposées aux collaborateurs au bénéfice d'un contrat à durée déterminée. Le droit au plan de prévoyance vaut ainsi pour les relations de travail supérieures à trois mois, les congés maternité jusqu'à l'expiration du contrat.

#### **La santé et la sécurité à l'avant-plan**

Extrêmement soucieuse du bien-être et de la santé de ses collaborateurs, Mobimo tient pour une évidence le respect de toutes les prescriptions légales. Elle applique par ailleurs un certain nombre de recommandations, telles celles émises par la SUVA. Lors de la transformation du premier étage du siège principal, une attention particulière a été accordée à la qualité des travaux; pour garantir le meilleur confort possible, l'aération et le chauffage ont été finement coordonnés. Mobimo investit dans des équipements de bureau de qualité et procure à ses collaborateurs des postes de travail dans des espaces clairs et agréables. En ce qui concerne l'ameublement, tout est mis en œuvre pour prévenir les risques d'accident. Près de la moitié des collaborateurs ont en outre participé à un cours de premiers secours qui leur était proposé. 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 du personnel et équilibre entre travail et vie privée**

Les horaires flexibles et les possibilités de temps partiel sont des aménagements très appréciés, que notamment certains pères de famille mettent à profit en réduisant leur taux d'occupation à 80%. Le job sharing, la retraite anticipée ou la possibilité de travailler au-delà de l'âge légal de départ à la retraite constituent d'autres outils permettant de tenir compte de la situation de chaque collaborateur.

Les collaborateurs sont bien protégés 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. Comme les années précédentes, aucun cas n'a été signalé en 2012.

## **SOCIÉTÉ**

#### **Engagement en faveur de la société**

Notre société contemporaine tend à imbriquer les mondes du travail, du logement et des loisirs. A l'écoute de cette demande, Mobimo planifie et met en œuvre ses grands projets dans une logique d'anticipation et de durabilité. Des projets de grande ampleur impliquant par exemple des lotissements, des immeubles locatifs ou plusieurs bâtiments à vocation commerciale et d'habitation peuvent en effet modifier profondément une ville, sa vie locale et sa structure démographique. Les biens immobiliers ayant une durée de vie longue, ils doivent également bénéficier aux générations suivantes. Les décisions prises au démarrage d'un projet sont donc particulièrement importantes, dans la mesure où elles influeront ensuite sur l'environnement et sur la société pendant des décennies. C'est pourquoi Mobimo veille à concilier les aspects environnementaux tels les émissions, les déchets et l'utilisation 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. L'intégration dès le départ de cette perspective sociale et économique à long terme est ainsi prépondérante pour divers projets, à savoir le Flon à Lausanne, Zurich-Ouest, AQA à Aarau, AggloLAC, Mattenhof à Kriens/Lucerne. Dès le démarrage du projet, un dialogue étroit est par conséquent engagé avec les autorités, les associations de quartier, les riverains et d'autres parties prenantes.

Parallèlement à ses activités commerciales, Mobimo s'engage activement en faveur de la société, notamment via des événements de nature culturelle, afin de transformer les quartiers en lieux de rencontres. Dans le quartier lausannois du Flon, elle emploie d'ailleurs des gestionnaires événementiels recrutés spécialement à cet effet. Le site, le quartier et la ville sont ainsi valorisés, et les retombées, aussi bien économiques que sociales, rejoignent sur toute la région. Autre exemple, celui de Zurich-Ouest, où

Mobimo a réalisé plusieurs projets. D'une ancienne friche industrielle polluée est né un quartier vivant et en vogue, où fleurissent culture et entreprises: la ville tout entière en retire une valeur ajoutée. L'art appliqué au bâti, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur, parfait l'impression visuelle et complète les exigences posées aux objets par Mobimo («The No Problem Sculpture» de la Mobimo Tower, «Water Light Stone» de la Manessestrasse à Zurich, installation lumineuse au Garage de Holten, «Die Sprache spielt Zeit», site Ova d'Affoltern am Albis).

Mobimo s'efforce de communiquer en temps utile et de manière transparente avec les riverains concernés au sujet du bruit et des émanations de poussière générées par ses projets de construction, quand elle ne peut empêcher ces nuisances. Mobimo mène régulièrement des analyses afin d'identifier les répercussions de ses activités et de mieux appréhender les tendances du marché et l'évolution des besoins d'habitation.

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 (HEV) ou l'Association PPP (partenariat public-privé).

## Des valeurs fortes pour un succès pérenne

Mobimo vit de la passion de ses collaborateurs pour l'immobilier. Pour réaliser ses objectifs, l'entreprise mise sur ses compétences de base et sur la promotion active de valeurs telles que l'équité, la transparence et l'égalité sur le lieu de travail. Ces valeurs sont indissociables de son éthique d'entreprise et sont vécues au quotidien par les collaborateurs, qui en font bénéficier les clients.

Afin de préserver ces valeurs et d'encourager l'intégrité, chaque collaborateur signe, au début de sa relation de travail, une clause anti-corruption.

Aucun cas de corruption n'a été signalé en 2012 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. Un nouveau code de conduite entrera en vigueur en 2013.

## Collaboration avec des fournisseurs régionaux, compétences et valeurs partagées

Afin de promouvoir les idées avant-gardistes, Mobimo cherche à collaborer avec des fournisseurs partageant ses 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 lausannoise. Entre 70 et 80% des achats se font ainsi auprès de fournisseurs régionaux ou nationaux. Concernant le choix des fournisseurs, Mobimo attache également une grande importance aux critères de compétence et de qualité, et plus particulièrement au respect de ses exigences relatives au développement durable. Les contrats qu'elle conclut avec les entrepreneurs totaux et leurs sous-traitants prévoient ainsi explicitement l'interdiction de toute discrimination. Mobimo élabore actuellement une stratégie visant à garantir une mise en œuvre encore plus systématique des aspects relatifs au développement durable chez les fournisseurs.

## Parrainage

Les priorités en matière de sponsoring s'inscrivent dans la droite ligne des activités principales de l'entreprise. Les parrainages reflètent la stratégie de Mobimo et se concentrent sur trois domaines, à savoir l'immobilier, la promotion économique et, dans certains cas spécifiques, les organisations sociales. Mobimo s'engage surtout dans les régions et les villes où elle est active et en faveur de thèmes qui la concernent, elle et son secteur.

## Impressum

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

Dr. Brigitte Ruetsch,  
Ruetsch & Partner Consulting GmbH, direction  
sustainserv 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 annuel 2012" au Service Rapports du GRI qui en a conclu que le rapport remplit les critères correspondants au Niveau d'Application B.

Les Niveaux d'Application GRI indiquent dans quelle mesure le contenu des Lignes directrices G3 ont été appliquées 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.

Pour la méthodologie, voir [www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf](http://www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf)

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, 7 février 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nelmaria Arbex".

Nelmaria Arbex  
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 appliquée dans le monde, et il s'est engagé à l'améliorer en continu et à inciter son application dans le monde entier. Les 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](http://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, 7 février 2013. GRI exclut explicitement tout changement qui ont été apporté à ce type de matériel ultérieurement.

Le rapport sur le développement durable de Mobimo est établi selon les directives de la Global Reporting Initiative (GRI). GRI est une fondation d'utilité publique active dans le monde entier, créée en 1997 par la CERES (devenue depuis Investors and Environmentalists for Sustainable Prosperity) et le programme d'environnement des Nations Unies (PNUE). Elle vise à promouvoir le reporting sur le développement durable et à renforcer la transparence et la comparabilité des rapports de gestion et de développement durable à l'échelle mondiale par la fixation d'un cadre de référence et de directives correspondantes. Les niveaux d'application A, B et C indiquent dans quelle mesure

– nombre d'indicateurs de performance atteints, engagement de la direction – une société répond aux directives G3 ou G3.1 actuellement en vigueur en la matière. Le niveau A correspond au niveau d'application le plus élevé. Le rapport sur le développement durable de Mobimo pour l'exercice 2012 répond aux exigences du niveau d'application B. Mobimo fournit ainsi intégralement plus d'une vingtaine d'indicateurs de performance sur des sujets tels que l'économie, l'environnement, la responsabilité produit, la société, les pratiques de travail et les Droits de l'Homme et remplit en outre les exigences en matière d'approche de management.





## RAPPORT FINANCIER



Immeuble en développement  
Propriété par étage

Zurich-Altstetten, «Station 595»  
Badenerstrasse 595



# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.1 BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31.12.2012	31.12.2011
<b>Actif</b>			
<b>Actifs courants</b>			
Liquidités	2	97 645	252 059
Créances résultant de livraisons et de prestations	3	4 019	6 368
Créances d'impôts sur les bénéfices		973	0
Autres créances	4	22 581	12 113
Immeubles destinés à la vente	5	346 467	319 008
Comptes de régularisation des actifs	6	3 881	4 753
<b>Total des actifs courants</b>		<b>475 566</b>	<b>594 301</b>
<b>Actifs non courants</b>			
Immeubles de placement			
– Immeubles commerciaux	7	1 367 228	1 317 333
– Immeubles d'habitation	7	380 440	335 261
– Immeubles de placement en construction	7	244 250	182 964
Immobilisations corporelles			
– Immeubles à usage propre	8	16 635	16 630
– Autres immobilisations corporelles	8	1 420	1 039
Immobilisations incorporelles	9	3 626	3 524
Participations dans des sociétés associées	10	22 787	20 087
Immobilisations financières	11	1 950	2 153
Actifs d'impôts différés	18	5 091	4 647
<b>Total des actifs non courants</b>		<b>2 043 428</b>	<b>1 883 638</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>2 518 994</b>	<b>2 477 939</b>

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	31.12.2012	31.12.2011
<b>Passif</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
<b>Fonds étrangers courants</b>			
Dettes financières à court terme	12	68 739	60 867
Dettes résultant de livraisons et de prestations	13	19 608	14 557
Impôts courants		37 863	33 675
Instruments financiers dérivés	12	0	306
Autres dettes	14	1 425	154
Acomptes d'acheteurs	15	29 022	25 430
Comptes de régularisation des passifs	16	16 540	28 450
<b>Total des fonds étrangers courants</b>		<b>173 197</b>	<b>163 439</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>			
Dettes financières à long terme	12	994 169	1 001 790
Engagements envers le personnel	17	957	1 691
Instruments financiers dérivés	12	26 825	25 052
Impôts différés	18	122 867	111 784
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>		<b>1 144 817</b>	<b>1 140 317</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>		<b>1 318 014</b>	<b>1 303 756</b>
<b>Fonds propres</b>			
Capital-actions	19	180 058	178 933
Actions propres		-1 910	-374
Réserves provenant de primes		443 656	494 308
Bénéfices accumulés		575 709	501 316
<b>Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG</b>		<b>1 197 514</b>	<b>1 174 183</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>3 466</b>	<b>0</b>
<b>Total des fonds propres</b>		<b>1 200 980</b>	<b>1 174 183</b>
<b>Total du passif</b>		<b>2 518 994</b>	<b>2 477 939</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.2.1 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ<sup>1</sup>

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2012	2011
Produits des locations d'immeubles	21	92 765	88 787
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	22	151 954	133 029
Autres produits	23	776	907
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>245 496</b>	<b>222 724</b>
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement		53 934	54 330
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement		-17 045	-13 136
<b>Résultat des réévaluations</b>	24	<b>36 889</b>	<b>41 194</b>
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	25	<b>-124</b>	<b>2 484</b>
Charges directes des locations d'immeubles	21	-12 937	-12 753
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion)	22	-130 214	-110 714
<b>Charges d'exploitation directes</b>		<b>-143 151</b>	<b>-123 467</b>
Prestations propres activées		6 053	5 771
Charges de personnel	26	-17 958	-18 054
Charges d'exploitation	27	-5 945	-5 542
Frais de gestion	28	-2 563	-2 683
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)</b>		<b>118 696</b>	<b>122 426</b>
Dépréciations et amortissements	29	-1 320	-1 356
<b>Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>		<b>117 376</b>	<b>121 070</b>
Résultat des participations dans les sociétés associées		2 900	2 246
Produits financiers	30	825	1 523
Charges financières	30	-27 449	-32 472
<b>Résultat financier</b>		<b>-23 723</b>	<b>-28 704</b>
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>		<b>93 653</b>	<b>92 367</b>
Charges fiscales	31	-17 613	-11 913
<b>Bénéfice</b>		<b>76 039</b>	<b>80 454</b>
<b>dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG</b>		<b>76 323</b>	<b>80 454</b>
<b>dont part des intérêts minoritaires</b>		<b>-283</b>	<b>0</b>
EBITDA hors réévaluations		81 807	81 232
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		80 487	79 876
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		56 764	51 173
Bénéfice par action, CHF	20	12.33	15.46
Bénéfice dilué par action, CHF	20	11.58	14.00

<sup>1</sup> Le compte de résultat a fait l'objet d'une refonte pour l'exercice sous revue, et les chiffres de l'année précédente ont été adaptés à des fins de comparaison (cf. la note explicative dans l'annexe aux comptes annuels 1.5.2 Adaptation de la structure du compte de résultat consolidé)

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.2.2 COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	2012	2011
Bénéfice	76 039	80 454
Couvertures du cash-flow		
– Pertes sur instruments financiers de couverture	-1 333	-12 888
– Transfert au compte de résultat	-448	-336
– Impôts	397	3 010
Immobilisations financières AFS		
– Transfert au compte de résultat	0	-975
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>-1 384</b>	<b>-11 189</b>
<b>Résultat global</b>	<b>74 656</b>	<b>69 265</b>
– dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	74 939	69 265
– dont part des intérêts minoritaires	-283	0

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.3 ETAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Réserves						Autres bénéfices	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres		Total des fonds propres
	Capital- actions	Actions propres	provenant de primes de vente	Réserve de valeur marchande	Réserves de couverture	Total des			attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Intérêts minoritaires	
<b>Etat au 01.01.2011</b>	<b>148 804</b>	<b>-183</b>	<b>391 269</b>	<b>975</b>	<b>950</b>	<b>429 524</b>	<b>431 450</b>		<b>971 339</b>	<b>1</b>	<b>971 340</b>
Bénéfice 2011						80 454	80 454		80 454		80 454
Couvertures du cash-flow:											
– Perte <sup>1</sup>					-12 888		-12 888		-12 888		-12 888
– Transfert au compte de résultat <sup>1</sup>					-336		-336		-336		-336
Impôts					3 010		3 010		3 010		3 010
Immobilisations financières AFS:											
– Transfert au compte de résultat <sup>2</sup>				-975			-975		-975		-975
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-975</b>	<b>-10 214</b>	<b>0</b>	<b>-11 189</b>		<b>-11 189</b>	<b>0</b>	<b>-11 189</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-975</b>	<b>-10 214</b>	<b>80 454</b>	<b>69 265</b>		<b>69 265</b>	<b>0</b>	<b>69 265</b>
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 <sup>3</sup>	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	-1		-5
<b>Etat au 31.12.2011 / au 01.01.2012</b>	<b>178 933</b>	<b>-374</b>	<b>494 308</b>	<b>0</b>	<b>-9 263</b>	<b>510 579</b>	<b>501 316</b>		<b>1 174 183</b>	<b>0</b>	<b>1 174 183</b>
Bénéfice 2012						76 323	76 323		76 323	-283	76 039
Couvertures du cash-flow:											
– Perte <sup>1</sup>					-1 333		-1 333		-1 333		-1 333
– Transfert au compte de résultat <sup>1</sup>					-448		-448		-448		-448
Impôts					397		397		397		397
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 384</b>	<b>0</b>	<b>-1 384</b>		<b>-1 384</b>	<b>0</b>	<b>-1 384</b>
<b>Résultat global</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 384</b>	<b>76 323</b>	<b>74 939</b>		<b>74 939</b>	<b>-283</b>	<b>74 656</b>
Distribution de réserves issues d'apports en capital				-55 813					-55 813		-55 813
Augmentation de capital	241								241		241
Conversion de l'emprunt convertible <sup>4</sup>	885		5 239						6 124		6 124
Paiements fondés sur des actions:											
– CA et direction	2 059		-69			-546	-546		1 444		1 444
Achat d'actions propres	-4 501								-4 501		-4 501
Vente d'actions propres	906		-9						897		897
Intérêts minoritaires sur acquisitions									3 749		3 749
<b>Etat au 31.12.2012</b>	<b>180 058</b>	<b>-1 910</b>	<b>443 656</b>	<b>0</b>	<b>-10 646</b>	<b>586 355</b>	<b>575 709</b>		<b>1 197 514</b>	<b>3 466</b>	<b>1 200 980</b>

<sup>1</sup> Les couvertures du cash-flow sont décrites dans la note explicative n° 12 Dettes financières

<sup>2</sup> Vente de la participation Olmero SA

<sup>3</sup> L'acquisition de l'immeuble Place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne est décrite dans la note explicative n° 19 Fonds propres

<sup>4</sup> Pour davantage de détails au sujet des conversions, voir les notes explicatives n° 19 Fonds propres et 12 Dettes financières

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.4 TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	2012	2011
Bénéfice avant impôts		93 653	92 367
Réévaluations d'immeubles de placement, net	24	-36 889	-41 194
Paiements fondés sur des actions	35	1 444	2 295
Amortissement sur immobilisations corporelles	29	1 142	1 115
Amortissement sur immobilisations incorporelles	29	178	242
Perte / bénéfice sur ventes d'immeubles de placement	25	124	-2 484
Perte sur ventes / décomptabilisation d'immobilisations corporelles	27	27	20
Résultat des participations dans les sociétés associées		-2 900	-2 246
Résultat financier	30	26 624	30 949
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		2 346	-663
Immeubles destinés à la vente		-14 110	-31 372
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-7 338	4 416
Engagements envers le personnel		-734	-619
Dettes résultant de livraisons et de prestations		5 044	628
Acomptes d'acheteurs		3 593	272
Autres dettes à court terme et comptes de régularisation des passifs		-12 536	5 944
Impôts versés		-8 409	-6 297
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)</b>		<b>51 259</b>	<b>53 373</b>
Investissements en immobilisations financières	11	0	-2
Investissements en immeubles de placement	7	-118 187	-160 935
Investissements en immobilisations corporelles	8	-896	-614
Investissements en immobilisations incorporelles	9	-279	-3 358
Ventes d'immobilisations financières	11	275	2 168
Ventes d'immobilisations corporelles	8	0	4
Ventes d'immeubles de placement	7	187	89 040
Dividendes perçus		270	107
Intérêts perçus	30	655	440
<b>Flux de fonds résultant d'activités d'investissement</b>		<b>-117 976</b>	<b>-73 150</b>
Nouvelles dettes financières		152 352	274 888
Remboursement de dettes financières		-149 420	-198 100
Flux de fonds résultant de conversion de l'emprunt en actions nominatives	12	-71	0
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital	19	241	192 443
Remboursement sur la valeur nominale des actions	19	-55 813	-46 204
Achat d'actions propres	19	-4 501	-15 434
Vente d'actions propres	19	897	63
Intérêts versés		-31 382	-28 593
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>		<b>-87 697</b>	<b>179 063</b>
<b>Augmentation / réduction des liquidités</b>		<b>-154 414</b>	<b>159 286</b>
Liquidités en début de période		252 059	92 773
<b>Liquidités en fin de période</b>		<b>97 645</b>	<b>252 059</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 1.5 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1.5.1 Activité

Le Groupe Mobimo est une entreprise du secteur immobilier exerçant ses activités en Suisse uniquement. L'activité englobe, d'une part, la détention et la gestion à long terme d'immeubles commerciaux, artisanaux et d'habitation et, d'autre part, la construction et la vente de logements 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 Principe 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. Du fait des arrondis, les sommes ou les totaux de positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs à 100%.

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 juste valeur, les comptes consolidés sont établis selon le principe du coût d'acquisition.

#### Adaptation de la structure du compte de résultat consolidé

Pour l'exercice sous revue, le compte de résultat a fait l'objet d'une refonte. En particulier, les produits issus des locations et ventes d'immeubles ainsi que les autres produits ont été regroupés afin de faire apparaître un total du chiffre d'affaires. La présentation des chiffres de l'exercice précédent a été adaptée en conséquence. Le résultat des locations et des ventes d'immeubles, qui figurait jusqu'ici dans le compte de résultat, est désormais présenté dans les notes explicatives de l'annexe aux comptes consolidés. Les montants des différentes positions du compte de résultat n'ont pas changé.

#### 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.

#### Juste valeur des immeubles de placement

La valeur comptable des immeubles de placement détenus par Mobimo s'élève à 1 992 millions de CHF. Les immeubles sont évalués à la juste valeur 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 2012: 4,63%), la juste valeur des immeubles de placement progresserait de 5,6%, soit de 111 millions de CHF au 31 décembre 2012. En cas de hausse générale des taux d'escompte de 0,25%, la juste valeur actuelle des immeubles de placement diminuerait de 5,1%, soit de 101 millions de CHF au 31 décembre 2012. D'autres résultats de l'analyse de sensibilité figurent dans le tableau ci-dessous.

#### Incidence sur les justes valeurs d'une modification des taux d'escompte

Variation du taux d'escompte	Variation de la juste valeur en %	Variation de la juste valeur en millions de CHF
-0,40	9,2%	183
-0,30	6,8%	135
<b>-0,25</b>	<b>5,6%</b>	<b>111</b>
-0,20	4,4%	88
-0,10	2,2%	43
<b>Taux d'escompte moyen (évaluation au 31.12.2012)</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>
0,10	-2,1%	-42
0,20	-4,1%	-82
<b>0,25</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-101</b>
0,30	-6,0%	-120
0,40	-7,9%	-158

## **Evaluation des coûts de construction des promotions**

Les projets de construction (promotions) en cours de Mobimo portent sur un montant de 346 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.

## **Impôts sur le bénéfice**

Les impôts différés de Mobimo se montent à 122,9 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 taxation de gains immobiliers résultant de ventes d'immeubles sur les périodes en cours et passées n'étaient pas encore définitives. Si les taxation définitives devaient fortement différer des calculs initiaux, l'impact sur les charges fiscales des exercices à venir pourrait être significatif.

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

Dans les comptes consolidés de l'exercice 2012, Mobimo a appliqué pour la première fois les normes et interprétations nouvelles ou révisées ci-après.

Norme/interprétation:

- Modifications de l'IFRS 7 – Informations à fournir: reclassement d'actifs financiers

Ces modifications n'ont eu aucune incidence sur les comptes consolidés de l'exercice 2012.

- Modifications de l'IAS 12 – Impôts différés: recouvrement des actifs sous-jacents

Selon la modification de l'IAS 12, il faut toujours supposer, pour le calcul de l'impôt différé pour les immeubles de placement, un recouvrement au moyen d'une vente. Cela correspond à la pratique déjà adoptée par Mobimo et n'a donc pas eu de conséquences sur les comptes consolidés de 2012.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Même si elles n'entreront en vigueur qu'ultérieurement et 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)
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 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 11	Accords conjoints - Comptabilisation des partenariats	*	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 12	Informations à fournir sur les participations dans les autres entités	**	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
IFRS 13	Evaluation de la juste valeur	***	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
Modifications de l'IAS 1	Présentation des autres éléments du résultat global	**	1 <sup>er</sup> juillet 2012	Exercice 2013
Modifications de l'IAS 19	Prestations au personnel	***	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
IAS 28 (révisée en 2011)	Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	*	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
Modifications de l'IFRS 7	Informations à fournir: compensation des actifs financiers et des passifs financiers	*	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
Modifications des IFRS (mai 2012)	Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2009 – 2011	*	1 <sup>er</sup> janvier 2013	Exercice 2013
Modifications de l'IAS 32	Compensation des actifs financiers et des passifs financiers	*	1 <sup>er</sup> janvier 2014	Exercice 2014
IFRS 9	Classification et évaluation des instruments financiers	****	1 <sup>er</sup> janvier 2015	Exercice 2015

## IFRS 13

La nouvelle norme IFRS 13 Evaluation 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 juste valeur, mais fournit des lignes directrices relatives au calcul de la juste valeur 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 juste valeur 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 im-

meubles de placement. Selon l'expert externe en estimation Wüest & Partner, l'application de l'IFRS 13 au 31 décembre 2012 se serait traduite par une valeur du portefeuille d'immeubles de placement supérieure de bien 10 millions de CHF.

## 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier 2012, ceux-ci se montaient à 3,6 millions de CHF (2,2 millions de CHF au 1 janvier 2012).

Il est dès lors logique de s'attendre à une volatilité accrue des engagements 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. L'application de la nouvelle norme pour l'exercice 2012 impliquerait une augmentation de 0,2 million de CHF des charges de pensions.

\* 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° 40 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 juste valeur 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 juste valeur 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 à leur juste valeur. L'évaluation des intérêts minoritaires confère un droit d'option pour chaque transaction. Ceux-ci peuvent être évalués soit à leur juste valeur, soit proportionnellement à la juste valeur des actifs nets acquis. En cas de différence passive, l'excédent qui subsiste est immédiatement comptabilisé en résultat après réévaluation de la juste valeur 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 juste valeur 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 juste valeur. Les ajustements de juste valeur 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 éventuels actifs et 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 2012, 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..

## Ventes d'immeubles (promotion)

Cette catégorie regroupe 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. Elle regroupe aussi les biens immobiliers que Mobimo a acquis dans le cadre de projets du domaine d'activité Investments de tiers et qu'elle compte revendre plus tard à des investisseurs tiers ou dont la revente à des investisseurs tiers est déjà fixée contractuellement.

Les promotions sont évaluées aux coûts d'acquisition ou à la juste valeur plus faible. Pour les objets déficitaires, la perte finale attendue est immédiatement provisionnée, voir aussi les explications de la section Estimations, hypothèses et appréciations (Evaluation des coûts de construction des promotions).

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 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 juste valeur. A cet effet, une évaluation à la date de clôture du bilan est réalisée par les experts immobiliers indépendants de Wüest & Partner. Les justes valeurs sont déterminées selon la méthode DCF (cash-flow actualisé).

Pour déterminer les justes valeurs selon la méthode DCF, il a été procédé comme suit: les justes valeurs 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 juste valeur 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	5 ans
Matériel informatique	3 ans

### Leasing

Mobimo ne possède pas de contrats de leasing devant être considérés comme du leasing financier. Les paiements au titre du leasing d'exploitation sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du leasing.

## Immobilisations incorporelles

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. Les participations non consolidées sont classées en tant que «disponibles à la vente» et évaluées à leur juste valeur, les adaptations de cette dernière étant comptabilisées dans les fonds propres sans influence sur le résultat – à l'exception des pertes pour dépréciation. S'il est impossible de déterminer la juste valeur de manière fiable, l'évaluation de la participation non consolidée s'effectue aux coûts d'acquisition.

### **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).

Pour les 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.

**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.

### **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**

Les dettes financières se composent des obligations convertibles en circulation et des crédits bancaires garantis par gages immobiliers. Dans le cas des dettes financières à long terme, la durée résiduelle convenue est supérieure à douze mois. Tous les autres contrats entrent dans la catégorie du court terme, y compris les paiements d'amortissements, exigibles dans un intervalle de douze mois après la date de clôture du bilan.

Lors de la saisie initiale, les dettes financières sont portées au bilan à leur juste valeur, sous déduction des coûts de transaction 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).

Les obligations convertibles en circulation sont comptabilisées conformément à l'IAS 32, raison pour laquelle il est procédé à une répartition entre capital étranger (partie des dettes financières) et capital propre. La composante relative aux capitaux propres correspond à la différence entre le produit de l'émission hors coûts d'émission et la juste valeur des dettes financières à la date d'émission. Répartis en due proportion entre les capitaux étrangers et les capitaux propres, les coûts d'émission sont comptabilisés avec l'emprunt convertible. La part des fonds propres demeure inchangée. Pendant toute la durée de l'emprunt convertible, la différence entre la dette financière portée au bilan et le montant à rembourser est amortie selon la méthode des intérêts effectifs au compte de résultat.

### **Instruments financiers dérivés**

Mobimo recourt à des instruments financiers dérivés (p. ex. Interest Rate SWAPS et Forward Rate Agreements) pour couvrir les risques de variation des taux relatifs aux dettes financières.

Les instruments financiers dérivés sont évalués à leur juste valeur lors de la saisie initiale et aussi par la suite. Les bénéfices et les pertes résultant de l'ajustement des justes valeurs 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 juste valeur 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 justes valeurs des dérivés restants sont comptabilisées par le biais du compte de résultat financier.

### **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**

La valeur actuelle des obligations au titre des prestations définies (defined benefit obligation), déterminée selon la méthode des unités de crédit projetées (projected unit credit method), sert de base à l'établissement des engagements découlant des régimes à prestations définies.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

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 juste valeur 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.

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.

## Fonds propres

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. Pour ce qui est des contrats de bail considérés comme leasing d'exploitation, les loyers sont saisis pour chaque période, sur toute la durée contractuelle. Si d'importantes incitations à la location sont concédées aux locataires (p. ex. des périodes libres de loyer), leur contre valeur est saisie linéairement sur toute la durée de vie du contrat de location au titre d'ajustement du produit de la location. Mobimo n'est actuellement liée à aucun contrat pouvant être considéré comme un leasing financier.

Conformément aux dispositions de l'IFRIC 15, le produit de la vente est comptabilisé au terme de la construction au moment du transfert des avantages et des risques, c'est-à-dire au moment du transfert de propriété.

Le résultat découlant de la vente d'immeubles de placement correspond à la différence entre la plus-value et la juste valeur 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 (promotions et immeubles de placement en 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. 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.

## 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 juste valeur 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 COMPTES CONSOLIDÉS

## 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 de ces 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 chargé, d'une part, de l'achat de terrains constructibles, de la construction et de la vente de logements en PPE (nouvelles constructions et transformations) ainsi que des 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. Dès que le taux de vacance d'un objet en développement baisse durablement en dessous de 10%, l'immeuble est transféré du groupe des immeubles en développement vers le groupe des immeubles de placement, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante (et donc vers le secteur Gestion du portefeuille). A l'inverse, les immeubles dont le taux de vacance s'inscrit durablement au-dessus de 10% et qu'il n'est pas possible de ramener durablement en dessous de cette valeur sans mesures d'aménagement importantes sont transférés du portefeuille des immeubles de placement vers celui des immeubles en développement. Les projets du secteur d'activité en voie d'élaboration, Investissements en faveur de tiers, sont également inclus dans le portefeuille des immeubles en développement.

Le Conseil d'administration, qui constitue le principal décideur, contrôle 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 versés sur le bénéfice et les intérêts ne sont pas imputés aux résultats des secteurs, 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. Par contre, les charges liées au Conseil d'administration ne sont pas ventilées, mais apparaissent dans les postes de rapprochement. Quant aux autres produits, dépréciations et amortissements qui, l'an dernier, n'étaient pas encore ventilés sur les différents secteurs le sont désormais, les chiffres de l'année précédente ayant été adaptés à des fins de comparaison.

Les actifs des secteurs comprennent les promotions (ventes d'immeubles), 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 se déroule conformément aux IFRS.

Les différents secteurs n'effectuent pas de transactions entre eux, si bien qu'il n'a pas été nécessaire 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 immobilisés.

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, en immeubles d'habitation et en immeubles destinés à la vente est présentée dans la note explicative no 21.

## Informations sur les secteurs en 2012

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	83 415	9 350	92 765		92 765
Résultat des réévaluations	26 169	10 720	36 889		36 889
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		151 954	151 954		151 954
Résultat des ventes d'immeubles de placement	-124		-124		-124
Autres produits	716	60	776		776
<b>Produits totaux des secteurs</b>	<b>110 176</b>	<b>172 084</b>	<b>282 261</b>		<b>282 261</b>
<b>EBIT des secteurs</b>	<b>91 985</b>	<b>26 819</b>	<b>118 804</b>	<b>-1 428<sup>1</sup></b>	<b>117 376</b>
Résultat financier					-23 723
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>					<b>93 653</b>
Impôts					-17 613
<b>Bénéfice</b>					<b>76 039</b>
Immeubles destinés à la vente (promotion)		346 467	346 467		346 467
Immeubles de placement	1 540 986	206 682	1 747 668		1 747 668
Immeubles à usage propre		16 635	16 635		16 635
Immeubles de placement en construction		244 250	244 250		244 250
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 019		4 019		4 019
<b>Total des actifs des secteurs</b>	<b>1 561 640</b>	<b>797 399</b>	<b>2 359 039</b>		<b>2 359 039</b>
Actifs non attribués				159 955	159 955
<b>Total de l'actif</b>					<b>2 518 994</b>
Dépréciations et amortissements	-609	-711	-1 320		-1 320
Investissements dans des actifs non courants	10 268	120 009	130 277	1 175	131 453

<sup>1</sup> L'EBIT de rapprochement correspond aux rétributions versées aux membres du Conseil d'administration

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Informations sur les secteurs en 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
Autres produits	907		907		907
<b>Produits totaux des secteurs</b>	<b>102 935</b>	<b>163 466</b>	<b>266 401</b>		<b>266 401</b>
<b>EBIT des secteurs</b>	<b>83 467</b>	<b>39 100</b>	<b>122 567</b>	<b>-1 496<sup>1</sup></b>	<b>121 070</b>
Résultat financier					-28 704
<b>Bénéfice avant impôts (EBT)</b>					<b>92 367</b>
Impôts					-11 913
<b>Bénéfice</b>					<b>80 454</b>
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
<b>Total des actifs des secteurs</b>	<b>1 474 899</b>	<b>702 665</b>	<b>2 177 564</b>		<b>2 177 564</b>
Actifs non attribués				300 375	300 375
<b>Total de l'actif</b>					<b>2 477 939</b>
Dépréciations et amortissements	-669	-688	-1 356		-1 356
Investissements dans des actifs non courants	10 054	107 532	117 586	8 126	125 712

<sup>1</sup> L'EBIT de rapprochement correspond aux rétributions versées aux membres du Conseil d'administration

#### 1.5.4 Notes explicatives sur les comptes consolidés

##### 1. Modifications du périmètre de consolidation

Immobilien Invest Holding AG détient 100% des actions de Petit Mont-Rond SA, à Lausanne, société propriétaire de l'immeuble Rue Voltaire 2–12 à Lausanne. Ces sociétés n'étant pas des entreprises au sens de l'IFRS 3, cette acquisition n'est pas considérée comme un regroupement d'entreprises, mais simplement une acquisition d'actifs.

Un immeuble a également été acheté à Zurich (Badenerstrasse 595) par reprise des actions de Ruf Immobilien AG, Ennetbürgen pendant la période rapportée. La société acquise n'étant pas une entreprise au sens de l'IFRS 3, cette opération ne constitue pas un regroupement d'entreprises, mais uniquement une acquisition d'actifs. Le contrat de fusion du 2 août 2012 a scellé la fusion entre Ruf Immobilien AG et Mobimo AG.

Les sociétés FLON Events Sàrl, Lausanne et LO Gestion SA, Lausanne ont été regroupées dans LO Immeubles SA, Lausanne dans le cadre d'une réorganisation au sein du périmètre de consolidation.

Aucune modification du périmètre de consolidation n'a eu lieu en 2012. L'acquisition de l'immeuble sis Albulastrasse / Hohlstrasse, Zurich a toutefois pu être financé par l'achat des actions de Büha-Verwaltungs AG. Cette dernière n'étant pas une entreprise au sens de l'IFRS 3, l'opération n'a pas constitué un regroupement d'entreprises, mais une acquisition d'actifs. La fusion entre Büha-Verwaltungs AG et Mobimo AG est devenue effective avec la signature du contrat de fusion du 17 mai 2011.

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, après quoi la société a été liquidée. Par ailleurs, la participation dans O4 Real AG a été transférée de Mobimo Holding AG à LO Holding Lausanne-Ouchy SA.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 2. Liquidités

Les liquidités comprennent exclusivement les avoirs en compte courant.

Les liquidités de 97,6 millions de CHF (252,1 millions de CHF l'année précédente) sont librement disponibles. La rémunération moyenne des liquidités était de 0,05% (0,11% l'année précédente).

## 3. Créances résultant de livraisons et de prestations

	2012	2011
Montants de vente d'immeubles à recouvrer à l'égard de tiers	0	124
Montants de vente d'immeubles à recouvrer à l'égard de personnes proches	0	70
Loyers et charges impayés à l'égard de tiers	4 951	6 965
Loyers et charges impayés à l'égard de personnes proches	124	123
Déduction (ducroire) pour loyers et charges impayés	-1 056	-914
<b>Total des créances résultant de livraisons et de prestations</b>	<b>4 019</b>	<b>6 368</b>

Les loyers et charges impayés comprennent 1,4 million de CHF (1,8 million de CHF l'exercice précédent) de créances de loyers et 3,6 millions de CHF (5,2 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 de correctifs de valeur individuels s'établit comme suit:

	2012	2011
Créances non échues	3 862	5 663
Créances échues depuis 1-30 jours	51	448
Créances échues depuis 31-90 jours	30	129
Créances échues depuis plus de 90 jours	76	128
<b>Total</b>	<b>4 019</b>	<b>6 368</b>

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

	2012	2011
<b>Correctifs de valeur individuels</b>		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	914	916
Evolution des correctifs de valeur	142	-2
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>1 056</b>	<b>914</b>

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 142 000 CHF ont été constitués (2 000 CHF l'année précédente). Sur la base des valeurs empiriques observées, Mobimo ne prévoit pas de défaillances supplémentaires.

#### 4. Autres créances

	2012	2011
Créances fiscales (impôt anticipé et TVA)	1 353	301
Autres créances à l'égard de tiers	17 396	10 744
Créances WIR	394	396
Acomptes sur achats de terrains	3 437	672
Créances à l'égard de personnes proches	1	0
<b>Total autres créances</b>	<b>22 581</b>	<b>12 113</b>

Le poste Autres créances à l'égard de tiers inclut 12,9 millions de CHF de garanties (10,6 millions de CHF l'année précédente) envers les pouvoirs publics.

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

#### 5. Promotions (immeubles destinés à la vente)

	2012	2011
Terrains constructibles	81 529	57 405
Immeubles en construction	155 987	153 027
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	108 952	108 576
<b>Total des promotions</b>	<b>346 467</b>	<b>319 008</b>

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

Des terrains à bâtir ont été acquis à Dübendorf, Sonnenalstrasse 10, et vendus à Erlenbach, Forchstrasse/Glärmischstrasse et à Müllheim, Grünenegg durant l'exercice sous revue.

Les projets à Regensdorf, im Pfand (immeuble de placement) et celui de Zurich, im Brächli qui, l'an dernier, figurait dans les immeubles achevés en tant qu'objet transformé sont dorénavant classés en tant que nouveaux immeubles en construction. Les projets d'Adliswil, Wilacker I, d'Adliswil, Wilacker II et de Zurich, Hinterbergstrasse 53 ont quant à eux été achevés dans le courant de l'année. Au total, 68 appartements destinés à la vente ont été achevés dans le cadre de ces trois projets, dont 61 avaient déjà trouvé preneur au 31 décembre 2012. Par ailleurs, le projet Adliswil Wilacker III composé de trois immeubles collectifs a été acheté et transféré à un investisseur.

En ce qui concerne les projets de Horgen, Stockerstrasse 54 et de Wädenswil, Rötiboden, déjà menés à bien les années précédentes, le dernier appartement encore libre a été vendu. En outre, neuf appartements de l'immeuble Mobimo Tower (Zurich, Turbinenstrasse) ont également été vendus, ainsi que deux appartements à Egerkingen. Deux immeubles ont été acquis à Zurich, Badenerstrasse 595 et à St. Erhard, Längmatt, l'un en vue de sa transformation, et l'autre dans le but d'une vente.

Les promotions (immeubles destinés à la vente) font l'objet de correctifs de valeur à hauteur de 650 000 CHF (10 000 CHF l'année précédente) pour les biens et les terrains constructibles qui n'ont pas encore trouvé preneur. La valeur comptable de ces unités évaluées à leur valeur de revente nette estimée s'élève à 2,3 millions de CHF.

#### 6. Comptes de régularisation des actifs

	2012	2011
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de tiers	3 320	3 928
Régularisations de décomptes d'immeubles vis-à-vis de sociétés associées	205	13
Autres postes	331	812
Autres postes à l'égard de personnes proches	25	0
<b>Total comptes de régularisation des actifs</b>	<b>3 881</b>	<b>4 753</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 7. Immeubles de placement

Les immeubles de placement ont évolué comme suit:

2012	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2012
<b>Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>1 317 333</b>	<b>335 261</b>	<b>182 964</b>	<b>1 835 558</b>
<b>Valeur d'acquisition</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Augmentations suite à des achats	437	0	23 142	23 579
Augmentations suite à des investissements	18 968	3 824	83 907	106 698
Ventes	-256	0	0	-256
Transferts vers les immeubles destinés à la vente	0	-9 835	0	-9 835
Transfert de / vers les immobilisations corporelles	-661	0	0	-661
Transferts entre secteurs	21 117	34 128	-55 244	0
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>1 208 513</b>	<b>317 277</b>	<b>231 812</b>	<b>1 757 601</b>
<b>Réévaluations</b>				
Total au 1 <sup>er</sup> janvier	148 425	46 100	2 957	197 482
Réévaluations vers le haut	23 984	13 665	16 285	53 934
Réévaluations vers le bas	-16 432	0	-613	-17 045
Ventes	-55	0	0	-55
Transferts entre secteurs	2 793	3 398	-6 191	0
<b>Réévaluations cumulées au 31 décembre</b>	<b>158 715</b>	<b>63 163</b>	<b>12 438</b>	<b>234 317</b>
<b>Valeur vénale au 31 décembre</b>	<b>1 367 228</b>	<b>380 440</b>	<b>244 250</b>	<b>1 991 918</b>
Valeur d'assurance incendie	1 294 396	275 493	204 106	1 773 996

2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2011
<b>Valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>1 234 893</b>	<b>202 829</b>	<b>270 946</b>	<b>1 708 668</b>
<b>Valeur d'acquisition</b>				
Situation au 1 <sup>er</sup> 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
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>1 168 908</b>	<b>289 161</b>	<b>180 007</b>	<b>1 638 076</b>
<b>Réévaluations</b>				
Total au 1 <sup>er</sup> 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
<b>Réévaluations cumulées au 31 décembre</b>	<b>148 425</b>	<b>46 100</b>	<b>2 957</b>	<b>197 482</b>
<b>Valeur vénale au 31 décembre</b>	<b>1 317 333</b>	<b>335 261</b>	<b>182 964</b>	<b>1 835 558</b>
Valeur d'assurance incendie	1 284 088	293 500	189 953	1 767 542

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Les terrains et immeubles de placement suivants ont été acquis pour un total de 23,5 millions de CHF durant l'exercice:

Affoltern a.A., Obstgartenstrasse (zone II - maison de soins)	Immeubles de placement en construction
St-Gall, Wassergasse 42 / 44 (achat d'unités en PPE)	Immeuble commercial
Lausanne, Rue Voltaire 2 - 12	Immeubles de placement en construction

La cession d'une partie des surfaces des immeubles de Dübendorf, Sonnentalstrasse 5 et de Dübendorf, Zürichstrasse 98 figurent dans les ventes.

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Aarau, Polygon – Industriestrasse	Immeubles de placement en construction	Immeubles commerciaux
Regensdorf, Schulstrasse / Riedthofstrasse / Feldblumenstrasse	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction / Immeubles destinés à la vente
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16 (parties des immeubles)	Immeubles commerciaux	Immeubles à usage propre
Zürich, Manessestrasse 190	Immeubles de placement en construction	Immeubles d'habitation

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

Parmi les immeubles de placement en construction figurent les immeubles d'habitation (en construction) à Affoltern am Albis, Obfelderstrasse; Lausanne, Rue Voltaire 2-12; Zurich, Turbinenstrasse Baufeld C; Regensdorf, Schulstrasse / Riedthofstrasse / Feldblumenstrasse de même que les immeubles commerciaux (en construction) à Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4/6 (Administration) et Lausanne, les Pépinières.

La comptabilisation des immeubles de placement se fonde sur les estimations de la valeur vénale au 31 décembre 2012 par un expert immobilier indépendant. Celles-ci ont été établies par Wüst & Partner AG au moyen de la méthode DCF.

Des taux d'escompte moyens de 4,63% (4,76% l'année précédente), compris dans une fourchette allant de 3,9% à 8,0% (4,1% à 8,0% l'année précédente) ont été appliqués dans les évaluations DCF au 31 décembre 2012.

## 8. Immobilisations corporelles

2012	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporelles	Total 2012
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	19 593	2 185	21 778
Acquisitions	128	768	896
Ventes	0	-67	-67
Transferts à la position Immeuble commerciaux	661	0	661
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>20 381</b>	<b>2 887</b>	<b>23 268</b>
<b>Amortissements</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-2 963	-1 146	-4 110
Acquisitions	-783	-359	-1 142
Ventes	0	39	39
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>-3 746</b>	<b>-1 466</b>	<b>-5 212</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>16 635</b>	<b>1 420</b>	<b>18 056</b>
Valeur d'assurance incendie	14 159	1 825	15 984

Les Immeubles à usage propre comprennent l'immeuble de Küsnacht, Seestrasse 59 ainsi qu'une partie de l'immeuble de Lausanne, Rue de Genève 7, qui sont utilisés comme immeubles administratifs par Mobimo Management AG. Un local de l'immeuble de Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16, dédié aux activités culturelles, y figure également.

Les Autres immobilisations corporelles incluent le mobilier, les véhicules et le matériel informatique. Les immobilisations corporelles ne comprennent pas d'immobilisations en leasing financier.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

2011	Immeubles à usage propre	Autres immobilisations corporielles	Total 2011
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> 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
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>19 593</b>	<b>2 185</b>	<b>21 778</b>
<b>Amortissements</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-2 530	-969	-3 498
Acquisitions	-734	-381	-1 115
Ventes	0	204	204
Transferts à la position Immeuble commerciaux	300	0	300
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>-2 963</b>	<b>-1 146</b>	<b>-4 109</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>16 630</b>	<b>1 039</b>	<b>17 668</b>
Valeur d'assurance incendie	13 753	1 039	14 792

## 9. Immobilisations incorporelles

2012	Droits d'emption/ projets de construction	Logiciels	Total 2012
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier			
	3 051	680	3 731
Acquisitions	1	278	279
Ventes	0	0	0
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>3 053</b>	<b>957</b>	<b>4 010</b>
<b>Amortissement</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	-207	-207
Acquisitions	0	-178	-178
Ventes	0	0	0
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>3 053</b>	<b>573</b>	<b>3 626</b>

Le portefeuille de droits d'emption et de projets de construction comprend essentiellement un droit d'emption authentifié sur un terrain de Merlischachen (SZ).

2011	Droits d'emption/ projets de construction	Logiciels	Total 2011
<b>Valeur d'acquisition</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> 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
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>3 051</b>	<b>680</b>	<b>3 731</b>
<b>Amortissement</b>			
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	-568	-568
Acquisitions	0	-242	-242
Ventes	0	603	603
<b>Amortissements cumulés au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>-207</b>	<b>-207</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>3 051</b>	<b>473</b>	<b>3 524</b>

#### 10. Participations dans des entreprises associées et des coentreprises

	2012	2011
Participation Flonplex SA, Lausanne (taux de participation de 40%)	6 625	5 332
Participation Parking du Centre SA, Lausanne (taux de participation de 50%)	16 162	14 755
<b>Total</b>	<b>22 787</b>	<b>20 087</b>

Flonplex SA est une société d'exploitation de cinémas dont Pathé Suisse SA est l'actionnaire majoritaire. Quant à Parking du centre SA, une société d'exploitation de parkings, il s'agit une joint venture avec Vinci Park SA.

Principaux repères financiers de l'exercice 2012 (base 100%):

	Flonplex SA 2012	Flonplex SA 2011	PC SA 2012	PC SA 2011
Actif	29 341	27 118	58 600	57 258
Dettes	12 779	13 789	26 276	27 748
Chiffre d'affaires	12 501	12 517	6 186	6 188
Bénéfice	3 733	2 591	2 815	2 419

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 11. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent les éléments suivants:

	2012	2011
<b>Immobilisations financières</b>		
Prêts à des tiers	80	282
Participations non consolidées (disponibles à la vente)	1 870	1 871
<b>Total</b>	<b>1 950</b>	<b>2 153</b>

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

Les immobilisations financières ont évolué comme suit:

	2012	2011
Valeur d'acquisition		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	2 218	3 017
Acquisitions	0	34
Ventes	-268	-833
<b>Valeurs d'acquisition cumulées au 31 décembre</b>	<b>1 950</b>	<b>2 218</b>
Correctifs de valeur		
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	-65	-65
Ventes	65	0
<b>Correctifs de valeur cumulées au 31 décembre</b>	<b>0</b>	<b>-65</b>
<b>Valeur nette comptable au 31 décembre</b>	<b>1 950</b>	<b>2 153</b>

Pendant la période considérée, un prêt d'un montant de 0,2 million de CHF a été remboursé par Parking Port d'Ouchy SA. L'exercice précédent, les ventes comprenaient le remboursement d'un prêt par Parking du Centre SA, d'un montant de 0,8 million de CHF.

Il n'existe aucune position en souffrance à la date de clôture du bilan. Les prêts sans correctifs de valeur ont été octroyés exclusivement à des débiteurs de bonne solvabilité. Pour cette raison, Mobimo n'escampte pas de défaillance en relation avec ces prêts.

## 12. Dettes financières

	2012	2011
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	4 551	4 697
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois <sup>1</sup>	64 188	56 170
<b>Total des dettes financières à court terme</b>	<b>68 739</b>	<b>60 867</b>
Hypothèques	828 449	831 790
Emprunt convertible	165 719	170 000
<b>Total des dettes financières à long terme</b>	<b>994 169</b>	<b>1 001 790</b>
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 062 908</b>	<b>1 062 657</b>

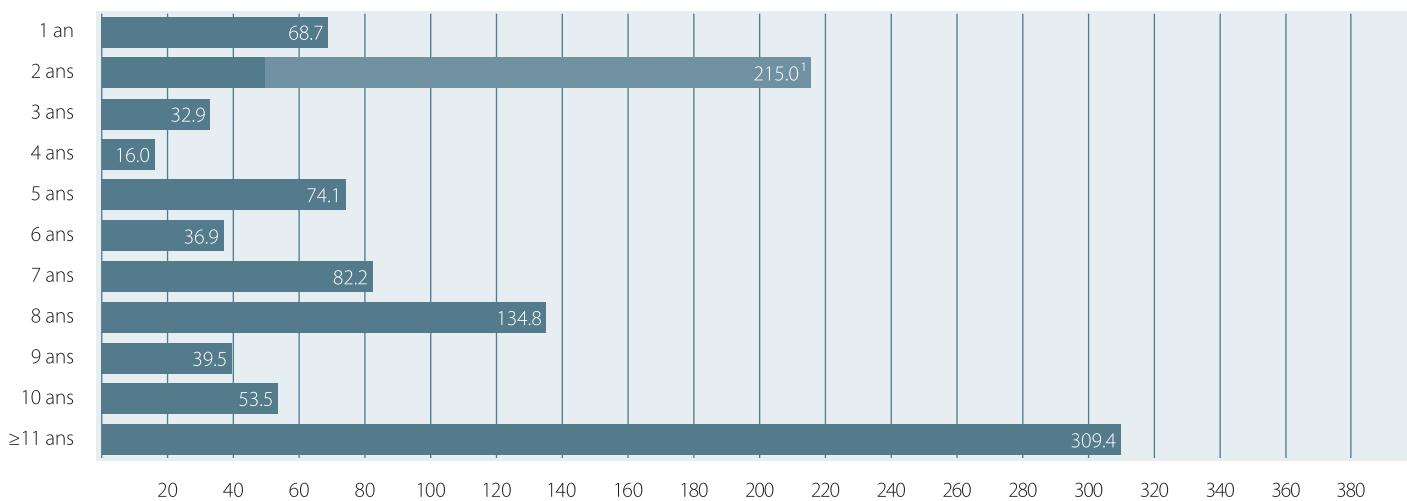
<sup>1</sup>y c. les crédits de construction sur les immeubles en construction

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

	2012	2011
2012	non dét.	60 867
2013	68 739	58 513
2014	215 016	254 574
2015	32 918	32 287
2016	15 961	9 348
2017	74 094	73 481
2018	36 867	25 254
2019	82 211	71 598
2020	134 776	133 754
2021	39 471	50 438
2022	53 476	53 623
2023 à 2041	309 380	238 923
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 062 908</b>	<b>1 062 657</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Graphique de la structure des échéances



La durée résiduelle moyenne de l'ensemble des dettes financières a pu être maintenue. Elle se montait ainsi à 9,1 ans au 31 décembre 2012 (contre 9,2 ans l'an précédent).

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

	2012	2011
jusqu'à 1 an	68 739	60 867
jusqu'à 2 ans	215 016	58 513
jusqu'à 3 ans	32 918	254 574
jusqu'à 4 ans	15 961	32 287
jusqu'à 5 ans	74 094	9 348
plus de 5 ans	656 179	647 069
<b>Total des dettes financières</b>	<b>1 062 908</b>	<b>1 062 657</b>

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, à porter au bilan à la juste valeur, 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 la juste valeur 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 et 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 448 000 CHF (336 000 CHF l'année précédente). En date des 31 décembre 2012 et 2011, 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 des dettes financières étaient déjà assurées.

Pour des hypothèques, Mobimo a en outre conclu des contrats de couverture de taux séparés (swaps) à hauteur de 209,0 millions de CHF (contre 238,3 millions de CHF l'an passé), dont 129,7 millions de CHF sont considérés comme des couvertures du cash-flow (130,0 millions de CHF l'année précédente). Ainsi, les ajustements de juste valeur ont été comptabilisés dans les fonds propres sans influence sur le résultat. La juste valeur de ces instruments s'élève à -14,2 millions de CHF (-12,9 millions de CHF). Par ailleurs, les opérations de couverture de taux d'intérêt se sont montées à 79,3 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 la juste valeur ont été comptabilisés en résultat. La juste valeur des contrats de swap non destinés à servir de couvertures de taux à valeur de remplacement négative s'élève à -12,6 millions de CHF (-12,5 millions de CHF l'an précédent). Au 31 décembre 2012, la juste valeur de l'ensemble des dérivés s'élevait par conséquent à -26,8 millions de CHF (-25,4 millions de CHF l'année précédente).

<sup>1</sup> Les dettes financières à long terme comprennent, en sus des dettes hypothécaires, un emprunt convertible d'une valeur comptable de 165,7 millions de CHF (valeur nominale de 168,7 millions de CHF), avec échéance au 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 207.99 CHF, prix de conversion initial, avant l'augmentation de capital du 6 décembre 2011 210.37 CHF
Cotation à la SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur 11299133

Chaque obligation convertible d'une valeur nominale de 5 000 CHF est convertible jusqu'à sept jours ouvrables avant son échéance en actions nominatives, au prix de conversion 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 (831 866 actions nominatives avant l'augmentation de capital) 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.

A la date de clôture du bilan, l'emprunt convertible figure au bilan comme suit:

	31.12.2012	31.12.2011
Emprunt convertible avant déduction des frais d'émission	170 910	170 910
part des frais d'émission	-3 732	-3 732
Amortissement de la différence entre composante de dette/montant du remboursement	4 724	2 821
Conversion de l'emprunt en actions nominatives	-6 183	0
<b>Emprunt convertible (composant de dette)</b>	<b>165 719</b>	<b>169 999</b>
Composante de fonds propres avant déduction des frais d'émission	4 090	4 090
- Part des frais d'émission	-89	-89
- Transfert des impôts différés sur la différence entre valeur comptable/valeur fiscale de l'emprunt à l'émission	-610	-610
<b>Composante de fonds propres à l'émission</b>	<b>3 391</b>	<b>3 391</b>
Hausse des fonds propres suite à la conversion	6 183	0
Frais de conversion et égalisation des rompus	-71	0
Dissolution d'impôts différés à la conversion	13	0
<b>Composante de fonds propres des conversions</b>	<b>6 125</b>	<b>0</b>
Provisions pour impôts différés à l'émission	610	610
Dissolution cumulée de provisions pour impôts différés dans le compte de résultat	-367	-220
Dissolution de provisions pour impôts différés conversion contre fonds propres	-13	0
<b>Impôts différés</b>	<b>230</b>	<b>390</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

En 2012, des obligations d'une valeur nominale de 6,3 millions de CHF ont été converties, ce qui représente 3,63% du volume d'émission. Des charges de 1,9 million de CHF (1,9 million de CHF l'année précédente) résultant d'amortissements figurent dans le compte de résultat, en sus des charges d'intérêt nominales d'un montant de 3,5 millions de CHF (3,7 millions de CHF l'année précédente), ce qui correspond à un taux d'intérêt effectif de 3,34%.

Sur l'ensemble des dettes financières au 31 décembre 2012, 999,3 millions de CHF constituent des dettes à taux fixe (1 062,7 millions de CHF l'année précédente) et 63,5 millions de CHF (2011: 0 million de CHF) des dettes à taux variable (en tenant compte des swaps de taux d'intérêt en cours). Sont considérés comme des dettes à taux variable, en sus des hypothèques à taux variables et des hypothèques roll-over, les crédits à échéance totale inférieure à une année; les financements d'objet portant sur des projets de construction sont considérés comme des crédits de construction. En sont exclus les financements d'objet sur des objets qui n'étaient pas encore classés en tant qu'immeubles de placement en construction lors de la conclusion du financement et ont été classés comme immeubles de placement en construction pendant la durée du financement en place.

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

	2012, en %	2011, en %
Dettes financières sans les crédits de construction:		
– à taux fixe	3,03	3,26
– à taux variable	–	0,77
Crédits de construction:		
– à taux fixe	–	1,95
– à taux variable	0,56	0,83
<b>Taux d'intérêt moyen</b>	<b>3,00</b>	<b>3,02</b>

## 13. Dettes résultant de livraisons et de prestations

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

## 14. Autres dettes

Les Autres dettes d'un montant de 1,4 million de CHF (année précédente : 0,2 million de CHF) représentent des paiements de prix d'achat différés à hauteur de 1,1 million de CHF pour l'acquisition déjà effectuée d'Immobilien Invest Holding AG (immeuble à Lausanne, Rue Voltaire 2-12). Le solde englobe essentiellement des dettes à l'égard des assurances sociales et des dettes de TVA.

## 15. Acomptes d'acheteurs

Ces acomptes, à hauteur de 29,0 millions de CHF (25,4 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

	2012	2011
Avancement des travaux	6 357	13 672
Régularisations de décomptes d'immeubles	1 689	4 369
Prestations en faveur de personnes proches	805	776
Autres postes	7 689	9 633
<b>Total des régularisations des passifs</b>	<b>16 540</b>	<b>28 450</b>

## 17. Engagements envers le personnel

Mobimo est affiliée à des fondations collectives LPP pour la prévoyance obligatoire et surobligatoire du personnel. La prévoyance obligatoire du personnel et le processus d'épargne de la prévoyance surobligatoire du personnel sont qualifiées de régimes à prestations définies au sens de l'IAS 19.

S'agissant de la prévoyance professionnelle surobligatoire, les risques de décès et d'invalidité sont entièrement réassurés. 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.

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

Evolution des engagements envers le personnel	2012	2011
Valeur actuelle des engagements envers le personnel en début de période	23 254	21 422
Coûts des services rendus au cours de l'exercice pour l'employeur	752	834
Charges d'intérêts	621	592
Cotisations des employés	728	664
Prestations touchées/versées	-1 386	768
Pertes actuarielles/bénéfices actuariels	1 944	-1 026
Coût des services passés	-609	0
<b>Valeur actuelle des engagements envers le personnel en fin de période</b>	<b>25 303</b>	<b>23 254</b>

Evolution du patrimoine des plans	2012	2011
Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en début de période	19 335	16 685
Rendement attendu du patrimoine des plans	674	667
Cotisations de l'employeur	824	1 408
Cotisations des employés	728	665
Prestations touchées/versées	-1 386	768
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles	529	-858
<b>Patrimoine des plans disponible à la valeur de marché en fin de période</b>	<b>20 704</b>	<b>19 335</b>

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

Passifs nets de l'ensemble des plans	2012	2011	2010	2009	2008
Valeur actuelle des engagements de prévoyance	25 303	23 254	21 422	17 024	9 981
Valeur de marché du patrimoine des plans	-20 704	-19 335	-16 685	-13 765	-7 936
<b>Passif net</b>	<b>4 600</b>	<b>3 919</b>	<b>4 737</b>	<b>3 259</b>	<b>2 045</b>
Bénéfices actuariels/pertes actuarielles non repris(es)	-3 643	-2 228	-2 427	-950	-938
<b>Engagements de prévoyance nets saisis au bilan</b>	<b>957</b>	<b>1 691</b>	<b>2 310</b>	<b>2 309</b>	<b>1 107</b>

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

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

Charges de prévoyance nettes comptabilisées	2012	2011
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	752	834
Charges d'intérêts	621	592
Rendement attendu du patrimoine des plans	-674	-667
Inscription bénéfices actuariels/pertes actuarielles	0	30
Inscription coût des services passés	-609	0
<b>Charges de prévoyance nettes</b>	<b>90</b>	<b>789</b>

La position Comptabilisation des coûts des services rendus restant à passer en compte résulte de la baisse du taux de conversion. Pour l'exercice 2013, les cotisations prévisibles de l'employeur s'élèvent à 829 000 CHF.

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

Evolution des engagements de prévoyance nets	2012	2011
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	1 691	2 310
Charges de prévoyance nettes de la société	90	789
Cotisations de l'employeur	-824	-1 408
<b>Situation au 31 décembre</b>	<b>957</b>	<b>1 691</b>

Bénéfices et pertes empiriques	2012	2011	2010	2009	2008
Revenu de la fortune effectif	1 203	-192	341	204	-609
Revenu de la fortune effectif en%	5,8 %	-1,0 %	2,0 %	2,0 %	-7,7 %
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance	-529	858	200	160	956
Différence entre le rendement attendu et le rendement effectif du patrimoine de prévoyance en%	-2,6 %	4,4 %	1,2 %	1,9 %	12,0 %
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel	-184	-804	-1 066	194	-344
Perte/bénéfice empirique sur les engagements envers le personnel en%	-0,7 %	-3,5 %	-5,0 %	1,8 %	-3,4 %

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

Catégories de placement	Actifs des plans, 2012, en %	Rendement	Actifs des plans, 2011, en %	Rendement
		attendu, 2012, en %		attendu, 2011, en %
Actions	30 %	5,70 %	27 %	5,90 %
Obligations et emprunts	45 %	1,60 %	45 %	1,75 %
Immeubles	16 %	4,00 %	16 %	3,75 %
Placements alternatifs	5 %	4,00 %	9 %	3,75 %
Autres	4 %	0,25 %	3 %	0,25 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>3,30 %</b>	<b>100 %</b>	<b>3,30 %</b>

Au 31 décembre 2012, le patrimoine des plans ne comportait pas d'actions 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:

	1.1.2013	1.1.2012
Taux d'escompte	2,0%	2,7%
Rendement attendu du patrimoine de prévoyance	3,3%	3,4%
Augmentations de salaires escomptées	1,3%	1,3%
Augmentations de rentes escomptées	0,1%	0,5%
Rémunération à long terme attendue des avoirs de vieillesse	2,0%	2,0%

## 18. Impôts différés

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

	2012		2011	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement		120 501		110 438
Engagements envers le personnel	181		320	
Autres postes	5 404	3 338	5 037	2 341
<b>Impôts différés sur les différences temporaires</b>	<b>5 585</b>	<b>123 840</b>	<b>5 357</b>	<b>112 778</b>
Avantage fiscal sur pertes reportées imputables	480		284	
<b>Total des impôts différés</b>	<b>6 065</b>	<b>123 840</b>	<b>5 641</b>	<b>112 778</b>
Présentation nette	-973	-973	-995	-995
<b>Actifs d'impôts différés et impôts différés</b>	<b>5 091</b>	<b>122 867</b>	<b>4 647</b>	<b>111 784</b>

D'une part, la société détient et gère des immeubles et, 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 de 0,5 million de CHF (0,3 million l'année précédente) comptabilisé durant l'exercice sous revue concerne des pertes reportées imputables pour l'impôt fédéral direct ainsi que pour les impôts cantonaux et communaux de 2,0 millions de CHF (1,2 million de CHF l'année précédente). Par ailleurs, les reports de pertes non pris en compte se montent à 0 million de CHF (année précédente : 0,9 million de CHF).

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

Sur la modification nette des positions concernant les impôts différés, d'un montant de 10,6 millions de CHF (5,6 millions de CHF l'année précédente), 9,2 millions de CHF (5,7 millions de CHF l'année précédente) ont été comptabilisés en résultat, et -0,1 million de CHF (-0,1 million l'année précédente) sur les instruments financiers ont été saisis directement sous le poste Autres éléments du résultat global. Avec l'acquisition de Ruf Immobilien AG et de Petit Mont-Rond SA, des impôts différés de 1,5 million de CHF net ont été repris.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 19. Fonds propres

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 avril 2012, une distribution des réserves issues d'apport en capital à hauteur de 9,00 CHF par action a été décidée pour l'exercice 2011. Le versement correspondant a eu lieu le 25 avril 2012. 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
<b>Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2011</b>	<b>5 131 170</b>	<b>-1 071</b>	<b>5 130 099</b>
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
<b>Situation au 31 décembre 2011</b>	<b>6 170 098</b>	<b>-1 747</b>	<b>6 168 351</b>
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	8 315		8 315
Emissions des actions issues de la conversion de l'emprunt convertible	30 500		30 500
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		9 486	9 486
Rachat d'actions propres		-20 591	-20 591
Vente de propres actions		4 108	4 108
<b>Situation au 31 décembre 2012</b>	<b>6 208 913</b>	<b>-8 744</b>	<b>6 200 169</b>

Au 31 décembre 2012, le capital-actions se montait à 180,1 millions de CHF (année précédente: 178,9 millions de CHF) et se compose de 6 208 913 actions nominatives (contre 6 170 098 l'année précédente), d'une valeur nominale de 29,00 CHF. Le nombre d'actions propres détenues se monte à 8 744 (contre 1 747 l'année précédente).

En 2012, 8 315 droits d'options ont été exercés (10 578 l'an précédent), entraînant une augmentation du capital-actions de 0,2 million de CHF (0,3 l'année précédente).

En outre, 30 500 nouvelles actions ont été émises par la conversion de 1 269 obligations de l'emprunt convertible en cours, d'où il a résulté une hausse du capital-actions de 0,9 million de CHF. L'excédent par rapport à la valeur nominale de 5,5 millions de CHF a été affecté aux réserves provenant de primes après déduction de l'égalisation des rompus et des frais d'émission de 0,3 million de CHF (cf. note explicative n° 12 Dettes financières).

L'achat de l'immeuble de la place de la Gare, Avenue d'Ouchy 4/6 à Lausanne, intervenu dans le cadre de la reprise de O4Real AG durant l'exercice 2010, a pu être finalisé l'année précédente. 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 maximum a été intégralement inscrit en tant qu'augmentation dans les réserves provenant de primes au moment de l'achat. Le dernier octroi d'actions a eu lieu en 2011; au total, 67 585 actions ont été cédées aux vendeurs dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, dont 62 785 titres en 2011. 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 et 0,9 million de CHF en 2010); elles ont été portées en déduction des réserves provenant de primes, au moment de leur cession auxdits vendeurs.

L'année dernière également, 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 ainsi reçu un droit de souscription par action nominative détenue. Cinq droits de souscription ont donné 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 au prix de 206,00 CHF par action. Le

capital-actions avait 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 34,3 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 182 891 actions nominatives entièrement libérées, d'une valeur nominale de 29,00 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,3 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, 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, accordés 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 33,1 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 peut augmenter le capital-actions de la société d'un montant maximum de 33,1 millions de CHF dans un délai de deux ans au plus par l'émission de 1 141 150 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur de 29,00 CHF chacune.

Jusqu'à hauteur de 33,1 millions de CHF, le capital conditionnel et le capital autorisé sont liés l'un à l'autre puisqu'en cas d'utilisation de ce capital autorisé, le capital conditionnel dont dispose le Conseil d'administration est diminué du même montant. L'inverse est aussi vrai: en cas d'utilisation de ce capital conditionnel, le même montant de capital autorisé n'est plus disponible. Le montant de 33,1 millions de CHF de capital-actions autorisé au 30 juin 2012 permettant au Conseil d'administration d'augmenter le capital-actions au 31 décembre 2012 est donc réduit du montant correspondant aux parts de l'emprunt convertible de 23,5 millions de CHF (capital conditionnel) encore en circulation.

Le Conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 9 avril 2013 un versement de 55,9 millions de CHF sous la forme d'une distribution d'apports en capital de CHF 9,00 CHF par action.

#### Structure du capital

	Total en milliers de CHF	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
<b>Capital au 31 décembre 2012</b>			
Capital-actions	180 058	6 208 913	29
Capital autorisé (jusqu'au 6 avril 2013)	max. 33 093	1 141 150	29
Capital conditionnel	max. 34 304	1 182 891	29
<b>Modifications du capital</b>			
Capital-actions au 31.12.2005	192 411	2 600 145	74
Capital-actions au 31.12.2006	225 346	3 466 860	65
Capital-actions au 31.12.2007	243 232	4 343 425	56
Capital-actions au 31.12.2008	204 230	4 345 323	47
Capital-actions au 31.12.2009	192 035	5 053 552	38
Capital-actions au 31.12.2010	148 804	5 131 170	29
Capital-actions au 31.12.2011	178 933	6 170 098	29
Capital-actions au 31.12.2012	180 058	6 208 913	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

## 1 COMPTES CONSOLIDÉS

Capital autorisé au 31.12.2011	33 978	1 171 650	29
Capital autorisé au 31.12.2012	33 093	1 141 150	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
Capital conditionnel au 31.12.2012	34 304	1 182 891	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 de toutes les actions potentielles issues d'options et de conversions.

	2012	2011
<b>Origine du bénéfice par action</b>		
Nombre d'actions en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	6 168 351	5 130 099
Effet résultant de l'augmentation de capital (moyenne)	25 716	79 013
Effet résultant de l'achat/de la vente d'actions propres	-2 283	-6 486
Nombre moyen d'actions en circulation	6 191 784	5 202 626
Effet des options en circulation:		
– Nombre moyen d'actions potentielles	11 548	22 402
– Nombre moyen d'actions qui seraient émises à la valeur vénale moyenne	-1 542	-3 095
Nombre moyen d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	819 461	832 544
Nombre déterminant d'actions servant au calcul du bénéfice dilué par action	7 021 251	6 054 477
 Bénéfice, milliers de CHF (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG)	76 323	80 454
Résultat des réévaluations, milliers de CHF (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG)	-36 921	-41 194
Impôts différés y relatifs, milliers de CHF	9 230	10 299
Bénéfice hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), milliers de CHF	48 631	49 558
Effet résultant de la rémunération de l'emprunt convertible, milliers de CHF	5 440	4 701
Impôts sur le bénéfice imputables, milliers de CHF	-424	-367
Bénéfice après éliminations résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	81 339	84 788
Bénéfice hors réévaluations et hors effets résultant de l'emprunt convertible, milliers de CHF	53 647	53 893
 Bénéfice par action, CHF	12.33	15.46
Bénéfice dilué par action, CHF	11.58	14.00
Bénéfice par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	7.85	9.53
Bénéfice dilué par action hors réévaluations (et impôts différés y relatifs), CHF	7.64	8.90
 <b>Origine de la valeur d'inventaire nette (NAV) par action</b>		
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre	6 200 169	6 168 351
Nombre d'options en circulation	9 295	17 610
Nombre d'actions potentielles issues de l'emprunt convertible	810 880	841 386
Nombre déterminant d'actions servant au calcul de la NAV diluée	7 020 344	7 027 347
 Fonds propres au 31 décembre, milliers de CHF	1 197 514	1 174 183
Composante de dette de l'emprunt convertible	165 719	169 999
Impôts différés sur l'emprunt convertible	230	390
Options exercées (options en circulation x valeur nominale), milliers de CHF	270	511
Fonds propres après conversion et exercice des options, milliers de CHF	1 363 733	1 345 083
 NAV par action, CHF	193.14	190.36
NAV diluée par action, CHF	194.25	191.41

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 21. Résultat des locations d'immeubles

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

	2012	2011
Immeubles commerciaux	73 152	71 154
Immeubles d'habitation	19 027	15 775
<b>Produits résultant des locations d'immeubles de placement</b>	<b>92 179</b>	<b>86 929</b>
Promotion <sup>1</sup>	586	1 858
<b>Total des produits des locations d'immeubles</b>	<b>92 765</b>	<b>88 787</b>
Immeubles commerciaux	9 978	9 743
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	264	333
Immeubles d'habitation	2 568	2 444
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	31	83
<b>Charges des immeubles</b>	<b>12 841</b>	<b>12 603</b>
Immeubles destinés à la vente	73	150
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente	24	0
<b>Total des charges directes des locations d'immeubles</b>	<b>12 937</b>	<b>12 753</b>
<b>Résultat des locations d'immeubles</b>	<b>79 828</b>	<b>76 034</b>

Le revenu locatif comprend les revenus locatifs nets, c'est-à-dire les loyers encaissés. La hausse enregistrée en 2012 par rapport à l'année précédente est principalement due à des premières mises en location courant 2011 et durant l'année sous revue.

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

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

	2012	2011
Produits des ventes d'immeubles	151 954	133 029
<b>Total des produits des ventes d'immeubles (promotion)</b>	<b>151 954</b>	<b>133 029</b>
Quote-part de la valeur d'acquisition des immeubles vendus	129 576	111 398
Variations des correctifs de valeur	638	-684
<b>Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)</b>	<b>130 214</b>	<b>110 714</b>
<b>Résultat des ventes d'immeubles (promotion)</b>	<b>21 740</b>	<b>22 315</b>

Les détails relatifs aux immeubles vendus sont présentés dans la note explicative n° 5.

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

**23. Autres produits**

	2012	2011
Autres produits	776	907
<b>Total des autres produits</b>	<b>776</b>	<b>907</b>

Le poste Autres produits comprend notamment les produits issus de l'exploitation d'immeubles de tiers à Lausanne et les produits provenant de l'établissement des décomptes des frais de chauffage et des charges.

**24. Résultat des réévaluations**

	2012	2011
Réévaluations vers le haut	53 934	54 330
Réévaluations vers le bas	-17 045	-13 136
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>36 889</b>	<b>41 194</b>

En 2012, sur les 36,9 millions de CHF constituant le résultat des réévaluations, 15,7 millions de CHF sont issus de l'achèvement d'immeubles en construction pour le portefeuille propre.

**25. Résultat des ventes d'immeubles de placement**

	2012	2011
Produits des ventes d'immeubles de placement	187	89 631
Valeur d'acquisition	-311	-86 556
Coûts de vente	0	-591
<b>Résultat des ventes d'immeubles de placement</b>	<b>-124</b>	<b>2 484</b>

Des surfaces utiles ont été vendues durant la période sous revue (cf. note explicative n° 7).

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 26. Charges de personnel

	2012	2011
Salaires	11 734	10 831
Participation aux résultats (direction / collaborateurs)	2 122	3 034
Assurances sociales	1 148	1 095
Plans de prévoyance du personnel à cotisations définies	175	142
Plans de prévoyance du personnel à prestations définies	90	789
Honoraires du Conseil d'administration	1 428	1 496
Frais externes de formation continue	143	110
Autres charges de personnel	1 118	557
<b>Total des charges de personnel</b>	<b>17 958</b>	<b>18 054</b>
Effectifs au 31 décembre (emplois à plein temps)	85,2	84,1
Effectifs moyens (emplois à plein temps)	82,9	78,9

La baisse des charges de personnel au titre des plans de prévoyance du personnel à prestations définies par rapport à l'année précédente résulte de la réduction des charges de personnel pour les plans de prévoyance du personnel calculées en vertu de l'IAS 19 (cf. note explicative n° 17).

**27. Charges d'exploitation**

	2012	2011
Frais de locaux	172	126
Frais préliminaires aux achats, documents de vente	121	250
Impôt sur le capital	727	281
Autres charges d'exploitation	4 925	4 885
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>5 945</b>	<b>5 542</b>

Au poste Charges d'exploitation figure une perte de 27 000 CHF (contre 20 000 CHF en 2011) liée à la vente d'immobilisations corporelles.

**28. Frais de gestion**

	2012	2011
Honoraires de conseil	1 945	1 852
Honoraires de conseil envers des personnes proches	392	510
Autres frais de gestion	226	320
<b>Total des frais de gestion</b>	<b>2 563</b>	<b>2 683</b>

**29. Dépréciations et amortissements**

	2012	2011
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	359	381
Amortissements sur immeubles à usage propre	783	734
Amortissements sur immobilisations incorporelles	178	242
<b>Total des dépréciations et amortissements</b>	<b>1 320</b>	<b>1 356</b>

Les Amortissements sur autres immobilisations corporelles incluent les amortissements ordinaires pour les véhicules, le mobilier et le matériel informatique. Les amortissements sur les immeubles à usage propre comprennent les amortissements ordinaires sur l'immeuble de Küschnacht, Seestrasse 59 ainsi que sur les parties à usage propre des immeubles de la Rue de Genève 7 et des Côtes-de-Montbenon 16, tous deux à Lausanne.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 30. Résultat financier

	2012	2011
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts sur avoirs bancaires et autres avoirs	551	223
Intérêts résultant de prêts et de cédules hypothécaires	104	200
Intérêts résultant des prêts aux sociétés associées	0	17
<b>Total des produits d'intérêts</b>	<b>655</b>	<b>440</b>
Dividendes des participations	107	107
Produits des instruments financiers (dérivés)	0	0
Bénéfices résultant de la vente d'immobilisations financières	58	975
Autres revenus	5	0
<b>Total des produits financiers</b>	<b>825</b>	<b>1 523</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts	-27 029	-28 093
Charges des instruments financiers (dérivés)	-135	-4 248
Autres dépenses financières	-285	-132
<b>Total des charges financières</b>	<b>-27 449</b>	<b>-32 472</b>
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-26 624</b>	<b>-30 949</b>

Des intérêts sur crédits de construction se montant au total à 4,6 millions de CHF (2,2 millions de CHF l'année précédente) ont été inscrits dans les postes Immeubles destinés à la vente et Immeubles de placement en construction durant l'exercice 2012. Le taux d'intérêt moyen des intérêts activés est de 3,00% (1,91% l'année précédente).

## 31. Charges fiscales

Les charges fiscales englobent les éléments suivants:

	2012	2011
<b>Total des charges d'impôts courants</b>	<b>8 443</b>	<b>6 193</b>
<b>Impôts différés</b>		
Evolution des impôts différés	9 366	7 985
Activation d'impôts différés sur les reports de pertes fiscales de l'année en cours	-196	-284
Modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées portées au bilan	0	-1 981
<b>Total des charges d'impôts différés</b>	<b>9 170</b>	<b>5 720</b>
<b>Total des charges d'impôts sur le résultat</b>	<b>17 613</b>	<b>11 913</b>

Le poste Charges pour impôts courants incluent des charges d'un montant de 1,4 million de CHF (-5,4 millions de CHF l'année précédent) au titre des impôts sur le bénéfice des périodes antérieures. Les taux d'imposition effectifs en vigueur sont utilisés pour le calcul des impôts courants sur les bénéfices.

Le poste Autres éléments du résultat global (fonds propres) inclut des charges d'impôts courants à hauteur de 0,3 million de CHF (2,9 millions de CHF l'année précédente) résultant de la prise en compte des pertes sur les instruments financiers (swaps) considérés comme des opérations de couverture du cash-flow (cash-flow hedging). L'année précédente, les fonds propres comprenaient en outre un effet fiscal positif de 0,4 million de CHF pour les charges d'impôts courants, issu de la comptabilisation des coûts de l'augmentation de capital dans les fonds propres.

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

Les charges fiscales se composent des éléments suivants:

	2012	2011
Résultat du groupe avant impôts	93 653	92 367
Taux d'imposition applicable	25%	25%
Charges fiscales selon taux applicable	23 413	23 092
Charges sans effet fiscal	281	1 527
Constitution / dissolution de réserves pour impôts courants des années précédentes	1 417	-5 412
Non comptabilisation de pertes reportées	0	900
Comptabilisation de pertes reportées	-213	0
Activation d'actifs d'impôts différés	0	-3 667
Charges / produits découlant d'un taux d'imposition plus faible / plus élevé	-5 553	-2 637
Effet des modifications des taux d'imposition sur les positions fiscales différées inscrites au bilan	-1 258	-1 981
Autres effets	-474	91
<b>Total des impôts</b>	<b>17 613</b>	<b>11 913</b>

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

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 préentions en matière de coûts et la compensation de pertes dans le contexte de l'imposition de 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.

### 32. Actifs gagés et actifs immobilisés

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

	2012	2011
Créances résultant de livraisons et de prestations	92	303
Autres créances	4 337	0
Immeubles destinés à la vente	104 567	57 568
Immeubles de placement et immeubles de placement en construction	186 7613	177 3408
Immeubles à usage propre	16 635	16 630
<b>Valeur comptable des actifs gagés</b>	<b>1 993 244</b>	<b>1 847 909</b>

A l'exception des Autres créances, 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. Ces actifs sont effectivement gérés par des hypothèques à hauteur de 897,2 millions de CHF (892,6 millions de CHF l'année précédente, cf. note explicative n° 12).

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 33. Leasing d'exploitation

### Locations et leasing de Mobimo

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

	2012	2011
Contrats de location et de leasing jusqu'à 1 an	24	50
<b>Total des contrats de location et de leasing futurs</b>	<b>24</b>	<b>50</b>

Ces engagements résultent de la location de locaux de tiers et de places de parc et de stationnement souterraines ainsi que des photocopieurs loués.

Les charges de location et de leasing comptabilisées au bilan s'élèvent à 70 000 CHF (83 000 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:

2012	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	67 342	1 930	69 272
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	198 293	3 332	201 625
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	130 902	2 963	133 865
<b>Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables</b>	<b>396 537</b>	<b>8 225</b>	<b>404 762</b>

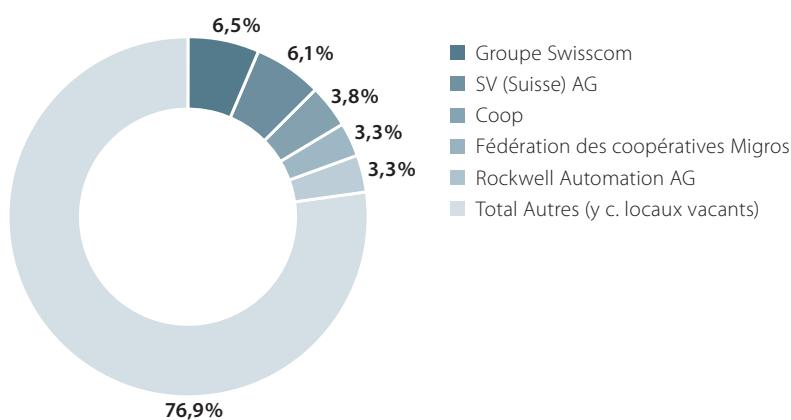
2011	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	61 664	3 749	65 413
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	173 403	2 152	175 555
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	197 628	711	198 338
<b>Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables</b>	<b>432 695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

Les contrats de bail des 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 (taux d'intérêt de référence). Au 31 décembre 2012, 79,6% des revenus locatifs, soit 74,8 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:

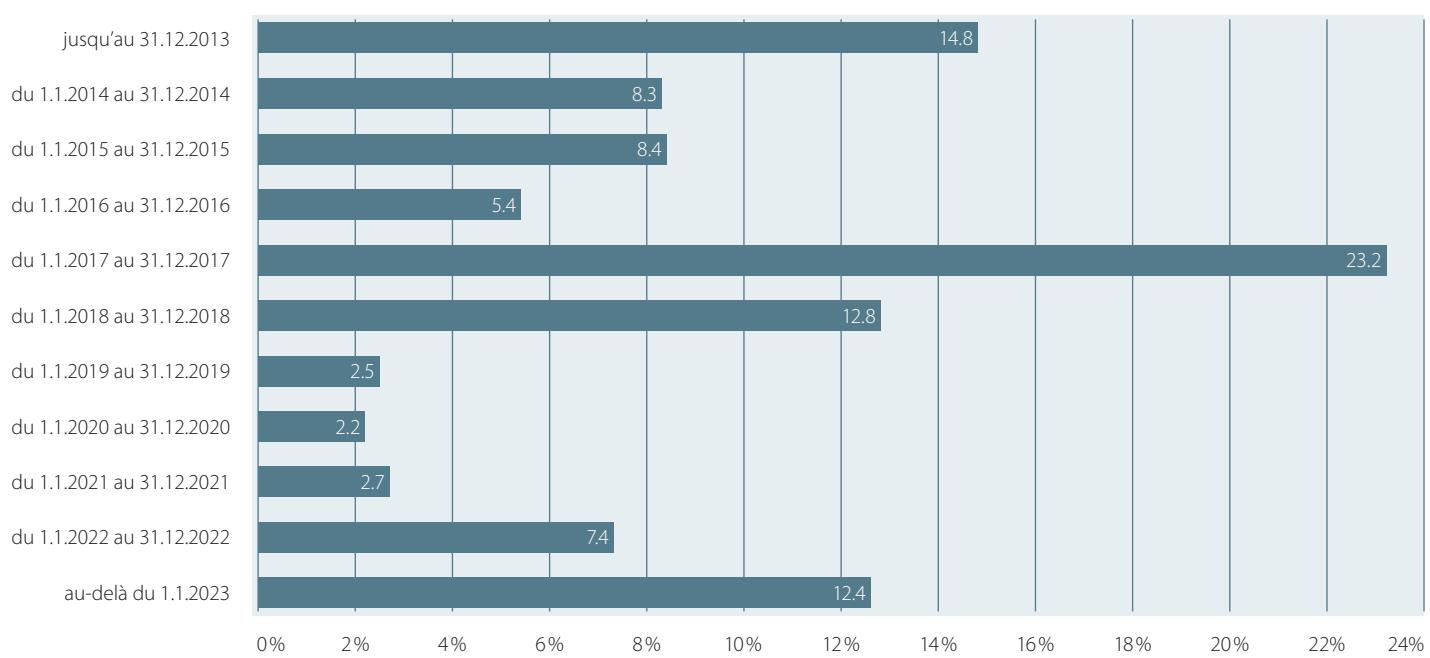
Nom du locataire	2012, part en%	2011, part en%
Groupe Swisscom	6,5	6,7
SV (Suisse) SA	6,1	6,0
Coop	3,8	3,9
Fédération des coopératives Migros	3,3	3,5
Rockwell Automation SA	3,3	3,4

#### Part des cinq principaux locataires (au 31 décembre 2012)



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

#### Durée des contrats de bail fixes existants (au 31 décembre 2012)



# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 34. Gestion du risque financier

### 34.1 Généralités

En raison de son activité, Mobimo est exposé 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 de défaillance, de taux et de liquidité. 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. annexe aux comptes annuels de Mobimo Holding AG, «9. Evaluation des risques»).

### 34.2 Risque de défaillance (risque de crédit)

Le risque de défaillance est le risque de voir Mobimo subir des pertes financières 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, de même que des liquidités.

Pour minimiser le risque de défaillance 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 défaillance 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 trois à six mois de loyer sont exigés.

Le risque de défaillance 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 au-delà des valeurs comptables. A la date de clôture du bilan, le risque de défaillance maximum était le suivant:

	Valeur comptable en 2012	Valeur comptable en 2011
Liquidités (avoirs bancaires)	97 645	252 059
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 019	6 368
Autres créances <sup>1</sup>	4 736	449
Comptes de régularisation des actifs <sup>2</sup>	2 768	3 278
Immobilisations financières (prêts)	80	282
<b>Total</b>	<b>109 248</b>	<b>262 436</b>

### 34.3 Risque de liquidité

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

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

<sup>2</sup> 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.

2012	Valeur comptable	Cash-flows contractuels	1 mois ou moins	1–3 mois	3–12 mois	1–5 ans	Plus de 5 ans
<b>Dettes financières (hors instruments dérivés)</b>							
Dettes résultant de livraisons et de prestations <sup>1</sup>	10 383	10 383		10 383			
Autres dettes <sup>2</sup>	1 179	1 179		1 179			
Comptes de régularisation des passifs <sup>3</sup>	14 181	14 181		14 181			
Dettes financières	1 062 908	1 262 634	100	68 124	24 857	412 817	756 736
<b>Dettes financières (instruments dérivés)</b>							
Couvertures de taux (swaps)	26 825	27 360	331	870	3 534	15 760	6 866
<b>Total</b>	<b>1 115 476</b>	<b>1 315 737</b>	<b>431</b>	<b>94 737</b>	<b>28 391</b>	<b>428 577</b>	<b>763 602</b>

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

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

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

<sup>3</sup> Sans les régularisations de revenus ni les provisions pour congés

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 34.4 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, les taux d'intérêt et les justes valeurs d'instruments financiers susceptibles d'affecter le bénéfice et la juste valeur des instruments financiers détenus par Mobimo.

En ce concerne la gestion des risques de marché, l'objectif de la direction 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 d'intérêt

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 aussi utilisés pour couvrir les taux. A la date de référence du bilan, des financements de construction pour les immeubles de placement, qui s'élèvent à 63,5 millions de CHF (0 CHF en 2011) sous la forme d'avances à terme fixe d'une durée de trois mois, présentent un risque accru lié aux variations du taux d'intérêt.

Sur la base de son évaluation de la situation du marché, Mobimo s'est fixé comme objectif de conserver une longue durée résiduelle 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 compose de deux parties: un risque de cash-flow découlant des fluctuations du taux de marché concernant les futurs paiements d'intérêts et un risque de modification de la juste valeur d'un instrument financier du fait des fluctuations de taux de marché.

#### **Analyse de sensibilité des cash-flows des instruments financiers à revenu fixe**

Mobimo ne détient pas d'avoirs financiers ni de dettes à taux fixe comptabilisés à la juste valeur dans le compte de résultat. Les instruments financiers à revenu fixe sont évalués au coût amorti. Une modification du taux de marché n'aurait donc aucune influence sur ces positions, ni sur le résultat annuel.

Mobimo peut détenir des contrats de refinancement et des couvertures de taux (swaps), évalués à leur juste valeur. Les ajustements de la juste valeur des contrats de swaps sur taux d'intérêt 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.

Une hausse du taux d'intérêt de 100 points de base augmenterait le résultat du groupe de 5,3 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 24,7 millions de CHF (24,5 millions de 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 toutefois de l'hypothèse que tous les autres facteurs seraient restés inchangés.

#### **Analyse de sensibilité des cash-flows des instruments financiers à taux variable**

En ce qui concerne les dettes financières à taux variable, Mobimo s'expose au risque de flux de trésorerie en raison des variations dudit taux. Une hausse du taux d'intérêt de 100 points de base diminuerait le résultat du groupe de 0,6 million de CHF (0 million de CHF l'année précédente). Une réduction du taux d'intérêt de même ordre aurait entraîné un effet identique en sens inverse. Cette analyse part toutefois de l'hypothèse que tous les autres facteurs seraient restés inchangés.

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## Justes valeurs

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 la juste valeur.

La juste valeur des couvertures de taux (swaps) 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 valeur vénale 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 108,7 millions de CHF (87,4 millions l'année précédente) à sa valeur au bilan du fait qu'en date du 31 décembre 2012, le niveau des taux d'intérêt du marché était nettement inférieur à celui des taux couverts. La juste valeur 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, qui correspond au cours de clôture en bourse, était supérieure de 11,5 millions de CHF (9,0 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-flows 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 2012, les taux d'escompte ont varié entre 0,57% et 2,00% (entre 0,57% et 2,00% l'année précédente).

## Hiérarchie de la juste valeur

Le tableau ci-après présente une analyse des instruments financiers évalués selon la méthode de la juste valeur au 31 décembre 2012. 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'évaluation ne sont pas basés sur des données observables du marché

2012	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-26 825	0
<hr/>			
2011	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-25 358	0
<hr/>			

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 2012:

	2012	2011
Situation au 1 <sup>er</sup> janvier	0	3 205
Vente de la participation dans Olmero SA	0	-1 367
Vente, car nouvellement évaluée à son coût de revient	0	-1 838
Situation au 31 décembre	0	0

La position «Vente, car nouvellement évaluée à son coût de revient» présentée l'année passée concernait la participation dans la société Parking Saint-François SA, pour laquelle une juste valeur a été calculée et comptabilisée dans le cadre de l'allocation du prix d'achat (purchase price allocation) pour l'acquisition de LO Holding SA. Toutefois, les informations disponibles ne permettaient pas d'établir une juste valeur actuelle sur une base régulière et fiable.

### 34.5 Catégories d'instruments financiers

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

	Valeur comptable en 2012	Valeur comptable en 2011
<b>Prêts et créances</b>		
Liquidités	97 645	252 059
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 019	6 368
Autres créances <sup>1</sup>	4 736	449
Comptes de régularisation des actifs <sup>2</sup>	2 768	3 278
Immobilisations financières (prêts)	80	282
<b>Total des prêts et créances</b>	<b>109 248</b>	<b>262 436</b>
<b>Actifs financiers disponibles à la vente</b>		
Immobilisations financières (participations)	1 870	1 871
<b>Dettes financières évaluées au coût amorti</b>		
Dettes résultant de livraisons et de prestations <sup>3</sup>	10 383	6 456
Autres dettes <sup>4</sup>	1 179	154
Comptes de régularisation des passifs <sup>5</sup>	14 181	23 325
Dettes financières	106 290 8	106 265 7
<b>Total des dettes évaluées au coût amorti</b>	<b>1 088 651</b>	<b>1 092 592</b>
<b>Dettes financières détenues en vue de leur négociation</b>		
Instruments financiers dérivés	12 605	12 471
<b>Dettes financières détenues à des fins de couverture</b>		
Instruments financiers dérivés	14 220	12 887

### 34.6 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 dividende (remboursement sur l'apport en capital/sur la valeur nominale) des cinq dernières années s'établit en moyenne à quelque 4,9% (5,1% l'année précédente). A fin 2012, le rendement des fonds propres s'élevait à 6,7% (8,5% 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 bonne rentabilité.

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

<sup>2</sup> Sans les coûts payés d'avance

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

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

<sup>5</sup> Sans les régularisations de revenus ni les provisions pour congés

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 35. Paiements fondés sur des actions

Le règlement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 concernant la participation aux bénéfices de la direction a été adapté en raison de l'élargissement de la direction. La version révisée est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le restera jusqu'à la fin de l'exercice 2015 (Corporate Governance, chapitre 5 Rémunérations et participations). Comme par le passé, au-delà d'un seuil minimal (hurdle) de 5% de rendement des fonds propres, 7% du bénéfice annuel consolidé sont attribués à la direction à titre de rémunération variable. Au moins 50% de la rémunération variable liée aux résultats doivent être perçus sous forme d'actions. Le principe du high watermark prévoit comme par le passé 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 cinq ans.

Pour l'exercice 2012, le nombre d'actions octroyées à la direction au titre de la participation aux bénéfices s'est établi à 4 528 (7 392 l'année précédente). Les charges afférentes à l'attribution d'actions ont totalisé 991 000 de CHF (1 538 000 de CHF l'année précédente) sur la base d'un cours de 218,90 de CHF par action au 31 décembre 2012 (208,00 CHF l'année précédente). Le paiement en actions de la direction s'est effectué en partant de l'hypothèse qu'une quote-part de 55% (60% l'année précédente) serait mise en application.

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 une rétribution partielle ou complète en actions. Au total, pour l'année 2012, 1,1 million de CHF ont été versés en espèces (1,0 million de CHF l'année précédente) et 0,4 million de CHF sous forme d'actions (1 742 titres) (0,4 million de CHF et 1 708 titres l'année précédente).

Pour la participation aux bénéfices de la direction et des collaborateurs, un règlement prévoyait jusqu'au 31 décembre 2009 (jusqu'au 31 décembre 2008 pour le Conseil d'administration) 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%. Le principe de high watermark prévoyait par ailleurs que si le seuil de 5% n'était pas atteint, la participation aux bénéfices n'était à nouveau possible qu'après compensation de la différence. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le nombre d'options s'établissait en fonction de la juste valeur des options calculée au moyen du modèle Black-Scholes. Ce plan en options était en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2000 et le règlement correspondant a été mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et au 1<sup>er</sup> janvier 2006 dans le sillage de la nouvelle réglementation sur la participation aux résultats des collaborateurs. De plus, en 2001, le Conseil d'administration et la direction se sont vu attribuer à titre exceptionnel des options pour l'édification réussie du groupe Mobimo.

Le prix d'exercice des options correspond à leur valeur nominale au moment de l'exercice. Durant l'exercice 2012, aucune réduction de la valeur nominale n'a eu lieu, le prix d'exercice est donc resté inchangé à 29 CHF.

Toutes les options étaient assorties d'un délai 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. Le règlement de participation au plan en options, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour les attributions à compter de l'exercice 2006, fixe un délai d'exercice compris entre la troisième et la dixième année.

En 2009, la direction avait bénéficié pour la dernière fois d'une participation aux résultats 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	2012	2011
– 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
<b>Total des options émises</b>		<b>117 554</b>	<b>117 554</b>
Options exercées		108 259	99 944
Options échues		0	0
<b>Total des options en circulation au 31 décembre</b>		<b>9 295</b>	<b>17 610</b>
<b>Options à exercer</b>		<b>416</b>	<b>0</b>

### 36. Engagements pour investissements futurs

Au 31 décembre 2012, des engagements à hauteur de 65,7 millions de CHF existaient en vue d'investissements futurs dans les immeubles de placement. Ces engagements s'inscrivent dans le cadre de contrats conclus avec des entreprises générales pour les immeubles en construction à Zurich, City West zone C; Lausanne «La Poste»; Lausanne, Les Pépinières et Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse/Obfelderstrasse. Un engagement futur de 17,3 millions de CHF ressort en outre d'un contrat authentifié pour l'achat d'un immeuble de placement.

### 37. Engagements conditionnels

Il n'y a aucun engagement conditionnel.

### 38. 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	2012	2011
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,38%	3,40%
BlackRock, Inc.	3,07%	–

# 1 COMPTES CONSOLIDÉS

## 39. 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 Mobimo et la fondation de prévoyance du personnel de Mobimo. Comptent au nombre des sociétés contrôlées par des membres du Conseil d'administration: Ledermann Immobilien AG, le cabinet d'avocats weber schaub & partner ag et Immopoly Sàrl, dont Paul Rambert est le propriétaire. Le fils de 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):

	2012	2011
Membres du Conseil d'administration/direction	5 812	6 173
dont		
– Salaires	3 910	3 733
– Prestations sociales	531	548
– Paiements fondés sur des actions	1 371	1 892

En 2009, dans le cadre de la modification du règlement relatif à la rémunération du Conseil d'administration, le plan en options (cf. note explicative n° 35) 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. note explicative n° 35).

Participation aux bénéfices de la direction / honoraires du Conseil d'administration 2010	5 651 actions
Participation aux bénéfices de la direction / honoraires du Conseil d'administration 2011	9 100 actions
Participation aux bénéfices de la direction / honoraires du Conseil d'administration 2012	6 270 actions

Pour obtenir davantage de détails au sujet de la participation aux bénéfices de la direction, consulter la note explicative n° 35.

Il existe également les relations suivantes avec les personnes proches:

Le poste Honoraires de conseil envers des personnes proches englobe un montant de 389 000 CHF (488 000 CHF l'année précédente) en faveur de Steuer- und Rechtsberatungskanzlei weber schaub & partner ag pour des conseils fiscaux. Immopoly Sàrl a perçu un montant de 80 000 CHF (27 000 CHF l'année précédente) au titre de services de conseil et Oloom Sàrl a perçu 11 000 CHF (176 000 CHF l'année précédente) pour les prestations de conseil sur le design. L'appartement acquis par Christoph Caviezel dans la Mobimo Tower en 2011 a servi d'appartement-témoin pour Mobimo jusqu'en juin 2012. A cet égard, un loyer de 47 000 CHF a été versé durant l'exercice sous revue. Par ailleurs, Georges Theiler a remboursé le don de 40 000 CHF versé au comité de soutien en sa faveur dans le cadre de la campagne électorale pour les élections du Conseil des Etats.

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

#### 40. 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	180 058		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
Parking du Centre SA	Lausanne	6 000	50,00	E
Flonplex SA	Lausanne	2 000	40,00	E
Parking Saint-François SA	Lausanne	1 150	26,52 <sup>1</sup>	non cons.
O4Real AG	Lausanne	1 000	100,00	C
Immobilien Invest Holding AG	Glarus	150	75,33	C
Petit Mont-Riond SA	Lausanne	50	75,33	C

C = consolidation intégrale

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

non cons. = non consolidé

Mobimo Holding AG a acquis 75,33% des actions d'Immobilien Invest Holding AG, Glarus durant l'exercice sous revue. Immobilien Invest Holding AG détient 100% des actions de la société Petit Mont-Riond SA, Lausanne.

Dans le cadre d'une restructuration au sein du périmètre de consolidation, les sociétés Flon Events Sàrl, Lausanne et LO Gestion SA, Lausanne ont été regroupées dans LO Immeubles SA, Lausanne.

#### 41. Evénements postérieurs à la date de clôture du bilan

Les comptes consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration en vue de leur publication le 11 février 2013. Ils doivent en outre être approuvés le 9 avril 2013 par l'assemblée générale de Mobimo Holding AG.

En fin d'année, Mobimo a signé, en collaboration avec Hochtief Development Schweiz AG, un accord avec Rheinmetall visant le développement commun du site actuel de Zurich-Oerlikon. Rheinmetall prévoit de déménager à moyen terme et quittera le site d'une superficie de 53 000 m<sup>2</sup>. Une fois libéré, ce site particulièrement bien situé entre la gare et le quartier d'habitation de Zurich-Oerlikon offrira une possibilité de développement urbain intéressant reposant sur un usage mixte avec comme axe prioritaire le logement. Mobimo renforce ainsi encore la base de nouveaux projets attrayants.

Le 1<sup>er</sup> février 2013, Mobimo a acheté un immeuble à Uetikon am See pour un montant de 8,4 millions de CHF en vue d'y développer des propriétés par étage. Dans ce but, un contrat d'achat d'actions d'une société immobilière ayant un immeuble à Olten a été signé pour le domaine d'activité Investissements de tiers. La réalisation du contrat d'achat est prévue pour les deux mois à venir.

Aucun autre événement significatif – qui aurait nécessité la modification de la valeur comptable d'actifs et de passifs du groupe au 31 décembre 2012 ou exigé sa mention dans le présent rapport – n'est survenu entre le 31 décembre et la date d'approbation des présents comptes consolidés.

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

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.1 INDICATIONS SUR LES VENTES D'IMMEUBLES

Localité	Adresse	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
<b>Terrains constructibles</b>					
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10 <sup>3</sup>	11 292	Non		Mai 2012
Herrliberg	Rigiweg	5 082	Non		Nov 2008
Lucerne	Büttenenhalde	7 115	Non		Déc 2011
Meilen	Feldgüetliweg 143/145	2 660	Non		Août 2011
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 2010
		<b>29 192</b>			
<b>Immeubles en construction</b>					
Horgen	Stockerstrasse 40–42 (Wisental II)	7 047	Non		Nov 2005
Regensdorf	Im Pfand 2	5 082	Non		Jun 2007
Zurich	Im Brächli 5/7/9	2 144	Non		Août 2009
Zurich	Turbinenstrasse, Zone A	5 144	Non		Mai 2011
Zurich	Turbinenstrasse, Zone B	5 965	Non		Mai 2011
		<b>25 382</b>			
<b>Immeubles achevés</b>					
Aarau	Buchsstrasse 8	241	Non	1907	Mars 2011
Adliswil	Wilacker I	7 231	Non		Déc 2007
Adliswil	Wilacker II	10 935	Non		Déc 2007
Egerkingen	Einschlagstrasse	8 729	Non		Mars 2011
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42	7 633	Non		Nov 2005
St. Erhard	Längmatt	4 447	Non	1979	Oct 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 <sup>2</sup>	557	Non	1930	Juil 2010
Zurich	Badenerstrasse 595 <sup>2</sup>	2 389	Non	1954	Mai 2012
Zurich	Hinterbergstrasse 53	1 465	Non		Juil 2010
Zurich	Promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 2008
		<b>45 563</b>			

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

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

<sup>3</sup> Vente en tant que projet

Descriptif du projet	Volumes vendus milliers CHF	Etat du projet 31.12.2012	Achèvement de la réalisation	Valeur comptable au 31.12.2012, milliers CHF	Etat des ventes au 31.12.2012 <sup>1</sup>
non dét.	à dét.	Planification en cours	non dét.	36 345	1/1
8 PPE	à dét.	Planification en cours	2012/2013	17 720	0/8
24 PPE	29 421	Planification en cours	2013/2015	5 937	0/24
14 PPE	30 000	Planification en cours	2012/2014	11 248	0/14
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	10 279	0/1
	<b>59 421</b>			<b>81 529</b>	
43 PPE	51 861	Projet de construction	2011/2013	37 274	29/43
45 PPE	33 956	Projet de construction	2013/2015	11 010	0/45
17 PPE	26 865	Projet de construction	2011/2014	9 046	0/17
63 PPE	60 720	Projet de construction	2011/2013	47 148	55/63
81 PPE	76 343	Projet de construction	2011/2013	51 509	69/81
	<b>249 745</b>			<b>155 987</b>	
Immeuble d'habitation	à dét.	Planification en cours	à dét.	470	à dét.
33 PPE	34 569	Vente en cours	2010/2012	4 362	29/33
24 PPE	27 709	Vente en cours	2010/2012	1 581	22/24
4 PPE	à dét.	Vente en cours	à dét.	2 257	2/4
47 PPE	60 192	Vente en cours	2008/2010	6	47/47
à dét.	à dét.	Vente en cours	à dét.	9 364	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	2013/2014	15 734	à dét.
41 PPE	49 520	Planification en cours	2013/2014	20 794	0/41
11 PPE	25 515	Vente en cours	2011/2013	1 326	10/11
53 PPE	172 526	Vente en cours	2008/2011	53 058	36/53
	<b>370 031</b>			<b>108 952</b>	

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

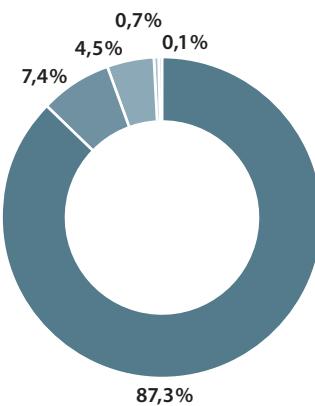
Au 31 décembre 2012, 20 promotions figuraient au bilan, dont

- 18 projets de nouvelles constructions (19 l'année précédente);
- 2 projets de changement d'affectation (4 l'année précédente).

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

### Répartition en % de la valeur comptable en CHF

- Canton de Zurich
- Canton de Lucerne
- Canton des Grisons
- Canton de Soleure
- 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)	Mar 2004	1975	1998
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Jun 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	Mai 2007	1973	2008
Baden-Dättwil	Im Langacker 20/20a / 22	Jun 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	Jun 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	Sep 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	Mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	Mar/Déc 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Jan 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	Jul 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	Nov 2005	1960	2000/2008
Horgen	Seestrasse 82	Nov 2005	2010/2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	Sep 2005	1987	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	Apr 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Nov 2006	1983/2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Nov 2006	non dét.	
Kriens	Sternmatt 6	Fév 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	Jun 2007	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	2012
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 / 5/6 / 8	Nov 2009	1904	2002
Lausanne	Rue de Genève 7	Nov 2009	1932	1992/2011
Lausanne	Rue de Genève 17	Nov 2009	1884	2002
Lausanne	Rue de Genève 23	Nov 2009	1915	2005
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 (Les Colonnades)	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

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2012, en % de la juste valeur

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

Juste valeur, milliers TCHF	Valeur d'acquisition, milliers TCHF	Rendement brut en% <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2012 en% <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2012 en%
27 530		7,3	2 016	7,4	6,8
23 910		5,3	1 263	0,0	0,0
25 030		7,9	1 973	2,0	0,0
17 820		7,4	1 320	13,6	19,1
27 780		5,6	1 562	4,4	3,6
3 102		5,9	183	0,0	0,0
11 450		6,5	739	14,7	12,7
27 320		6,7	1 828	6,6	8,0
21 810		6,6	1 433	29,7	30,9
16 720		6,4	1 063	4,3	6,6
8 112		6,4	517	0,2	0,0
6 488		3,1	201	0,0	0,0
11 880		5,9	699	0,0	0,0
6 434		5,0	324	0,0	0,0
66 660		5,5	3 666	0,6	1,2
1 925		4,2	81	0,0	non dét.
37 630		8,4	3 157	16,7	21,5
4 437		4,7	210	0,0	non dét.
7 776		5,5	428	0,0	non dét.
26 320		5,6	1 481	0,0	0,0
10 300		6,6	676	0,0	0,0
5 403		5,5	298	0,0	0,0
7 776		5,8	454	0,0	0,0
7 235		5,2	374	0,0	0,0
21 040		6,0	1 253	0,0	0,0
23 270		5,6	1 307	0,0	0,0
30 270		5,3	1 596	0,0	0,0
18 990		7,3	1 386	0,0	0,0
2 205		8,2	182	0,0	0,0
6 872		6,2	427	3,0	3,1
11 670		7,3	857	0,0	0,0
6 453		5,4	349	0,5	0,8
7 741		6,8	528	0,7	1,4
4 505		5,8	263	0,0	0,0
1 745		4,5	79	0,0	non dét.
2 103		3,5	74	0,0	non dét.
5 764		5,9	342	0,0	0,0
12 590		7,1	895	1,3	4,2
11 280		6,4	721	0,0	0,0
44 160		7,2	3 184	0,0	0,0
21 790		5,6	1 211	0,0	0,0
14 020		6,1	851	1,9	6,3
30 810		6,0	1 863	0,0	0,0
29 910		5,6	1 681	1,0	2,2
11 120		4,5	505	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
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Mars 2007	2007	
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; Siewerdtstrasse 25	Mars 2002	1963/1968/1985	1998
Zurich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Mai 2008	2011	
Zurich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Sept 1997	1992	
<b>62</b>	<b>Immeubles de placement commerciaux</b>			
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	1905/1916/1929/1943/1954/1967/1973	
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 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	Avr 2010	1896/1928	
<b>16</b>	<b>Immeubles commerciaux en développement</b>			
<b>78</b>	<b>Total immeubles commerciaux</b>			

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2012, en % de la juste valeur

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

Juste valeur, milliers TCHF	Valeur d'acquisition, milliers TCHF	Rendement brut en% <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2012 en% <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2012 en%
13 090		5,5	725	0,0	0,0
12 490		6,9	859	0,1	0,0
17 880		6,0	1 075	0,0	0,0
4 510		5,8	263	0,0	0,0
15 850		6,1	967	12,6	13,2
13 720		6,1	834	0,0	0,0
20 340		7,2	1 457	7,5	6,6
20 330		4,5	912	0,0	0,0
9 867		5,3	521	2,0	0,0
58 560		5,6	3 259	0,9	0,0
13 890		6,7	925	5,1	8,2
19 890		6,7	1 338	9,5	9,9
7 017		4,7	331	0,0	0,0
48 470		4,9	2 379	0,0	0,0
14 740		6,5	963	0,0	0,0
131 910		4,3	5 718	0,2	0,0
8 836		6,4	569	16,3	14,9
<b>1 160 546</b>	<b>1 000 753</b>	<b>5,9</b>	<b>68 597</b>	<b>3,4</b>	<b>5,6</b>
9 988		9,1	910	100,0	100,0
7 546		2,8	211	72,8	67,8
26 886		5,6	1 494	0,0	0,0
17 659		7,1	1 256	70,7	97,8
3 187		0,0	0	non dét.	non dét.
65 330		6,2	4 045	31,0	33,8
2 787		13,4	374	11,9	20,5
2 588		11,0	284	1,3	11,4
608		13,9	85	8,1	0,0
253		11,2	28	0,0	0,0
151		8,2	12	0,0	0,0
1 648		8,5	140	0,0	0,0
450		8,0	36	0,0	0,0
19 150		9,7	1 864	26,5	23,9
14 530		13,3	1 936	89,3	88,9
33 920		3,6	1 209	19,3	11,9
<b>206 682</b>	<b>207 759</b>	<b>6,7</b>	<b>13 884</b>	<b>41,2</b>	<b>38,8</b>
<b>1 367 228</b>	<b>1 208 513</b>	<b>6,0</b>	<b>82 481</b>	<b>9,7</b>	<b>14,2</b>

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	Non
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Propriété individuelle	3 840	Oui (Code D) <sup>3</sup>
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) <sup>3</sup>
Dübendorf	Zürichstrasse 98	Propriété individuelle	9 809	Oui (station-service)
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	Lengwilerstrasse 2	Propriété individuelle	7 027	Non
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	Propriété individuelle	25 530	Non
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	Propriété individuelle	2 180	Non
Kriens	Sternmatt 6	Propriété individuelle	28 757	Non
Lausanne	Flonplex	Propriété individuelle	1 953	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Parking du Centre	Propriété individuelle	5 065	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Propriété individuelle	567	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	369	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 2/4 / 5/6 / 8	Propriété individuelle	2 260	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	3 343	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	2 524	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Propriété individuelle	972	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	510	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24/26	Propriété individuelle	867	Oui <sup>8</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	Propriété individuelle	1 068	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Propriété individuelle	2 733	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Propriété individuelle	612	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Propriété individuelle	776	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 4/6	Propriété individuelle	2 614	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Voie du Chariot 5/7	Propriété individuelle	1 042	Oui <sup>5</sup>
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

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

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

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

années

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	Part bureaux en%	Part vente en%	Part artisanat en%	Part logement en%	Autre affectation en%
IC	13 165	55,8	0,0	9,1	1,5	33,6
IC	4 447	91,7	0,0	0,0	0,0	8,3
IC	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
IC	9 425	22,4	28,3	28,7	1,1	19,6
IC	4 069	33,3	33,4	21,5	0,0	12,0
IC	944	64,8	16,6	0,0	0,0	18,5
IC	4 397	60,3	15,8	15,3	0,0	8,6
IC	8 769	23,5	0,0	65,4	0,0	11,1
IC	10 151	28,8	16,9	28,0	1,1	25,2
IC	6 090	55,7	2,1	7,0	0,0	35,2
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	2 792	50,2	17,9	0,0	0,0	31,9
IC	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5
IC	17 822	8,8	89,3	0,0	0,0	1,9
Droit de superficie	non dét.	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	27 556	25,5	3,6	48,7	0,9	21,4
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	4 485	66,6	0,0	0,0	0,0	33,4
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	3 492	43,3	31,3	0,0	0,0	25,4
IC	4 401	10,3	85,5	0,0	0,0	4,2
IC	5 114	12,4	27,2	0,0	20,9	39,5
IC – avec part imm. de placement	6 680	43,4	20,8	7,2	0,0	28,6
IC	2 104	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IC	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	819	66,4	0,0	0,0	33,6	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	2 309	0,0	57,9	0,0	0,0	42,1
IC	2 142	57,9	0,0	0,0	24,9	17,1
IC	9 971	34,9	32,3	0,0	0,0	32,8
IC	4 066	81,3	8,9	0,0	0,0	9,8
IC	2 168	75,5	15,5	0,0	0,0	9,1
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	1 979	0,0	13,1	0,0	77,2	9,7

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

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

<sup>8</sup> Terrain en droit de superficie sur lequel un nouveau projet a été réalisé ces dernières années

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

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité		Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Propriété individuelle	1 596	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 (867/1000)	1 714	Non
St-Gall	Wassergasse 50/52	Propriété individuelle	1 373	Non
Winterthour	Industriestrasse 26	Propriété individuelle	3 635	Oui (code D) <sup>3</sup>
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; Siewerdstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Propriété individuelle	5 808	Non
Zurich	Witikonerstrasse 311 / 311b	Propriété individuelle	1 846	Non
<b>62</b>	<b>Immeubles de placement commerciaux</b>		<b>202 414</b>	
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	Oui (insignifiant)
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6	Propriété individuelle	12 609	Non
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	2 733	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	2 524	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1 / 3	Propriété individuelle	1 101	Oui <sup>6</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Propriété individuelle	734	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11 / 24	Propriété individuelle	696	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui <sup>7</sup>
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui <sup>7</sup>
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Non
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Non
Zurich	Albulastrasse / Hohlstrasse	Propriété individuelle	8 663	Oui
<b>16</b>	<b>Immeubles commerciaux en développement</b>		<b>94 688</b>	
<b>78</b>	<b>Total immeubles commerciaux</b>		<b>297 102</b>	

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

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

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	Part bureaux en%	Part vente en%	Part artisanat en%	Part logement en%	Autre affectation en%
IC	2 806	93,8	0,0	0,0	0,0	6,2
IC	4 339	67,2	0,0	0,8	0,0	32,0
IC	4 460	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6
IC	1 090	79,1	12,8	0,0	0,0	8,2
IC	3 958	86,2	0,0	0,0	9,4	4,4
IC	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7
IC	11 329	63,1	0,8	21,9	0,0	14,3
IC	757	63,5	27,9	0,0	0,0	8,6
IC	2 535	62,0	0,0	7,1	10,0	20,9
IC	8 228	94,3	0,0	0,0	0,0	5,7
IC	6 872	16,2	0,0	33,1	1,3	49,4
IC	6 094	73,4	15,2	1,8	1,3	8,2
IC	511	50,9	0,0	0,0	7,4	41,7
IC	6 755	60,6	1,0	0,0	0,0	38,4
IC	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2
IC – Hôtel	22 551	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IH + IC	2 084	34,2	0,9	30,6	28,8	5,5
	<b>309 475</b>	<b>38,6</b>	<b>14,5</b>	<b>15,6</b>	<b>2,0</b>	<b>29,3</b>
IC	4 286	85,9	0,0	0,0	0,0	14,1
IC	4 084	4,4	2,4	82,7	6,9	3,6
IC	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
IC	9 929	0,0	0,0	96,4	3,6	0,0
Terrains constructibles	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IC	25 446	20,9	15,4	47,7	0,0	16,1
IC	3 374	0,0	18,1	26,6	0,0	55,3
IC	3 515	0,0	17,1	26,9	0,0	56,0
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	13 751	38,6	28,2	9,5	0,0	23,7
IC	12 893	61,2	0,0	29,5	2,2	7,1
IC	7 712	3,3	0,0	85,1	0,0	11,6
	<b>108 619</b>	<b>20,9</b>	<b>8,4</b>	<b>55,1</b>	<b>0,9</b>	<b>14,7</b>
	<b>418 094</b>	<b>34,1</b>	<b>12,9</b>	<b>25,8</b>	<b>1,7</b>	<b>25,5</b>

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

### 2.3 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5 / 7/9 / 11/13/15/17	Oct 2007	1973/1980	1992/2007
Binz	Zürichstrasse 244/246	Nov 2005	1966	1997/2001
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Nov 2005	2011	
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Nov 2005	2011	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Nov 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Nov 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Nov 2009	1907	2004
Lausanne	Place de la Navigation 2	Nov 2009	1895	2004
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Nov 2009	2011	
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Nov 2009	1910/1963	1993
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Juin 2007	1994/1995	
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Déc 2010	2009	
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	Katzenbachstrasse 221 – 231	Oct 2004 / Fév 2005	2009	
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Mars 2008	1969	
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Nov 2001	1897	1987
Zurich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3 / 5	Déc 2005	2012	
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Avr 1999	1969	2003

#### 20 Immeubles de placement d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5 / 7/9 / 11/13/15/17	Propriété individuelle	11 131	Non
Binz	Zürichstrasse 244/246	Propriété individuelle	4 025	Non
Horgen	Seestrasse 43 – 49	Propriété individuelle	6 047	Non
Horgen	Seestrasse 63 – 69	Propriété individuelle	5 307	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Servitude	0	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	254	Oui <sup>4</sup>
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	3 827	Oui <sup>5</sup>
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	716	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 741	Non
Opfikon-Glattbrugg	Farmanstrasse 47/49	Propriété individuelle	3 840	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	Katzenbachstrasse 221 – 231	Propriété individuelle	6 137	Non
Zurich	Katzenbachstrasse 239	Propriété individuelle	1 987	Non
Zurich	Klingenstrasse 34; Konradstrasse 68	Propriété individuelle	361	Non
Zurich	Manessestrasse 190/192; Staffelstrasse 1/3 / 5	Propriété individuelle	2 345	Non
Zurich	Wettingerwies 7; Zeltweg	Propriété individuelle	610	Non

#### 20 Immeubles de placement d'habitation

76 431

<sup>1</sup> Rendement brut théorique à la date de référence, soit au 31 décembre 2012, en % de la juste valeur

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

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

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

Juste valeur, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en% <sup>1</sup>	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 31.12.2012 en% <sup>2</sup>	Surfaces vacantes au 31.12.2012 en%			
20200		4,9	997	0,4	1,0			
9962		5,4	537	0,8	0,0			
28420		4,8	1 354	3,9	3,2			
26530		4,8	1 268	9,4	9,1			
2482		5,9	146	0,0	0,0			
4673		6,0	278	12,5	11,7			
12960		4,9	630	0,0	0,0			
5353		5,6	299	0,0	0,0			
77240		5,4	4 134	0,7	2,5			
2825		5,3	150	8,3	12,3			
13180		5,9	775	0,7	0,5			
22470		4,7	1 061	1,6	0,4			
18050		6,0	1 081	3,2	0,0			
3930		4,9	191	1,8	4,3			
11490		6,2	711	1,7	0,9			
46160		5,1	2 361	10,3	7,1			
5348		5,5	295	4,6	0,0			
7517		5,3	402	0,0	0,0			
50850		5,5	2 781	17,9	16,8			
10800		5,2	559	0,0	0,0			
<b>380 440</b>	<b>317 277</b>	<b>5,3</b>	<b>20 010</b>	<b>5,4</b>	<b>4,0</b>			
Descriptif du bien <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>	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	5 226	0	8	18	28	0	54	6,0
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	979	0	6	3	3	0	12	0,0
IH + IC	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
IH + IC	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
IH + IC	1 239	0	2	0	1	5	8	8,6
IH	10 211	0	19	55	17	10	101	2,5
IH	945	1	0	0	4	4	9	0,0
3 IH	4 358	0	4	20	20	0	44	4,7
7 IH	3 609	1	13	16	9	0	39	0,4
2 IH	5 588	8	30	0	46	0	84	0,5
IH + IC	1 598	1	2	1	7	0	11	30,1
3 IH	4 439	0	6	21	21	0	48	2,1
IH	7 961	0	5	32	27	5	69	4,1
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	1 457	0	0	7	3	0	10	41,2
IH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
IH + IC	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
<b>71 784</b>	<b>32</b>	<b>119</b>	<b>249</b>	<b>263</b>	<b>46</b>	<b>709</b>	<b>6,6</b>	

<sup>9</sup> 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
Affoltern am Albis	Obfelderstrasse – Mietwohnungen	Propriété individuelle	Août 2011	2013
Affoltern am Albis	Obstgartenstrasse – Seniorenheim	Propriété individuelle	Août 2011	2013
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Propriété individuelle	Nov 2005	1956/2013
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Administration)	Propriété individuelle	May 2010	1962/2012
Lausanne	Rue Voltaire 2 – 12	Propriété individuelle	Oct 2012	
Lausanne	Vallée du Flon – Les Pépinières	Propriété individuelle	Nov 2009	2013
Regensdorf	Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44	Propriété individuelle	Juin 2007	1963/1969
Zurich	Turbinenstrasse – CityWest, Baufeld C	Propriété individuelle	Déc 2010	2013
<b>8</b>	<b>Immeubles en cours de réalisation</b>			

Tous les immeubles de placement indiqués sont en cours de construction. L'achèvement des immeubles situés à Zurich, Turbinenstrasse – City West zone C, Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6, Affoltern am Albis, Obfelderstrasse et Lausanne, Les Pépinières est prévu pour 2013. A Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk, Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse et Lausanne, Rue Voltaire, la fin des travaux est prévue pour fin 2014; à Regensdorf, Schulstrasse 95 pour 2015.

### 2.5 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	Nov 2009	1932
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	Nov 2009	1912
Küschnacht	Seestrasse 59	Propriété individuelle	Sept 2002	2006
<b>3</b>	<b>Immeubles</b>			

### 2.6 INDICATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Lausanne	Flonplex	Copropriété 40%	Nov 2009	2001
Lausanne	Parking du Centre	Copropriété 50%	Nov 2009	2002
Lausanne	Parking Saint-François	Copropriété 26,5%	Nov 2009	n/a
<b>3</b>	<b>Immeubles</b>			

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

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

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

Juste valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
11 270	5 305	Non	IH	4 366
21 180	3 537	Non	IH	8 701
34 700	10 542	Oui	IC	19 099
46 370	12 609	Oui <sup>7</sup>	IC	8 139
19 020	4 743	Non	IH	7 734
20 000	2 602	Oui	IC	7 339
13 470	16 658	Non	2 IH	8 967
78 240	7 431	Non	IH	10 140
<b>244 250</b>	<b>63 427</b>			<b>74 484</b>

Année de rénovation	Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
2011	3 902	3 343	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	624
2007	637	850	Oui <sup>4</sup>	Part IC à usage propre	244
	12 096	2 125	Non	IC	2050
	<b>16 635</b>	<b>6 318</b>			<b>2 918</b>

Juste valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m <sup>2</sup>	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble <sup>9</sup>	Surface totale utilisable en m <sup>2</sup>
9 665	0	Oui <sup>5</sup>	Cinéma multiplexe	5 256
28 250	0	Oui <sup>5</sup>	Parking	0
2 531	0	Oui <sup>7</sup>	Parking	0
<b>40 446</b>				

<sup>7</sup> Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

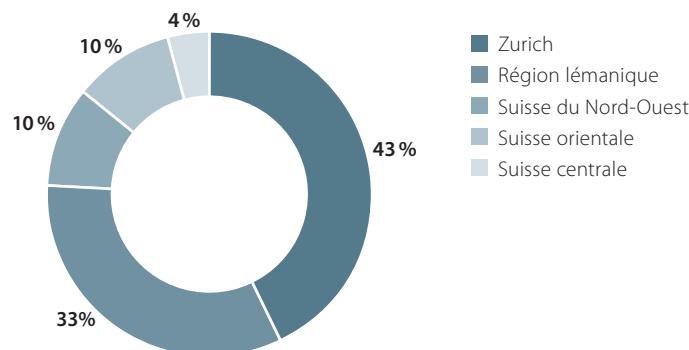
<sup>9</sup> IC = immeuble commercial; IH = immeuble d'habitation

## 2 INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

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

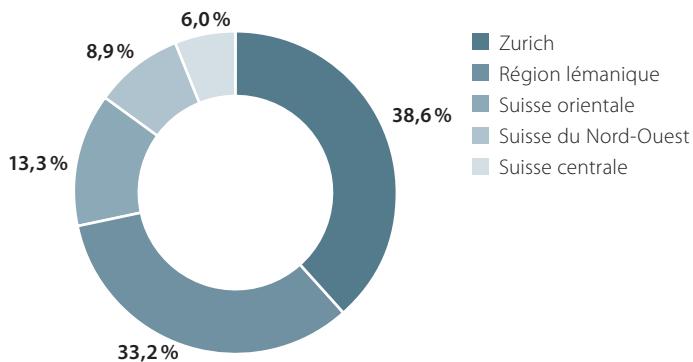
Au 31 décembre 2012, 106 immeubles de placement figuraient au bilan, dont

- 78 immeubles d'habitation (77 l'année précédente);
- 20 immeubles d'habitation (20 l'année précédente);
- 8 immeubles de placement en construction (8 l'année précédente).

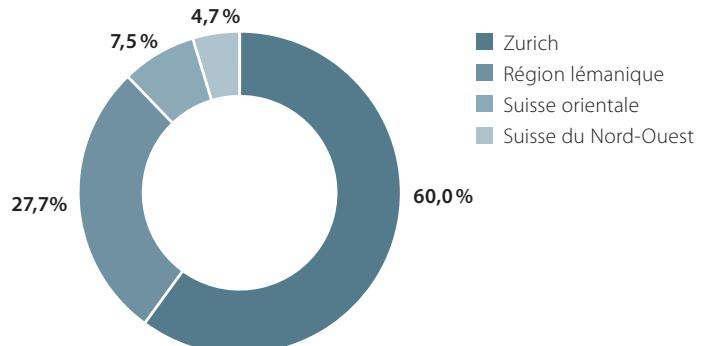


Graphiques: répartition des immeubles de placement d'habitation et commerciaux, des objets commerciaux en développement et des immeubles de placement en construction par zones économiques.

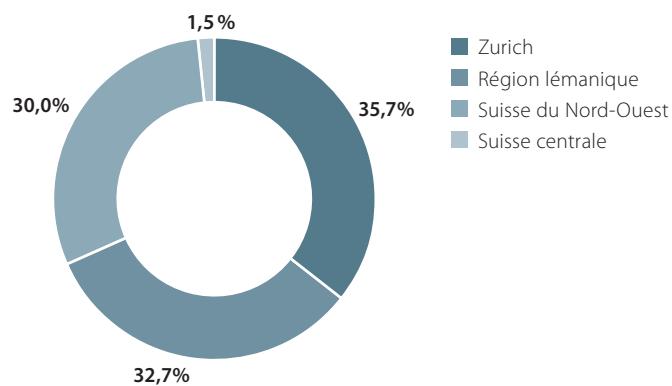
**62 immeubles de placement commerciaux**



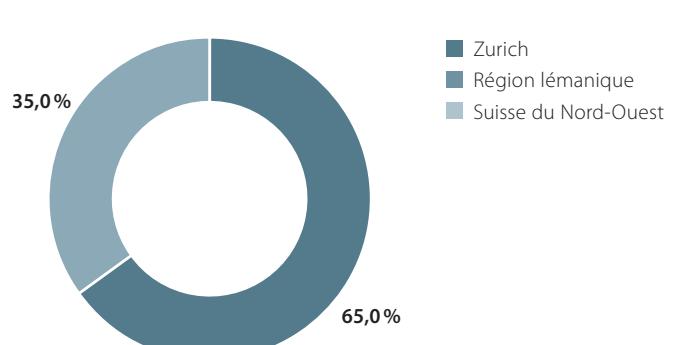
**20 immeubles de placement d'habitation**



**16 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 38–108) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

## 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 2012 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  
Réviseur responsable

Root/Lucerne, le 11 février 2013

## 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 2012, 106 immeubles<sup>1</sup> 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 2012<sup>1</sup>.

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

Libellé	Nbr.	Juste Valeur au 31.12.2012 (CHF)	En% du total	État locatif au 31.12.2012 (CHF)	Rendement brut
Immeubles commerciaux	62	1 160 546 000	58,3%	685 970 27	5,9%
Immeubles commerciaux avec potentiel de développement	16	206 681 600	10,4%	13 884 357	6,7%
Immeubles résidentiels	20	380 440 000	19,1%	20 010 368	5,3%
<b>Total des immeubles réalisés</b>	<b>98</b>	<b>1 747 667 600</b>	<b>87,8%</b>	<b>102 491 751</b>	<b>5,9%</b>
Immeubles en cours de réalisation	8	244 250 000	12,2%		
<b>Total des immeubles</b>	<b>106</b>	<b>1 991 917 600</b>	<b>100,0%</b>		

L'évaluation des immeubles est effectuée conformément à la méthode DCF «Discounted Cashflow», au 31 décembre 2012. 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 2012, Wüest & Partner a pu disposer des états locatifs au jour de l'évaluation et de la liste des investissements effectués durant la période concernée.

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

<sup>1</sup> Le portefeuille immobilier compte également 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 trois immeubles commerciaux à usage propre (Seestrasse 59, Küschnacht; Rue de Genève 7, Lausanne; Cotes de Montbenon 16, Lausanne) et les immeubles des sociétés en participation (participation 50% à Parking du Centre SA [PCSA], Lausanne; participation 40% à Flonplex SA, Lausanne; participation 26.5% à Parking St. François SA, Lausanne).

### **Bases de l'évaluation**

Les estimations des valeurs de marché au 31 décembre 2012 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.

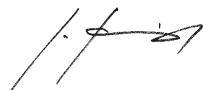
L'évaluation des immeubles en cours de construction est réalisée en conformité avec les nouvelles dispositions IAS et la définition d'immeubles de placement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Selon les normes IAS 40, la valeur comptable des immeubles de rendement en cours de construction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

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

### **Indépendance et confidentialité**

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

Wüest & Partner AG  
Zürich, le 11 février 2013



Patrik Schmid  
dipl. Arch. ETH/SIA, Partenaire



Marcel Schmitt  
lic. oec. publ., Manager

### Notes explicatives au sujet de l'évaluation DCF

#### Evolution de la valeur

L'évolution de la valeur des immeubles est déterminée par plusieurs facteurs fondamentaux. Il faut distinguer les facteurs spécifiques à l'immeuble (exploitation) des facteurs exogènes de l'environnement spécifique à l'immobilier et au marché financier:

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

Le vieillissement des immeubles est également un facteur important dont il convient de tenir compte. Même si les conditions cadres restent absolument inchangées, le vieillissement impacte négativement la valeur de marché d'un immeuble d'environ 1% en un an<sup>1</sup>.

#### Estimation du revenu locatif

L'évaluation se fonde principalement sur les revenus effectifs de l'immeuble indiqués dans l'état locatif, au jour de l'évaluation. Lesdits revenus sont pris en considération dans les évaluations en tenant compte des dispositions et des conditions stipulées dans les contrats de bail. L'évaluation du revenu locatif futur s'opère sur la base des divers immeubles loués. Pour chaque objet, un cash-flow d'exploitation propre est modélisé en fonction des conditions de location existantes.

Les revenus locatifs potentiels qui, d'un point de vue actuel, apparaissent réalisables de façon durable prennent normalement effet s'agissant des contrats de location à durée limitée, à l'échéance de la durée de location contractuellement convenue. La détermination de 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 analyses immobilières exhaustives de Wüest & Partner.

La plausibilité des loyers potentiels pour les locaux commerciaux (commerce de détail) est vérifiée à l'aide de calculs de chiffres d'affaires conformes au 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.

Les options de prolongation réelles pour le locataire sont prises en compte lorsque les loyers effectifs sont inférieurs aux loyers du marché. Les options fictives prévoyant une adaptation des loyers au niveau des prix conformes au marché sont éva-

luées comme indiqué ci-dessus pour les contrats à durée déterminée.

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

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

Les coûts d'exploitation et d'entretien sont en premier déterminés 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 données font l'objet d'un contrôle de plausibilité en rapport avec les conventions contractuelles existantes concernant l'exploitation d'une part et sont comparées avec les indices de référence du pool de bases de données de Wüest & Partner d'autre part. C'est sur la base de ces analyses que les charges d'exploitation et d'entretien courant à prévoir pour les immeubles peuvent être modélisées.

#### Frais de remise en état

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

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

<sup>1</sup> C'est sur la base de ces analyses que les charges d'exploitation et d'entretien courant escomptées des immeubles sont modélisées

## **Escompte**

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

L'inflation est implicitement prise en compte dans les évaluations au travers de l'évolution 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 revanche, pour les charges d'exploitation et d'entretien, c'est généralement l'inflation totale qui est prise en considération. Le taux d'escompte retenu est représenté sur une base réelle.

### 3 CHIFFRES RELATIFS À LA PERFORMANCE EPRA

#### Performance de Mobimo conformément à l'EPRA

Le groupe Mobimo publie ses chiffres de performance conformément aux bonnes pratiques recommandées par le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA. La European Public Real Estate Association regroupe les principales entreprises européennes du secteur immobilier. Elle est partenaire de la famille d'indices FTSE EPRA/NAREIT, dans laquelle l'action de Mobimo Holding AG a été intégrée le 20 juin 2011. Les ratios présentés ci-après conformément à l'EPRA peuvent diverger des autres chiffres publiés par Mobimo concernant la valeur d'inventaire nette (NAV), le rendement initial net et les taux de vacance, entre autres parce que Mobimo ne tient pas compte de la juste valeur des immeubles comptabilisés à la valeur d'acquisition et destinés à être vendus et base ses calculs sur les loyers effectifs. Mobimo intègre en revanche les gains issus de la vente d'immeubles et d'immeubles de placement au calcul du bénéfice par action.

A Bénéfice EPRA & Bénéfice EPRA par action		2012	2011
<b>Bénéfice conformément aux normes IFRS</b>		<b>76 323</b>	<b>80 454</b>
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement		−36 889	−41 194
(ii) Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières comptabilisées à la valeur de marché		66	−3 459
(iii) Résultat des ventes d'immeubles, y c. correctifs de valeur		−9 696	−22 316
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes		2 886	7 317
(v) Ecart d'acquisition négatif / Correctif de valeur de l'écart d'acquisition		non dét.	non dét.
(vi) Evolution de la juste valeur des instruments financiers		135	4 248
(vii) Coûts de transaction liés à l'achat de sociétés et d'entreprises associées		non dét.	non dét.
(viii) Impôts différés sur les ajustements EPRA		9 189	10 687
(ix) Ajustement des postes (i) à (viii) s'agissant des entreprises associées		−614	−833
(x) Parts des postes ci-dessus attribuables aux intérêts minoritaires		−32	non dét.
<b>Bénéfice EPRA</b>		<b>41 367</b>	<b>34 904</b>
Nombre moyen d'actions en circulation		6 191 784	5 202 626
Bénéfice EPRA par action		6.68	6.71
B Valeur d'inventaire nette EPRA		2012	2011
<b>NAV d'après les comptes consolidés</b>		<b>1 197 514</b>	<b>1 174 183</b>
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres		166 219	170 900
<b>NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres</b>		<b>1 363 733</b>	<b>1 345 083</b>
(i.a) Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition est appliqué conf. à l'IAS 40)		non dét.	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.	non dét.
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre)		9 560	8 847
(ii) Réévaluation de baux d'immeubles faisant l'objet d'un leasing financier		non dét.	non dét.
(iii) Ecart d'évaluation d'immeubles destinés à la vente		37 069	47 495
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés		26 825	25 358
(v.a) Impôts différés		117 775	107 137
(v.b) Ecart d'acquisition découlant des impôts différés		non dét.	non dét.
Ajustement des postes (i) à (v) s'agissant des entreprises associées		3 690	non dét.
<b>NAV EPRA</b>		<b>1 558 651</b>	<b>1 533 921</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)		7 020 344	7 027 347
<b>NAV EPRA par action</b>		<b>222.02</b>	<b>218.28</b>

C Triple Net Asset Value (NNNAV)		
	2012	2011
<b>NAV EPRA</b>	<b>1 558 651</b>	<b>1 533 921</b>
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	-26 825	-25 358
(ii) Juste valeur des engagements financiers	-122 350	-96 385
(iii) Impôts différés	-117 775	-107 137
<b>NNNAV EPRA</b>	<b>1 291 702</b>	<b>1 305 041</b>
Nombre d'actions en circulation (dilué)	7 020 344	7 027 347
<b>NNNAV EPRA par action</b>	<b>183.99</b>	<b>185.71</b>
D Rendements nets EPRA des revenus locatifs		
	2012	2011
Immeubles de placement – propriété	1 991 918	1 835 558
Immeubles de placement – coentreprises ou fonds	37 915	20 087
Immeubles destinés à la vente	346 467	319 008
après déduction des développements	-593 904	-505 159
<b>Valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>1 782 396</b>	<b>1 669 494</b>
Déduction pour coûts d'achat estimés	0	0
<b>Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés</b>	<b>1 782 396</b>	<b>1 669 494</b>
Revenus locatifs effectifs annualisés	97 233	92 810
Charges directes des immeubles de placement	-11 220	-12 771
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>86 014</b>	<b>80 039</b>
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	0	0
<b>Revenus locatifs nets «additionnés»</b>	<b>86 014</b>	<b>80 039</b>
<b>Rendements nets EPRA des revenus locatifs</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,8 %</b>
<b>Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,8 %</b>
E Taux de vacance EPRA		
	2012	2011
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	3 388	2 768
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	88 607	84 980
<b>Taux de vacance EPRA</b>	<b>3,8 %</b>	<b>3,3 %</b>

Les libellés et définitions des chiffres clés ci-dessus ont été traduits par Mobimo en français. En cas d'incertitude, la version anglaise disponible sur le site [www.epra.com](http://www.epra.com) fait foi.

## 4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

### 4.1 BILAN AU 31 DÉCEMBRE

Montants en milliers de CHF	2012	2011
<b>Actif</b>		
<b>Actifs courants</b>		
Liquidités	12229	155 612
Créances résultant de livraisons et de prestations – Groupe	10398	2153
Autres créances – Groupe	200	301
Autres créances – Tiers	1 409	278
Comptes de régularisation des actifs – Groupe	13 892	12 560
Comptes de régularisation des actifs – Tiers	61	25
Actions propres	1 910	363
<b>Total des actifs courants</b>	<b>40 098</b>	<b>171 291</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Immobilisations financières		
– Participations	310 885	281 115
– Prêts – Groupe	567 798	475 132
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>878 683</b>	<b>756 247</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>918 781</b>	<b>927 538</b>

Montants en milliers de CHF	2012	2011
<b>Passif</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Fonds étrangers courants</b>		
Engagements – Groupe	1 519	1 764
Engagements – Personnes proches	250	500
Engagements – Tiers	2 976	611
Comptes de régularisation passifs – Tiers	2 266	2 263
<b>Total des fonds étrangers courants</b>	<b>7 011</b>	<b>5 138</b>
<b>Fonds étrangers non courants</b>		
Emprunt convertible	168 655	175 000
<b>Total des fonds étrangers non courants</b>	<b>168 655</b>	<b>175 000</b>
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>175 666</b>	<b>180 138</b>
Fonds propres		
Capital-actions	180 058	178 933
Réserves légales		
– Réserves générales	42 144	37 268
– Réserves issues d'apports en capital	325 901	381 083
– Réserves pour actions propres	1 910	363
Bénéfice au bilan		
– Bénéfice reporté	149 753	128 042
– Bénéfice de l'exercice	43 349	21 711
<b>Total des fonds propres</b>	<b>743 115</b>	<b>747 400</b>
<b>Total du passif</b>	<b>918 781</b>	<b>927 538</b>

## 4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

### 4.2 COMPTE DE RÉSULTAT

Montants en milliers de CHF	2012	2011
Produits résultant de la refacturation des coûts – Groupe	1 951	2 134
Produits des participations – Groupe	31 546	21 255
Produits financiers – Groupe	17 648	10 590
Produits financiers – Tiers	85	1 017
<b>Total des produits</b>	<b>51 229</b>	<b>34 996</b>
Charges de personnel	-1 620	-2 293
Frais de gestion – Personnes proches	-3	-93
Frais de gestion – Tiers	-1 407	-6 954
Intérêts d'emprunts convertibles	-3 537	-3 719
Autres charges financières – Tiers	-79	-65
Charges fiscales	-1 234	-161
<b>Total des charges</b>	<b>-7 880</b>	<b>-13 285</b>
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>43 349</b>	<b>21 711</b>

## 4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### 1. Fonds propres

Dans le cadre de l'Assemblée générale ordinaire du 18 avril 2012, une distribution des réserves issues d'apports en capital à hauteur de 9,00 CHF par action a été décidée au titre de l'exercice 2011. Le versement correspondant a eu lieu le 25 avril. La valeur nominale de l'action reste fixée à 29,00 CHF. Suite à l'exercice d'options, le capital-actions a augmenté de 0,2 million de CHF (0,3 million CHF l'exercice précédent) et les réserves générales de 1,5 million de CHF (2,0 millions l'exercice précédent). De plus, du fait de conversions dans le cadre de l'emprunt convertible, le capital-actions a augmenté de 0,9 million de CHF (0 CHF l'exercice précédent) et les réserves issues d'apports en capital de 5,5 millions de CHF (0 CHF l'exercice précédent).

Au 31 décembre 2012, le capital-actions s'élevait à 180,1 millions de CHF composé de 6 208 913 actions nominatives d'une valeur nominale de 29,00 CHF chacune. 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 <sup>1</sup>	Lausanne	Groupe immobilier	12 000	100,0 <sup>2</sup>
JJM Participations SA	Lausanne	Société de participation	6 001	100,0
Immobilien Invest Holding AG <sup>1</sup>	Glarus	Groupe immobilier	150	75,33

En août 2012, Mobimo AG a acquis 75,33% des actions d'Immobilien Invest Holding AG, Glarus.

### 3. Capital conditionnel

Un capital conditionnel d'un montant maximum de 34,3 millions de CHF est constitué pour l'émission de 1 182 891 actions d'une valeur nominale de 29,00 CHF chacune et entièrement libérées (suppression du droit préférentiel des actionnaires), dont

- a) une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,3 million de CHF par l'exercice d'options, accordée 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, accordée dans le cadre de la participation des collaborateurs;
  - c) une part pouvant aller jusqu'à un montant de 33,1 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.
- Pendant l'exercice 2012, 8 315 droits d'option ont été exercés.

### 4. Capital autorisé

Au 31 décembre 2012, 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 33,1 millions de CHF jusqu'au 6 avril 2013, par l'émission d'au maximum 1 141 150 actions nominatives d'une valeur de 29,00 CHF chacune et à libérer intégralement.

Jusqu'à hauteur de 33,1 millions de CHF, le capital conditionnel et le capital autorisé sont liés l'un à l'autre puisqu'en cas d'utilisation de ce capital autorisé, le capital conditionnel dont dispose le Conseil d'administration est diminué du même montant. L'inverse est aussi vrai: en cas d'utilisation de ce capital conditionnel, le même montant de capital autorisé n'est plus disponible. Le montant de 33,1 millions de CHF de capital-actions autorisé au 31 décembre 2012 permettant au Conseil d'administration d'augmenter le capital-actions est donc réduit du montant correspondant aux parts de l'emprunt convertible de 23,5 millions de CHF (capital conditionnel) encore en circulation.

### 5. Actions propres

Au 31 décembre 2012, la société détenait 8 744 actions propres. En sus des 1 747 actions détenues au 1<sup>er</sup> janvier, un total de 20 591 titres ont été acquis durant l'exercice à un prix moyen de 218,76 CHF. 4 108 actions ont été de nouveau émises en cours d'année, au prix de 219,58 CHF chacune. Dans le cadre de la rémunération du Conseil d'administration et de la direction, 9 486 actions ont été distribuées.

<sup>1</sup> Sous-holding, pour un récapitulatif de toutes les sociétés du groupe, voir la note explicative n° 40 des comptes consolidés

<sup>2</sup> Détenue directement à 64,3% et via JJM participations SA à hauteur de 35,7%

## 6. Actionnaires importants

À 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	2012	2011
Caisse de pension du Canton de Zoug	3,38%	3,40%
BlackRock, Inc.	3,07%	-

## 7. Indications supplémentaires

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

Nom, fonction	Participations aux résultats				Prestations pour travaux		Total 2012	Total 2011
	Honoraires, salaires	Actions	en espèces	en actions	Prestations sociales	supplémentaires		
<b>Conseil d'administration</b>	<b>1 092</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1 428</b>	<b>1 476</b>
Urs Ledermann, président du CA <sup>1</sup>	480	0	0	0	0	0	480	480
Brian Fischer, membre <sup>2</sup>	27 <sup>3</sup>	101	0	0	9	0	137	129
Wilhelm Hansen, membre	19 <sup>3</sup>	101	0	0	9	0	129	129
Peter Schaub, membre	150	0	0	0	0	0	150	162
Paul Schnetzer, membre <sup>4</sup>	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	48
Georges Theiler, membre <sup>5</sup>	170 <sup>3</sup>	0	0	0	11	0	181	175
Daniel Crausaz, membre	36 <sup>3</sup>	84	0	0	9	0	129	129
Bernard Guillelmon, membre	70 <sup>3</sup>	0	0	0	4	0	74	76
Paul Rambert, membre	140 <sup>3</sup>	0	0	0	8	0	148	148
<b>Direction<sup>6</sup></b>	<b>2 213</b>	<b>0</b>	<b>605</b>	<b>740</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>4 039</b>	<b>4 235</b>
Christoph Caviezel, CEO	743	0	216	264	172	0	1 395	1 654

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 55% serait mise en application conformément au règlement régissant les rémunérations.

<sup>1</sup> Les honoraires sont facturés par le biais de Ledermann Immobilien AG et couvrent également les prestations administratives fournies

<sup>2</sup> En août 2012, passage du comité d'audit et risques à la commission immobilière

<sup>3</sup> La rémunération totale englobe à chaque fois aussi un versement au titre de frais à hauteur de 8 000 CHF

<sup>4</sup> Jusqu'au mois d'avril 2011

<sup>5</sup> Président de la commission immobilière à partir du mois d'avril 2011

<sup>6</sup> A compter de novembre 2011, élargissement de la direction par l'intégration du responsable Investissements de tiers

Au 31 décembre 2012, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes (indications conformément à l'art. 663c CO).

Nom, fonction	Nombre d'actions attribuées	Nombre approuvées	Nombre Options	Total 2012	Total 2011
<b>Conseil d'administration</b>	<b>56 546</b>	<b>0</b>	<b>1 299</b>	<b>57 845</b>	<b>52 569</b>
Urs Ledermann, président du CA	34 650	0	89	34 739	31 060
Brian Fischer, membre	1 340	0	201	1 541	1 071
Wilhelm Hansen, membre	3 178	0	89	3 267	2 652
Peter Schaub, membre	832	0	89	921	921
Georges Theiler, membre	4 786	0	564	5 350	5 350
Daniel Causaz, membre	1 706	0	89	1 795	1 283
Bernard Guillelmon, membre	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, membre	4 432	0	89	4 521	4 521
<b>Direction<sup>1</sup></b>	<b>17 690</b>	<b>4 528</b>	<b>1 783</b>	<b>24 001</b>	<b>23 601</b>
Christoph Caviezel, CEO	6 941	1 617	1 065	9 623	12 002
Manuel Itten, CFO	4 293	970	191	5 454	4 176
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille	4 524	647	275	5 446	5 019
Andreas Häggerli, resp. Développement	1 932	647	252	2 831	2 404
Thomas Stauber, resp. Investissements de tiers	0	647	0	647	0

## 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 et rémunéré à 2,125%. En 2012, des obligations d'une valeur nominale de 6,3 millions de CHF ont été converties, ce qui représente 3,63% du volume d'émission. Pour de plus amples détails, voir la note explicative n° 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 fonctions 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, l'audit externe et l'expertise indépendante;
- la gestion des risques, le système de contrôle interne (SCI) de même que le respect des lois, ordonnances et directives internes (conformité);
- le financement;
- les questions fiscales.

Durant l'exercice rapporté, le Comité d'audit et risques a établi en collaboration avec la direction un inventaire des risques mentionnant les risques importants par secteur. Chaque risque est ainsi 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 de garanties

Mobimo Holding AG constitue un même groupe d'imposition avec Mobimo AG, Mobimo Management AG, O4Real AG, JJM Participations SA, LO Holding Lausanne-Ouchy SA et LO Immeubles SA, et 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 minimum 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. Par ailleurs, Mobimo Holding AG a accordé à Mobimo AG des promesses de financement dans le cadre d'offres d'achat de terrains.

<sup>1</sup> A compter de novembre 2011, élargissement de la direction par l'intégration du responsable Investissements de tiers

## 4 COMPTES ANNUELS DE MOBIMO HOLDING AG

### 4.4 PROPOSITION DE RÉPARTITION DU BÉNÉFICE

Montants en milliers de CHF	2012	2011
Bénéfice reporté	149 753	128 042
Bénéfice de l'exercice	43 349	21 711
Dissolution de réserves issues d'apports en capital	55 851	55 813
<b>Total à disposition de l'Assemblée générale</b>	<b>248 953</b>	<b>205 566</b>
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	55 851	55 813
Report à nouveau	193 102	149 753
<b>Proposition d'utilisation du bénéfice, total</b>	<b>248 953</b>	<b>205 566</b>
Distribution totale	55 851	55 813
	-55 851	-55 813

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.

Le niveau définitif de la dissolution des réserves issues d'apports en capital ou 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 exercables à cette date n'ont pas été exercées, la dissolution ou la distribution issue des apports en capital est réduite d'autant.

Les éventuelles conversions d'obligations convertibles en actions jusqu'au jour du versement du dividende peuvent augmenter le nombre d'actions donnant droit au dividende et donc augmenter encore le montant de la distribution. La proposition d'affectation du résultat ne tient pas compte de cet effet.

Les 8 744 actions propres détenues à la date du bilan ne donnent pas droit au dividende. Le nombre d'actions donnant droit au dividende le jour de son versement peut différer en raison du rachat de nouvelles actions propres.

## 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 116–122), pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

### 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 2012 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 11 février 2013





CORPORATE GOVERNANCE

Immeuble en développement  
Propriété par étage

Zurich, «Collina»  
Im Brächli 5/7/9

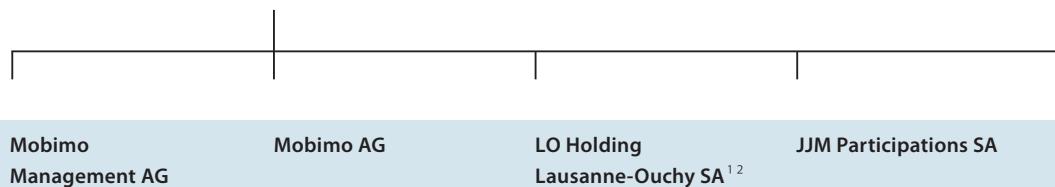
Le rapport sur la Corporate Governance reprend la structure de la directive de la SIX concernant les informations relatives à la Corporate Governance (DCG). Des renvois à d'autres parties du rapport de gestion sont employés pour éviter les répétitions. La version intégrale des statuts de Mobimo Holding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

## 1 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:

#### **Mobimo Holding AG**



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

<sup>2</sup> Détenue directement à 64,3%, et à hauteur de 35,7% via JJM participations SA

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

Société	Domicile	Capital social milliers CHF	Quote- part en %
Mobimo Management AG	Küschnacht	100	100,00
Mobimo AG	Küschnacht	72 000	100,00
LO Holding Lausanne-Ouchy SA	Lausanne	12 000	100,00
LO Immeubles SA	Lausanne	2 000	100,00
JJM Participations SA	Lausanne	6 001	100,00
O4 Real AG	Lausanne	1 000	100,00
Immobilien Invest Holding AG	Glari	150	75,33
Petit Mont-Rond SA	Lausanne	50	75,33

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 également 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.

Mobimo Holding AG a acquis 75,33% des actions d'Immobilien Invest Holding AG, Glaris durant l'exercice sous revue. Immobilien Invest Holding détient 100% des actions de la société Petit Mont-Rond SA, Lausanne.

O4 Real AG et Petit Mont-Rond SA sont des sociétés immobilières, chacune propriétaire d'un immeuble à Lausanne.

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

Pure société de participation, JJM Participations SA 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 aussi dans l'annexe aux comptes consolidés, point 1.5.3 Rapport financier par segment).

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

Le secteur Développement est chargé, 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

Les actionnaires suivants détenaient des parts importantes d'actions et d'options de Mobimo Holding AG au 31 décembre 2012:

Caisse de pension du Canton de Zoug	3,38%
BlackRock, Inc.	3,07%

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

– BlackRock, Inc. A annoncé le 7 décembre 2012 qu'en raison des 186 287 actions nominatives détenues et des 4 478 titres provenant de contrats de différence (CFD, Contracts for Difference), soit 190 765 titres au total, le groupe avait dépassé le seuil des 3% (3,07%).

Sur les 6 208 913 actions émises, 72% (4 461 272 actions) étaient effectivement inscrites au registre des actions au 31 décembre 2012. La position dispo représente ainsi environ 28%. Quelque 84% des actions inscrites sont détenues par des actionnaires suisses, dont 74% environ par des personnes morales.

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

## 1.3 Participations croisées

Il n'existe aucune participation croisée.

## 2 STRUCTURE DU CAPITAL

### 2.1 Capital

Les modifications suivantes ont été apportées au capital en 2012:

- a) Distribution de 9,00 CHF par action provenant des réserves issues d'apports en capital;
- b) Augmentations de capital liées à l'exercice de droits d'option (valeur nominale de 29,00 CHF par action):
  - 11 861 CHF en mars via l'émission de 409 nouvelles actions
  - 217 210 CHF en avril via l'émission de 7 490 nouvelles actions
  - 12 064 CHF en juin via l'émission de 416 nouvelles actions
- c) Augmentations de capital liées à l'exercice de droits de conversion (valeur nominale de 29,00 CHF par action):
  - 737 470 CHF en avril via l'émission de 25 430 nouvelles actions
  - 27 869 CHF en mai via l'émission de 961 nouvelles actions
  - 91 292 CHF en juin via l'émission de 3 148 nouvelles actions
  - 27 869 CHF en juillet via l'émission de 961 nouvelles actions

	Total (milliers CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
<b>Capital au 31 décembre 2012</b>			
Capital-actions	180 058	6 208 913	29,00
Capital autorisé	max. 33 093	1 141 150	29,00
Capital conditionnel	max. 34 304	1 182 891	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 art. 3a et 3b des statuts.

En ce qui concerne le capital autorisé, conformément à l'art. 3a des statuts, le Conseil d'administration peut, dans un délai de deux ans au plus, procéder à une augmentation du capital-actions en émettant au maximum 1 141 150 actions nominatives entièrement libérées. Sont autorisées les augmentations par le biais d'une prise ferme ainsi que les augmentations par montants partiels. 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 à l'acquisition ou au financement de l'acquisition de terrains ou à la reprise ou au 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 810 880 actions nominatives peuvent être émises 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, en vertu de l'art. 3b des statuts, par l'émission d'au maximum 1 182 891 actions nominatives entièrement libérées. L'affectation est limitée comme suit: a) au max. 9 711 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) au 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) au max. 1 140 734 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 25 avril 2012, d'actions émises à partir du capital-actions conditionnel, 416 actions nominatives supplémentaires issues de l'exercice de droits d'option ont été émises. A la date du bilan, 9 295 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° 35 des comptes consolidés.

### 2.3 Modifications du capital

Modifications	Total (milliers CHF)	Nombre d'actions nominatives	Valeur nominale par action (CHF)
Capital-actions au 31.12.2008	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-actions au 31.12.2012	180 058	6 208 913	29.00
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 autorisé au 31.12.2012	33 093	1 141 150	29.00
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
Capital conditionnel au 31.12.2012	34 304	1 182 891	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 2012, le capital-actions se montait à 180'058'477 CHF composé de 6'208'913 actions nominatives entièrement libérées d'une valeur nominale de 29,00 CHF chacune, 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 pas émis de bon de participation.

## 2.5 Bons de jouissance

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

En ce qui concerne les nouveaux actionnaires, des vérifications sont effectuées quant aux critères «suisses» au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger avant l'inscription au registre des actions afin de garantir le respect des limitations 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, par exemple un durcissement de la pratique de l'autorité de surveillance.

Au 31 décembre 2012, 11,3% des actions figuraient au 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 au registre de Mobimo Holding AG. Les inscriptions de nominees sont effectuées dans les conditions suivantes: a) sans indication du nom, du siège/adresse et de la position en actions des actionnaires pour le compte desquels le nomine détient des actions, le nomine est 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 indiqués, un nomine ne peut faire inscrire en tant qu'actions assorties de droit de vote que 0,25% du capital-actions inscrit au registre du commerce pour un seul et même acquéreur et c) le nomine doit conclure avec la société un accord qui régit précisément les droits et obligations. La somme de toutes les inscriptions de nominees ne doit pas dépasser 10% de toutes les actions inscrites au registre du commerce. La société n'inscrit plus aucun nouveau nomine dès lors que cette limite de 10% est dépassée. A la date de clôture du bilan, la proportion d'inscriptions de nominees s'élevait à 5,8%. 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 rapporté. Les statuts ne spécifient aucune règle concernant l'abolition de priviléges statutaires (il n'existe d'ailleurs aucun privilège 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

La société a émis le 30 juin 2010 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 de 2011; 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: MOBIMO Corp.). Chaque obligation convertible d'une valeur nominale de 5'000 CHF est convertible en actions nominatives jusqu'à sept jours de négocié avant son échéance, au prix de conversion de 207,99 CHF par action (sous réserve d'éventuels ajustements conformément aux conditions publiées, et notamment à la clause anti-dilutive). A la date de clôture du bilan, un maximum 810'880 actions nominatives peuvent encore être émises à ce prix de conversion. 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% de son montant initial 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 négocié consécutifs (voir note explicative n° 12).

### Options

Au 31 décembre 2012, seules les 9'295 options sur des actions Mobimo attribuées aux membres du Conseil d'administration, à leurs proches et à la direction étaient en circulation. Celles-ci permettent l'acquisition d'un 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 Brougg. 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, 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, de SCM Strategic Capital Management AG ainsi que de Domicilium Verwaltung 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 le préside depuis 2008. Il exerce en outre la fonction de président du conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA depuis le 17 décembre

2009 et de président du conseil d'administration d'04 Real AG depuis le 4 mai 2010. Il siège en outre aux conseils d'administration de Mobimo AG et de Mobimo Management AG.

#### **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 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 dans 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 Causaz, 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 Causaz est né le 28 mai 1957 à Aarau. Ingénieur diplômé de l'EPFL, il est également titulaire d'un MBA de la HEC de 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 Causaz 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. Il siège en outre aux conseils d'administration de Cedar SA, de Zimal SA, de Cormela SA, de C.I.E.L. société coopérative et d'EP Electricité SA.

Daniel Causaz 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 de la commission immobilière**

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.

Début 2001, il rejoint le pôle Investment Banking de la Banque Vontobel SA pour y diriger depuis 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. En 2012, Brian Fischer est passé du Comité d'audit et risques à la commission immobilière au sein du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG.

#### **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 suit des études d'ingénieur en microtechnique à l'EPFL et y décroche 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 au service des CFF en 2001, en tant que responsable de l'unité Energie. Il y occupe plusieurs postes de direction par la suite, notamment ceux de responsable adjoint des infrastructures et de responsable de la gestion opérationnelle. CEO de BLS SA depuis le 1er 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 fait partie de 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 sa sociétés Immopoly Sàrl à Lausanne.

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 y 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, il 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, est vice-président du conseil d'administration d'UBV Uetikon Betriebs- und Verwaltung AG à Uetikon am See et membre de celui de Rüegg Cheminée Holding AG à Zumikon. Il est membre du Conseil d'administration de Mobimo Holding AG depuis 2008.

Président honoraire de Mobimo Holding AG, initiateur du groupe Mobimo, **Alfred Meili** y 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 tous deux été nommés présidents honoraires en reconnaissance de leurs mérites et des services rendus. Ce titre ne leur confère toutefois pas le droit de 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 à 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. Des dispositions organisationnelles et contractuelles ont été prises en conséquence pour tenir compte du risque de conflit d'intérêts.

**Georges Theiler**, membre du conseil d'administration d'Ascenseurs Schindler (Suisse) SA, exerce des activités de consultant pour Implenia SA.

**Wilhelm Hansen** est membre du conseil de banque de la Banque cantonale de Bâle Campagne et détient 20% des actions de Tarimo AG à Bâle. Ces sociétés financent et/ou détiennent des biens immobiliers. Il siège par ailleurs aux conseils d'administration de l'Hôpital cantonal de Bâle-Campagne, de Psychiatrie Baselland et de Sugro Holding SA Reinach.

**Peter Schaub** préside le conseil d'administration de CPH Chemie + Papier Holding AG et est vice-président du conseil d'administration d'UBV Uetikon Betriebs- und Management AG. Ces deux sociétés sont propriétaires d'immeubles commerciaux et en développement et d'immeubles de placement.

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

**Bernard Guillelmon** est président du conseil d'administration de BLS Cargo SA et membre du conseil d'administration de RAlpin AG. Il est aussi membre du comité directeur et du comité de l'Union des transports publics (UTP) à Berne.

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

Mises à part les activités susmentionnées, 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. Ils n'assument par ailleurs aucune fonction de direction ou de conseil à titre permanent auprès de grands groupes d'intérêts suisses ou étrangers.

### 3.3 Interdépendances

Il n'existe pas de 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 d'au moins trois membres, toujours élus pour une durée d'un an à l'occasion de l'assemblée générale. Il était composé de huit membres durant l'exercice considéré. 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 à la fonction de président et Georges Theiler à celle de vice-président.

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

Cinq réunions ordinaires et deux téléconférences ont eu lieu au total en 2012. Les réunions ordinaires se sont tenues sur une journée. Le Conseil d'administration a toujours siégé au complet, à deux exceptions près.

Le CEO, le CFO et les autres membres de la direction 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. Dans un souci de bonne gouvernance, il est prévu de soumettre le travail du Conseil d'administration à une évaluation externe en 2013.

Le Conseil d'administration dispose de trois commissions: la commission immobilière, le Comité d'audit et risques et la commission chargée des rémunérations. Les buts, les devoirs et obligations ainsi que les compétences de ces commissions sont fixés dans un règlement complémentaire au règlement d'organisation. En 2012, le Comité d'audit et risques a tenu quatre 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 en ce qui concerne les acquisitions et les ventes sont définies dans le règlement d'organisation de Mobimo Holding AG, et résumées ci-après. 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 des investisseurs, etc.;
- 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 millions 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 sa compétence, et
- surveiller les opérations d'investissement 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 lui incombent dans son ensemble en tant qu'organe.

Le Comité d'audit et risques, quant à lui, 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, le système de contrôle interne (SCI) de même que le respect des lois, ordonnances et 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 pas de compétences décisionnelles. 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. Il représente la société vis-à-vis de l'extérieur et prend toutes les décisions qui ne sont pas réservées à un autre de ses organes en vertu de la loi, des statuts ou du règlement. En complément à ses attributions inaliénables en vertu de l'art. 716a CO et afin de les concrétiser, le Conseil d'administration assume en outre les fonctions et compétences suivantes:

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

La direction assure la conduite des sociétés du groupe via les membres du Conseil d'administration et/ou de la direction 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 jusqu'à 10 millions de CHF sont déléguées à la direction.

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

Des réunions de coordination et d'information ont lieu toutes les deux semaines entre le président du Conseil d'administration et le CEO. La commission immobilière a, pour sa part, tenu sept séances au cours de l'exercice sous revue, 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 tous les membres du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration est en outre informé de la marche des affaires par un rapport mensuel.

La commission chargée des rémunérations s'est réunie à trois reprises en 2012.

Au cours de l'exercice, le Comité d'audit et risques a tenu quatre séances. Il y étudie notamment les comptes semestriels et annuels, les rapports des réviseurs externes et des experts externes, les principales questions ayant trait aux techniques de présentation des comptes ou d'ordre juridique, fiscal et réglementaire ainsi que d'autres rapports nécessaires ainsi que la gestion du risque et le SCI.

Le Comité d'audit et risques permet au Conseil d'administration de remplir 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 clarification et d'examen. Une fois par exercice, le Comité d'audit et risques établit, en collaboration avec la direction, un inventaire des risques récapitulant les principaux risques par secteurs. Chaque risque est analysé en fonction du propriétaire («risk owner»), des répercussions et des mesures prises, puis évalué selon des critères de vraisemblance, de conséquences financières et de perte d'image. Si nécessaire, des mesures complémentaires sont définies pour gérer plus avant le risque évalué.

Le président du Comité d'audit et risques peut à tout moment convoquer des réunions supplémentaires. Selon les besoins, le Comité d'audit et risques peut inviter des membres de la direction, d'autres collaborateurs, des conseillers ou des réviseurs externes à participer à ses réunions ou les prier de se réunir avec ses membres ou conseillers. En règle générale, le CFO participe à toutes les réunions. Chaque réunion fait l'objet d'un procès verbal, remis à l'ensemble du Conseil d'administration. Chaque trimestre, l'ensemble du Conseil d'administration est informé en détail au moyen d'un rap-

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

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

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

## 4 DIRECTION

### 4.1 Membres de la direction

#### Christoph Caviezel

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

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

Il obtient ensuite le 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 les rênes de la division immobilière des CFF à Lucerne, en 1986. En 1995, il rejoint la société cotée Intershop Holding AG, dont il devient, en 1999, membre de la direction et responsable de l'immobilier en Suisse. Il est nommé CEO d'Intershop en 2001 et siège au conseil d'administration depuis 2003.

Christoph Caviezel est CEO du groupe Mobimo depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008, où il dirige directement la division Achat et désengagement. Il siège également au comité d'investissement de la Fondation de placement de fonds immobiliers à l'étranger (AFIAA), à Zurich. Il est en outre président des conseils d'administration de Mobimo AG et de Mobimo Management AG depuis le 25 mars 2009. Depuis le 17 décembre 2009, il siège au conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA et de LO Immeubles SA et préside celui de JJM Participations SA. Il siège aussi au conseil d'administration de O4 Real AG depuis le 4 mai 2010 et préside celui d'Immobilien Invest Holding AG depuis le 24 août 2012 ainsi que celui de Petit Mont-Rond SA depuis le 29 août 2012.

#### 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 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 devient 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 membre des conseils d'administration de Mobimo AG et de Mobimo Management AG depuis le 25 mars 2009. Il siège aussi au

conseil d'administration de LO Holding Lausanne-Ouchy SA, de LO Immeubles SA et de JJM Participations SA depuis le 17 décembre 2009, de O4Real AG depuis le 4 mai 2010, du Parking du Centre SA depuis le 2 mars 2010 et de Flonplex SA depuis le 17 mars 2010.

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

#### Andreas Häggerli

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

Andreas Häggerli est né le 22 juin 1957 à Brüttelen (BE). Après avoir obtenu 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 et 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 du domaine Développement depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et assume la responsabilité de toutes les activités de développement immobilier, de réalisation et de vente d'immeubles.

#### 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 le gymnase à Zurich, il passe son diplôme d'ingénieur civil à l'EPFZ. Il suit ensuite une formation post-grade en sciences de gestion et de production à l'institut BWI de l'EPFZ et prend part en 2002 aux «Schweizer Kurse für Unternehmensführung» (SKU).

Après quelques années d'activité en qualité d'ingénieur civil chargé de la gestion de projets, Thomas Stauber assume pendant cinq ans, pour le compte de Sony Berlin GmbH, la responsabilité de maître d'ouvrage pour la planification technique et la réalisation du Sony Center sur la 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, à titre de directeur dans l'entreprise générale Bauengineering AG, à Zurich. En 2004, il rejoint l'entreprise cotée Allreal Generalunternehmung AG qui, plus tard, le nomme membre de la direction en charge de la division Acquisition et développement de projets.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 pas de 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 pas de contrat de management avec des tiers. Les sociétés du groupe et Mobimo Management AG ont conclu entre elles des conventions de prestation de services.

## 5 RÉMUNÉRATIONS ET PARTICIPATIONS

Le rapport de rémunération expose la politique encadrant les rémunérations et le programme d'intéréssement. Il présente également la rémunération des membres du Conseil d'administration et de la direction au titre de l'exercice 2012, qui est aussi une composante des comptes consolidés (notes explicatives n° 35 et 39) et des comptes annuels de Mobimo Holding AG (annexe 7).

### 5.1 Teneur et procédure de fixation des rémunérations et du programme d'intéréssement

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, en fonction de l'activité de ses membres. 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) ainsi que pour la présidence d'un comité du Conseil d'administration (30 000 CHF). Ce système permet de garantir une rémunération qui tient compte tant de la charge de travail que des responsabilités. Entériné par le Conseil d'administration pour une période indéterminée, il a été retenu dans un règlement de rémunération. Aucune modification n'a été apportée en 2012. A compter de l'exercice 2013, une rémunération fixe de 10 000 CHF par an sera versée aux membres de la commission des rémunérations et une rémunération fixe de 15 000 CHF par an à son président. Les membres du Conseil d'administration participent par ailleurs aux performances à long terme de l'entreprise, dans la mesure où la rémunération peut être perçue entièrement ou en partie sous forme d'actions de Mobimo Holding AG. La part de la rémunération totale touchée en actions est fixée chaque année par le Conseil d'administration.

L'achat se fait au cours moyen sur les 20 jours qui précèdent la date d'octroi, déduction faite de la retenue fiscale calculée sur la base de la période de blocage effective. Les actions émises sont assorties d'un délai de blocage qui est normalement 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° 39 des comptes consolidés et l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding AG). En 2012, 1 742 actions au total ont été attribuées au Conseil d'administration au titre de la rémunération fixe. La retenue fiscale appliquée au cours moyen sur les 20 jours pour le décompte 2012 s'élevait à 25,274%.

La rémunération de la direction se compose d'une partie fixe et d'une partie variable qui est fonction de la marche des affaires et qui est définie en fonction du bénéfice consolidé de l'exercice après déduction d'un seuil minimal (hurdle, cf. ci-après). La rémunération dépend des responsabilités 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, des niveaux de salaire pratiqués dans le secteur immobilier. L'attractivité du système de rétribution mis en place vise à favoriser le recrutement et la fidélisation de cadres à haut potentiel dans les rangs restreints et très sélectifs 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 selon laquelle, au-delà d'un seuil minimal (hurdle) de 5% de rendement des fonds propres, 7% du bénéfice annuel consolidé sont attribués à la direction.

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

Au moins 50% de la rémunération variable liée aux résultats doit être perçue 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 applicable après la 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 juste valeur de l'action est déterminée selon le cours moyen VWAP des 20 derniers jours de négociation précédent la date d'octroi.

Les actions donnent droit au dividende. Le nombre d'actions octroyées est calculé sur la base de leur valeur fiscale, c'est à dire la juste valeur de l'action après déduction de la retenue fiscale résultant de la période de blocage effective (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 est resté en vigueur jusqu'à l'exercice 2012 inclus et remplace l'ancien règlement de participation. Du fait de l'élargissement de la direction, le Conseil d'administration a adapté le règlement régissant les rémunérations et prolongé la durée de validité de sa version adaptée de l'exercice 2012 à 2015 compris. Le Conseil d'administration se réserve le droit d'adapter le règlement pendant sa période de validité si les actionnaires refusent d'adopter le rapport de rémunération. A compter de l'Assemblée générale 2013, le Conseil d'administration soumettra tous les ans le rapport de rémunération à un vote consultatif.

Les adaptations suivantes ont été apportées au règlement régissant les rémunérations:

- La réalisation individuelle des objectifs est prise en compte dans la rémunération variable des membres de la direction (hormis pour le CEO).
- La société a droit à la restitution de toute rémunération variable versée sur la base de comptes annuels qui ne correspondent pas au résultat effectif de la société du fait d'infractions pénales ou de toute autre manipulation. Le droit à restitution s'étend à hauteur de la fraude correspondante.

En dépit de l'augmentation du nombre des membres de la direction, la participation globale de la direction au résultat reste limitée à 7%. Pour compenser la réduction de la part individuelle de la rémunération variable qui en résulte, la rémunération fixe de chaque membre de la direction a été augmentée de 40 000 CHF.

Les honoraires versés aux membres de la direction durant l'année sous revue étaient composés à 6% d'honoraires fixes et à 38% d'une rémunération variable, sous la forme d'espèces et d'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° 39 des comptes consolidés et dans l'annexe 7 aux comptes annuels de Mobimo Holding AG.

## 5.2 Rémunérations 2012

Durant l'exercice rapporté, 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 2012	Total 2011
	Honoraires, salaires	Actions	en espèces	en actions	Prestations sociales			
<b>Conseil d'administration</b>	<b>1 092</b>	<b>286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1 428</b>	<b>1 476</b>
Urs Ledermann, président du CA <sup>1</sup>	480	0	0	0	0	0	480	480
Brian Fischer, membre <sup>2</sup>	27 <sup>3</sup>	101	0	0	9	0	137	129
Wilhelm Hansen, membre	19 <sup>3</sup>	101	0	0	9	0	129	129
Peter Schaub, membre	150	0	0	0	0	0	150	162
Paul Schnetzer, membre <sup>4</sup>	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	48
Georges Theiler, membre <sup>5</sup>	170 <sup>3</sup>	0	0	0	11	0	181	175
Daniel Causaz, membre	36 <sup>3</sup>	84	0	0	9	0	129	129
Bernard Guillelmon, membre	70 <sup>3</sup>	0	0	0	4	0	74	76
Paul Rambert, membre	140 <sup>3</sup>	0	0	0	8	0	148	148
<b>Direction<sup>6</sup></b>	<b>2 213</b>	<b>0</b>	<b>605</b>	<b>740</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>4 039</b>	<b>4 235</b>
Christoph Caviezel, CEO	743	0	216	264	172	0	1 395	1 654

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 55% serait mise en application conformément au règlement régissant les rémunérations.

Au 31 décembre 2012, les participations des membres du Conseil d'administration et de la direction sont les suivantes (indications conformément à l'art. 663c CO).

Nom, fonction	Nombre d'actions		Nombre Options	Total 2012	Total 2011
	attribuées	approuvées			
<b>Conseil d'administration</b>	<b>56 546</b>	<b>0</b>	<b>1 299</b>	<b>57 845</b>	<b>52 569</b>
Urs Ledermann, président du CA	34 650	0	89	34 739	31 060
Brian Fischer, membre	1 340	0	201	1 541	1 071
Wilhelm Hansen, membre	3 178	0	89	3 267	2 652
Peter Schaub, membre	832	0	89	921	921
Georges Theiler, membre	4 786	0	564	5 350	5 350
Daniel Causaz, membre	1 706	0	89	1 795	1 283
Bernard Guillelmon, membre	5 622	0	89	5 711	5 711
Paul Rambert, membre	4 432	0	89	4 521	4 521
<b>Direction<sup>6</sup></b>	<b>17 690</b>	<b>4 528</b>	<b>1 783</b>	<b>24 001</b>	<b>23 601</b>
Christoph Caviezel, CEO	6 941	1 617	1 065	9 623	12 002
Manuel Itten, CFO	4 293	970	191	5 454	4 176
Peter Grossenbacher, resp. Gestion portefeuille	4 524	647	275	5 446	5 019
Andreas Häggerli, resp. Développement	1 932	647	252	2 831	2 404
Thomas Stauber, resp. Investissements de tiers	0	647	0	647	0

<sup>1</sup> Les honoraires sont facturés via Ledermann Immobilien AG et couvrent également différentes prestations administratives fournies

<sup>2</sup> En février 2012, passage du Comité d'audit et risques à la Commission immobilière

<sup>3</sup> La rémunération totale englobe un remboursement forfaitaire des frais à hauteur de 8 000 CHF

<sup>4</sup> Jusqu'à avril 2011

<sup>5</sup> Président de la commission immobilière à partir d'avril 2011

<sup>6</sup> A compter de novembre 2011, élargissement de la direction par l'intégration du responsable Investissements de tiers

Sur la base de considérations de juste valeur au sens des IFRS, les rémunérations suivantes (milliers de CHF) ont été versées aux membres du Conseil d'administration et de la direction en 2012 en vertu des comptes consolidés:

	2012	2011
Membres du Conseil d'administration / de la direction	5 812	6 173
dont		
Membres du Conseil d'administration		
– Honoraires et rémunérations	1 092	1 143
– Prestations sociales	50	69
– Rémunérations sur la base d'actions (valeur de marché)	380	364
Direction <sup>1</sup>		
– Salaires et participation aux bénéfices (en espèces)	2 818	2 591
– Prestations sociales	481	479
– Rémunérations sur la base d'actions (valeur de marché)	991	1 527

## 6 DROITS DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES

### 6.1 Limitation et représentation des droits de vote (art. 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 (art. 13 et 14 des statuts)

Il n'existe pas de 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 en précisant l'ordre du jour.

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

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 objet à l'ordre du jour (art. 10 des statuts)

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

### 6.5 Inscription au registre des actions (art. 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. Le Conseil d'administration a transmis cette compétence au Comité d'audit et risques dans un règlement sur la tenue du registre des actions et sur la reconnaissance et l'inscription des actionnaires de Mobimo Holding AG. Le Comité d'audit et risques a ensuite délégué au CFO toutes les décisions qui n'ont au-

<sup>1</sup> A compter de novembre 2011, élargissement de la direction par l'intégration du responsable Investissements de tiers.

cune répercussion sur les seuils d'obligation de déclarer selon la loi sur les Bourses et ne concernent pas les membres du Conseil d'administration ou de la direction. Aucune inscription au registre des actions n'est effectuée dans les 20 jours au plus qui précédent l'assemblée générale ni le lendemain. En vue de l'assemblée générale du 9 avril 2013, le registre des actions sera fermé aux inscriptions à compter du 28 mars 2013. L'assemblée générale 2013 se tiendra le 9 avril 2013, à Lucerne.

## 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 à compter de l'assemblée générale 2013, de même que de procéder à un vote consultatif en la matière, indépendamment de la question de savoir si des modifications significatives sontvenues ou non.

## 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, Mobi-  
mo Holding AG a pour organe de révision et révi-

seur des comptes consolidés la société KPMG SA, Root/Lucerne. L'organe de révision et le réviseur des comptes consolidés sont désignés chaque année par l'assemblée générale. Par le jeu des rotations septennales, c'est Monsieur Reto Benz, associé, qui remplit la fonction de réviseur en chef depuis l'exercice 2007.

### 8.2 Honoraire de révision

Des honoraires d'un montant total de 0,3 million de CHF (y c. groupe LO) ont été payés à KPMG pour des prestations en relation avec la révision des rapports intermédiaire et annuel 2012.

### 8.3 Honoraire supplémentaires

Des honoraires d'un montant de 0,2 million de CHF ont été payés à KPMG pour des prestations (notamment conseil fiscal et due diligence). 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.
- 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, il rend compte au CA de propositions en vue de solutions appropriées et surveille

la mise en œuvre de contre-mesures.

- Le Comité d'audit et risques prend l'avis de la direction et des réviseurs externes avis sur la qualité globale de la politique comptable appliquée par Mobimo afin d'établir ses comptes, effectue une analyse critique et rend compte au CA.

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

## 9 POLITIQUE EN MATIÈRE D'INFORMATION

Mobimo Holding AG communique de manière ouverte, en temps réel et avec la plus grande transparence possible avec ses actionnaires et avec le marché des capitaux. La conférence de presse et d'analystes au sujet des résultats de l'exercice 2012 se tient le 14 février 2013.

La publication des états financiers s'effectue sous la forme de rapports semestriels et annuels. Les comptes consolidés sont établis conformément aux International Financial Reporting Standards (IFRS) édictés par l'International Accounting Standards Board (IASB) et les comptes intermédiaires consolidés sont établis en conformité avec l'International Accounting Standard 34 (IAS 34) «Information financière intermédiaire». Ils correspondent à la législation suisse ainsi qu'à celles du Règlement de cotation et du Règlement complémentaire de cotation des sociétés immobilières de la SIX Swiss Exchange.

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

De plus amples informations sur la société figurent sur le site Internet [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

### Contact

Christoph Caviezel  
CEO  
Tél. +41 44 397 11 86

## ADRESSES

### **Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Lucerne 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)



### **Mobimo Management AG**

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

### **Mobimo Management SA**

**LO Immeubles SA**  
**LO Holding Lausanne-Ouchy SA**  
**O4Real SA**  
Rue de Genève 7  
CH-1003 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:  
Michael Kessler, [www.profifoto.ch](http://www.profifoto.ch)  
Ralph Bensberg, [www.bensberg.ch](http://www.bensberg.ch)  
Rudolf Hunziker, Atelier Lightning

Modélisations:  
CCHE Architecture et Design SA, [www.cche.ch](http://www.cche.ch)  
Fischer Architekten AG, [www.fischer-architekten.ch](http://www.fischer-architekten.ch)  
Swiss Interactive AG, [www.swissinteractive.ch](http://www.swissinteractive.ch)



Immeuble de placement en construction  
Appartements de location

Lausanne, «Petit Mont Rond»  
Rue Voltaire 2-12





La passion de l'immobilier

Mobimo Holding AG · Rütligasse 1 · CH-6000 Lucerne 7 · Tél. +41 41 249 49 80 · Fax +41 41 249 49 89 · [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)