



RAPPORT DE GESTION SEMESTRIEL 2013

MOBIMO HOLDING

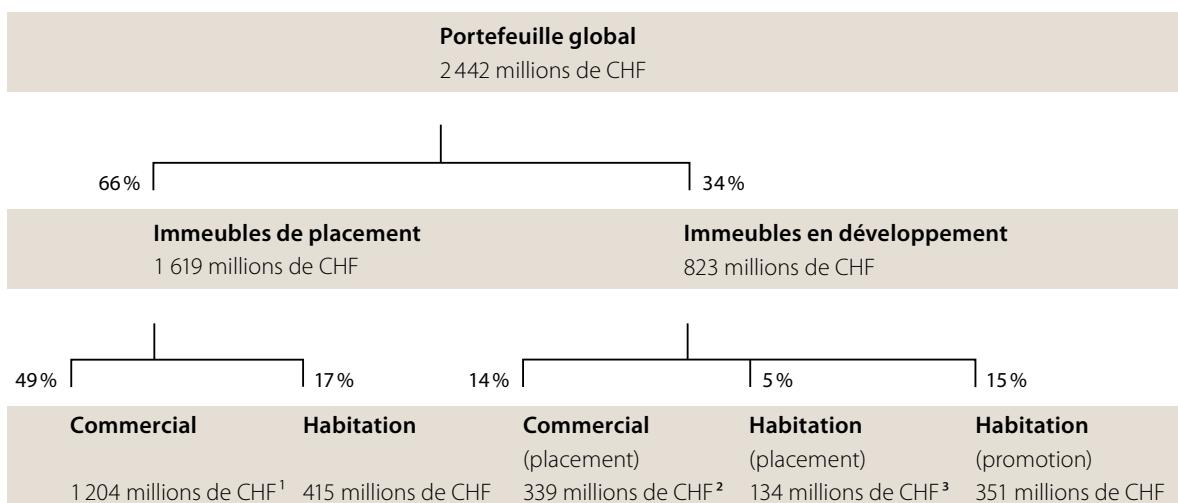
TABLE DES MATIÈRES

Aperçu des chiffres clés

Pour le 1^{er} semestre 2013	3
Lettre aux actionnaires	3
Evénements choisis au 1 ^{er} semestre	5
Rapport sur le 1 ^{er} semestre	6
 Le Groupe Mobimo	 9
Portrait de l'entreprise	10
Stratégie	11
Structure du groupe	12
Dates clés	13
 Rapport financier	 15
Comptes consolidés intermédiaires	16
• Compte de résultat consolidé	16
• Compte de résultat d'ensemble consolidé	17
• Bilan consolidé	18
• Tableau de financement consolidé	20
• Etat des mouvements des fonds propres consolidés	21
• Annexe aux comptes consolidés intermédiaires	22
Indications sur les immeubles	38
• Indications sur les ventes d'immeubles	38
• Indications sur les immeubles commerciaux	40
• Indications sur les immeubles d'habitation	48
• Indications sur les immeubles de placement en construction	50
• Indications sur les immeubles à usage propre	50
• Indications sur les participations	50
Rapport d'examen succinct de l'organe de révision	52
Chiffres relatifs à la performance EPRA	54
Informations sur l'action et l'emprunt convertible	56
 Adresses	 58

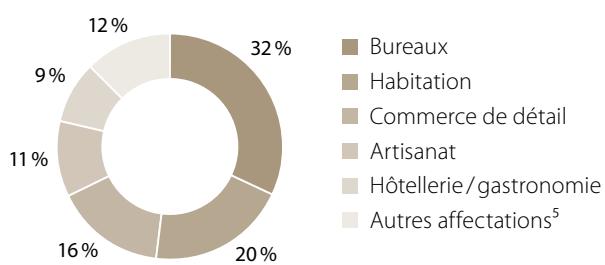
APERÇU DES CHIFFRES-CLÉS

Chiffres clés relatifs au portefeuille

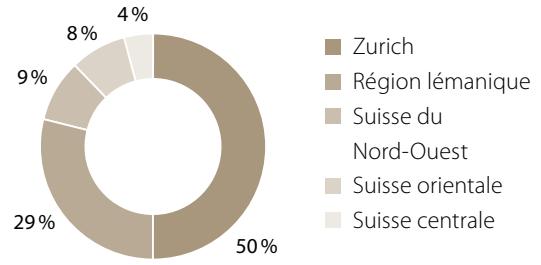


	30.06.2013	31.12.2012
Immeubles de placement commerciaux	millions CHF	1 177,2
Immeubles de placement d'habitation	millions CHF	380,4
Immeubles commerciaux en développement	millions CHF	328,9
Immeubles d'habitation en développement	millions CHF	468,5
Total des immeubles	millions CHF	2 355,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,8%
Produits des locations d'immeubles de placement	millions CHF	92,2
Rendement brut immeubles de placement	%	5,8%
Rendement net immeubles de placement	%	4,8%

Affectation du portefeuille au 30 juin 2013⁴



Répartition du portefeuille par zones économiques⁶



¹ y c. immeubles à usage propre à Küsnacht et Lausanne

² y c. immeubles commerciaux en construction (immeubles de placement en construction) Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse; Horgen, Seestrasse 93 (Meilenwerk); Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 et Lausanne, Vallée du Flon (Les Pépinières) en tant qu'extensions du portefeuille propre

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

⁴ Répartition du revenu locatif théorique par affectation (portefeuille global, sans promotion)

⁵ Les autres affectations comprennent essentiellement les parkings et usages accessoires

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

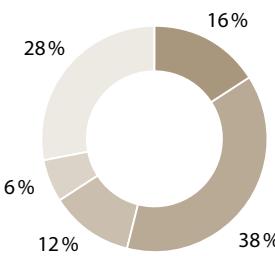
Mobimo indicateurs financiers		Ajusté	
		30.06.2013	30.06.2012
Résultat des locations	millions CHF	39,8	39,8
Résultat des réévaluations ¹	millions CHF	23,6	22,7
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	millions CHF	5,7	8,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	millions CHF	59,4	60,8
Bénéfice	millions CHF	41,4	39,6
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG)	millions CHF	41,4	39,6
Rendement des fonds propres ²		7,1 %	6,8 %
Bénéfice (attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG) hors réévaluations	millions CHF	23,6	22,5
Rendement des fonds propres hors réévaluations ³		4,0 %	3,9 %
Effectifs		Ajusté	
		30.06.2013	31.12.2012
Ø Valeur de rendement pour réévaluations		4,53 %	4,63 %
Ø Taux d'intérêt des dettes financières		2,8 %	3,0 %
Ø Durée résiduelle des dettes financières	années	8,2	9,1
Part du capital propre		46 %	48 %
Taux d'endettement net (net gearing) ⁴		88 %	80 %
Effectifs			
Ø Effectifs (emplois à plein temps)		87,4	82,9
Mobimo indicateurs de l'action		Ajusté	
		30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions en circulation ⁵		6 212 330	6 199 208
Bénéfice par action	CHF	6.66	6.40
Bénéfice par action incluant les réévaluations opérationnelles et hors réévaluations attribuables à l'évolution du marché ¹	CHF	4.14	5.13
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	3.81	3.64
Distribution ⁶	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 ⁷	CHF	193.51	188.44
Cours boursier de l'action au 30 juin	CHF	192.20	219.10
Capital-actions	millions CHF	180,2	180,0
Capitalisation boursière au 30 juin	millions CHF	1 194,4	1 360,2
Capitaux propres au 30 juin	millions CHF	1 196,3	1 159,1

Actionnariat

Au 30 juin 2013, 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 30 juin 2013: 100 %
(selon définition de la SIX Swiss Exchange)



- Personnes physiques
- Institutions de prévoyance, assurances, banques
- Fondations
- Autres entreprises
- Actions disponibles

¹ 2,8 millions de CHF découlent du résultat de réévaluations positif basé sur les prestations opérationnelles, dont 2,6 millions de CHF sont liés aux immeubles de placement en construction et 0,2 millions de CHF essentiellement au bon résultat des locations. Par ailleurs, 7,3 millions de CHF sont le fait de réajustements dus au marché et 13,5 millions de CHF découlent de la première application de l'IFRS 13

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

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

⁴ Dettes financières nettes par rapport aux fonds propres

⁵ Nombre d'actions émises 6 214 478 moins les actions propres, au nombre de 2 148 = ce qui correspond au nombre d'actions en circulation, soit 6 212 330 actions

⁶ Distribution d'apports en capital de 9 CHF par action au titre de l'exercice 2012, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 9 avril 2013. Au 31 décembre 2012, un montant d'environ 326 millions de CHF était encore disponible pour une distribution provenant d'apports en capital. La somme de quelque 55,9 millions de CHF ayant été distribuée, le montant encore disponible au 30 juin 2013 est d'environ 270 millions de CHF

⁷ Dans l'hypothèse que toutes les options attribuées et l'emprunt convertible seront exercés

MOBIMO CONTINUE DE SE DÉVELOPPER RÉGULIÈREMENT



Urs Ledermann, Président du Conseil d'administration

Christoph Caviezel, CEO

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

Le développement de Mobimo se poursuit de manière stable en 2013. Le bénéfice net de 41,4 millions de CHF au premier semestre est supérieur à celui de la même période en 2012 (39,6 millions de CHF) tandis que le bénéfice d'exploitation (EBIT) de 59,4 millions de CHF est légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent (60,8 millions de CHF). La réalisation des nombreux projets de construction de Mobimo se déroule conformément aux prévisions et les contours de plusieurs nouveaux projets en portefeuille commencent à prendre forme. Au second semestre 2013 et en 2014, Mobimo sera en mesure de remettre plusieurs centaines d'unités de logement à leurs premiers locataires ou à leurs nouveaux propriétaires par étage, ce qui aura des répercussions positives tant sur les produits que sur le bénéfice. Les immeubles de placement continuent de bénéficier d'une popularité soutenue, ce qui se traduit par un faible taux de vacance.

La demande toujours élevée de propriétés par étage caractérise le marché

Le marché immobilier suisse demeure robuste en 2013: la conjoncture stable, l'immigration persistante, l'augmentation du besoin de surfaces habitables et le nombre croissant de petits ménages nourrissent une demande soutenue de logements dans les principaux centres économiques, en particulier dans le segment de prix intermédiaire. Malgré la légère augmentation du niveau des taux, l'entrée en vigueur de limites de financement plus rigides, la prudence plus marquée des banques dans l'octroi des hypothèques et les appels à la retenue de la Banque nationale, la demande de logements en propriété haut de gamme demeure forte. A l'heure actuelle, Mobimo construit près de 500 nouveaux appartements, dont la moitié en propriété par étage. Les prix de vente sont en majeure partie inférieurs à 1,5 million de CHF.

La stagnation apparue dans l'immobilier de bureau, en particulier dans le centre-ville de Zurich, suite au déménagement de grandes entreprises vers la périphérie, ne touche pas Mobimo. La pression économique qui pèse sur le commerce de détail se fait toutefois sentir.

Intense activité de construction

Mobimo a, dans une large mesure, respecté la planification lors de la réalisation de son ambitieux programme de construction. Ainsi, le dynamitage nocturne d'un immeuble sur le site Torfeld à Aarau, en mars 2013, a été suivi par des milliers de curieux et un nombre remarquable de médias suisses et étrangers. Il sera bientôt visible qu'avec «AQA» (www.aqa.ch), un quartier entièrement neuf sortira de terre à cet endroit. La demande de permis de construire pour le premier complexe résidentiel interviendra d'ailleurs durant le second semestre 2013. En juin, la parcelle sur laquelle s'élèvera le nouvel immeuble de bureaux de la caisse de pension GastroSocial a été transmise à sa propriétaire.

Sur le site de La Poste à Lausanne, l'aménagement locatif se déroule à un rythme soutenu pour une banque qui y établira son nouveau siège. De l'autre côté de la gare de Lausanne, le premier coup de pioche de ce qui deviendra un complexe résidentiel à été donné à la rue Voltaire (Petit Mont-Rond). Mobimo a pu acquérir l'immeuble avoisinant situé sur ce terrain attrayant d'environ 10 000 mètres carrés, si bien qu'un aménagement complet du complexe, avec parc intégré, est désormais possible. A Lausanne toujours, les travaux de construction du bâtiment multifonction «Pépinières» au Flon, d'ores et déjà entièrement loué, progressent conformément à la planification.

Le développement de notre projet «am Pfingstweidpark» au pied de la Mobimo Tower à Zurich-Ouest touche à sa fin.

Il comprend trois immeubles d'habitation comptant plus de 250 appartements et se distingue par une architecture qui ne passe pas inaperçue. A la Schulstrasse à Regensdorf, un attrayant lotissement regroupant 140 nouvelles unités de logement, dont un tiers en propriété par étage, est actuellement en construction. Mobimo a récemment fêté l'achèvement du gros œuvre sur le site OVA d'Affoltern am Albis, où 90 appartements pour des séniors et des familles ainsi qu'un établissement médico-social verront le jour. Seule la réalisation du centre de voitures anciennes «Meilenwerk», sur le site de l'ancienne fabrique Grob à Horzgen, se trouve retardée d'environ six mois, car Mobimo doit trouver un nouveau gérant pour l'hôtel prévu. La signature d'un contrat de bail avec le futur gérant hôtelier est nécessaire afin que les travaux puissent débuter.

Des produits stables dans tous les domaines

Le résultat découlant de la vente de propriétés par étage (promotions), qui s'élève à 5,7 millions de CHF, est inférieur à celui de l'exercice précédent (8,3 millions de CHF). Les appartements transférés à leurs propriétaires ont représenté au total un montant de 43,0 millions de CHF. A Adliswil (Wilacker), tous les appartements restants ont été transférés à une exception près. A Horgen, Wisental, 31 des 43 appartements ont été transférés, huit sont vendus et seront transférés au second semestre. Au Pfingstweidpark, les 144 unités sont toutes vendues et les transferts s'effectueront à partir d'août 2013. Jusqu'à fin juillet, Mobimo a par ailleurs vendu cinq unités supplémentaires au total dans la Mobimo Tower. Les projets de nouvelles constructions à Zurich-Witikon, à Meilen et le projet «Station 595» – transformation d'un immeuble de bureaux à la Badenerstrasse à Zurich – ont eux aussi rencontré un écho positif sur le marché. Nous comptons, comme l'année dernière, réaliser un résultat nettement plus élevé au second semestre qu'au premier dans la promotion immobilière.

Les produits issus des locations, avec 47,1 millions de CHF, sont légèrement supérieurs à ceux de l'exercice précédent (1^{er} semestre 2012: 46,3 millions de CHF). A 4,3%, le taux de vacance reste bas.

L'avancement des projets en cours, l'optimisation des contrats de location et l'application pour la première fois de l'IFRS 13 (voir note explicative 2.3, p.22) conduisent au total à un résultat des réévaluations de 23,6 millions de CHF (1^{er} semestre 2012: 22,7 millions de CHF).

Progrès également dans le réservoir de projets

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 ache-

vés très prochainement. Par ailleurs, Mobimo planifie d'autres projets pour un volume d'investissement de quelque 670 millions de CHF pour le propre portefeuille. L'un de ces projets est le site «Mattenhof» à Lucerne-Sud, qui jouxte la gare du S-Bahn, et dont la réalisation est désormais possible après que sa transformation en une zone à usage mixte et la vente d'une parcelle ont été approuvées par les électeurs de Kriens. Un autre exemple est le site Labitzke, à Zurich-Altstetten, où s'élèvera un complexe résidentiel pour lequel le concours d'architecture a été remporté par le cabinet d'architectes Gigon Guyer. Il est prévu de construire 250 unités d'habitation sur ce site. Ou encore à Biel et à Nidau, où le conseil communal respectif a donné son feu vert au développement d'«AGGLOlac», l'ancien site d'Expo.02. Ou bien le site RAD à Zurich-Oerlikon, dont le changement d'affectation de la zone et son réaménagement ont fait l'objet de discussions préliminaires entre les autorités et Mobimo.

Financement solide

Le bilan de Mobimo est fondamentalement solide et l'activité reste très prévisible. La durée résiduelle moyenne de nos engagements financiers est de 8,2 ans et la charge d'intérêts de seulement 2,71 % à la fin de la période sous revue. En milieu d'année, nos fonds propres s'élèvent à 1 196 millions de CHF, soit un solide ratio de fonds propres de 46%. Cela nous assure une grande souplesse dans la planification et la réalisation de nos projets.

Perspectives 2013

Nous sommes confiants quant à la poursuite de l'évolution durant l'exercice: Mobimo va continuer de se développer avec dynamisme. Les points forts de notre activité demeurent eux aussi inchangés, à savoir la réalisation planifiée de nombreux projets de construction, l'extension des activités de développement, la commercialisation de surfaces, la vente de propriétés par étage et l'optimisation ciblée du portefeuille de projets. Mobimo s'attend, au second semestre, à réaliser un bénéfice net avant réévaluation plus élevé que durant l'exercice précédent, en raison plus particulièrement du nombre élevé des transferts de propriétés prévus. Nous sommes donc convaincus de pouvoir distribuer, en 2013 également, un dividende de 9.– CHF par action.

Nous vous remercions de votre confiance,



Urs Ledermann

Président du
Conseil d'administration



Christoph Caviezel

CEO

Nouvelles voies dans la démolition de tours

On a, pour la première fois en Suisse, recouru au dynamitage d'un immeuble voué à la démolition. Bâtie dans les années 60, la tour de 12 étages «Sprecherhof» à Aarau a été démolie le 8 mars 2013, à 2 h 10 du matin, sur pression d'un bouton. Le bâtiment de 5 000 tonnes s'est écroulé sur lui-même en quelques secondes, comme un château de cartes. Durant la préparation, les spécialistes du dynamitage ont placé quelque 75 kilos d'explosif, répartis entre près de 1 500 charges, en des endroits bien définis du bâtiment de 45 m de haut. Ces charges, commandées par ordinateur étaient programmées pour exploser selon un ordre précis. Une fois que le nuage de poussière provoqué par l'explosion fut retombé, il ne restait plus de l'immeuble qu'un tas de gravas couvrant une surface de 30 m de diamètre. L'élimination des décombres s'est ensuite déroulée dans les règles de l'art.

L'immeuble s'élevait sur un site de quelque 50 000 m² où Mobimo planifie le développement, au cours des années à venir, du quartier Aeschbach à Aarau, dit AQA. AQA sera un quartier urbain articulé autour de l'Aeschbachhalle, un bâtiment de grande valeur historique, et constitué d'espaces d'habitation et commerciaux haut de gamme, ainsi que d'aménagements dédiés aux loisirs et à la culture. A la place du bâtiment dynamité, s'élèvera le nouveau symbole de ce futur quartier citadin, à savoir l'immeuble de la GastroSocial, l'institution de prévoyance de l'hôtellerie-restauration. Le développement d'AQA répondra aux normes de durabilité les plus strictes. En effet, Mobimo prévoit de faire certifier le nouveau quartier par le premier label de qualité international décerné par la Société allemande pour une construction durable (DGNB).



L'acquisition d'un immeuble complète un site à Lausanne

Mobimo a fait l'acquisition, au premier semestre, d'un bâtiment supplémentaire dans le quartier d'habitation «Sous gare» tranquille et très prisé, au centre de Lausanne. L'immeuble d'habitation, construit en 1925/1926, abrite 47 appartements et comporte une petite partie à vocation commerciale. Dans le voisinage immédiat, se trouve la parcelle Rue Voltaire 2-12, sur laquelle Mobimo réalise actuellement un complexe résidentiel moderne et

attrayant de 89 appartements. Les immeubles d'habitation sont reliés par de généreux espaces verts. Mobimo dispose ainsi d'un site en soi fermé de quelque 10 000 m² essentiellement à usage d'habitation à proximité de la gare de Lausanne et possédant un potentiel de développement supplémentaire.



DÉVELOPPEMENT DURABLE ET RÉSULTAT SOLIDE AU PREMIER SEMESTRE 2013

Dans son rapport semestriel 2013, Mobimo publie pour la première fois ses résultats en tenant compte des modifications apportées à la norme IAS19 (Prestations au personnel). Conformément aux dispositions transitoires des normes, les modifications sont appliquées rétrospectivement, de sorte que le bénéfice du premier semestre 2012 a été réduit de 54 000 CHF après le retraitement. Ces règles IAS ainsi que leurs répercussions détaillées sur les chiffres des années passées sont décrites dans les notes explicatives sur les comptes consolidés intermédiaires. La comparaison avec l'exercice passé repose donc sur des chiffres ajustés de l'exercice passé.

Augmentation du bénéfice à 41,4 millions de CHF au premier semestre.

Avec un bénéfice de 41,4 millions de CHF au premier semestre 2013 (contre 39,6 millions de CHF au 1^{er} semestre 2012), Mobimo a enregistré le meilleur résultat semestriel de son histoire. Le résultat semestriel attribuable aux actionnaires de 41,4 millions de CHF (hors participations minoritaires) est en augmentation de 5% par rapport à l'exercice précédent (1^{er} semestre 2012: 39,6 millions de CH). A 23,6 millions de CHF (1^{er} semestre 2012: CHF 22,5 millions de CHF), le bénéfice avant réévaluation est aussi en hausse de 5% par rapport à l'exercice précédent.

Avec un bénéfice avant impôt (EBT) de 51,3 millions de CHF (contre 48,5 millions l'exercice précédent), le résultat est en hausse de 6% par rapport à 2012. L'EBT avant réévaluation de 27,6 millions de CHF (1^{er} semestre 2012: CHF 25,7 millions de CHF) est en augmentation de 7%.

EBITDA de 60,2 millions de CHF.

Avec un EBITDA de 60,2 millions de CHF et un EBIT de 59,5 millions de CHF (contre respectivement 61,4 millions et 60,8 millions l'exercice précédent), le résultat de la période sous revue est en léger retrait par rapport à 2012. A 36,5 millions de CHF (contre 38,7 millions de CHF) et 35,8 millions de CHF (contre 38,0 millions de CHF), l'EBITDA et l'EBIT sont eux aussi légèrement inférieurs aux chiffres de l'exercice précédent.

Solide bénéfice par action de 6,66 CHF pour le 1^{er} semestre 2013

Le nombre d'actions émises a légèrement augmenté à 6 214 478 au premier semestre (au 31 décembre 2012: 6 208 913), du fait des options exercées durant cette période. Il reste au total 3 730 options en circulation qui pourront être exercées au cours des futures périodes et à l'issue des délais de blocage correspondants.

Au premier semestre 2013, Mobimo a de nouveau dégagé un solide bénéfice par action, à savoir 6,66 CHF (contre 6,40 CHF l'année précédente), soit une hausse de 4% par rapport au premier semestre 2012. A 6,25 CHF (5,98 CHF en

2012), le bénéfice dilué par action a ainsi augmenté de 5%. Avant réévaluations, ce résultat correspond à un bénéfice par action de 3,81 CHF (2012: 3,64 CHF) et à un bénéfice dilué par action de 3,73 CHF (2012: 3,56 CHF), soit une progression de 5% par rapport à l'exercice précédent. Eu égard à ce solide résultat par action et aux perspectives toujours positives pour le deuxième semestre 2013, Mobimo est bien positionnée pour poursuivre sa politique de distribution attrayante au cours de l'exercice 2013.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action était de 192,01 CHF au 30 juin 2013 (192,84 CHF à fin 2012) et la NAV diluée par action s'élevait à 193,51 CHF (193,99 CHF à fin 2012). Le 30 juin 2013, le cours de clôture de l'action Mobimo s'affichait à 192,20 CHF, soit légèrement en dessous de la NAV diluée.

Un financement solide avec un ratio de fonds propres de 46 %

Avec un ratio de fonds propres de 46% au 30 juin 2013 (contre 48% à fin 2012), Mobimo dispose toujours d'une solide base de fonds propres. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 8,2 ans au 30 juin 2013 (9,1 ans à fin 2012), et ainsi toujours dans la fourchette visée à long terme. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore baissé pour s'établir à 2,76% en moyenne au premier semestre 2013, contre 3,00% durant l'exercice 2012. A la date de référence du 30 juin 2013, il avait encore reculé à 2,71%. Mobimo continuera d'exploiter le niveau toujours extrêmement attrayant des intérêts pour fixer des taux faibles à long terme.

Croissance du portefeuille global à plus de 2,44 milliards de CHF

Le portefeuille global a encore haussé au premier semestre 2013, passant de 2 355 millions de CHF au 31 décembre 2012 à 2 442 millions de CHF au 30 juin 2013, ce qui équivaut à une croissance de 4%. Avec 23,6 millions de CHF (contre 22,7 millions de CHF l'année passée), le résultat issu des réévaluations a augmenté de 4% par rapport à l'année dernière. Il inclut un effet positif provenant de la première application de la norme IFRS13 (pour les estimations d'immeubles). Au 30 juin 2013, un taux d'escampte moyen de 4,53% a été pris en compte pour les estimations d'immeubles, en léger recul par rapport à fin 2012 (4,63%).

Taux de vacance faible à 4,3 % et hausse des revenus locatifs à 47,1 millions de CHF

A 47,1 millions de CHF, les revenus locatifs au titre du premier semestre sont supérieurs de plus de 2% à ceux de l'exercice précédent (46,3 millions de CHF). D'ici la fin du deuxième semestre 2013, les immeubles en construction suivants seront prêts pour accueillir leurs nouveaux locataires:

- Affoltern am Albis, Obfelderstrasse (appartements locatifs)
- Lausanne, Avenue d'Ouchy 4–6 (administration)
- Lausanne, Les Pépinières
- Zurich, City West, zone C

Ces quatre immeubles recèlent un potentiel de revenu locatif annuel (revenu locatif théorique) supérieur à 10 millions de CHF. Le produit de location de ces immeubles de placement sera pour la première fois comptabilisé en résultat sur un exercice complet en 2014.

Le produit des locations est resté inchangé à 39,8 millions de CHF (1^{er} semestre 2012: 39,8 millions de CHF) en raison d'une légère hausse des charges à 16% (1^{er} semestre 2012: 14%). Le rendement net des immeubles de placement au premier semestre 2013 a atteint 4,7% (31 décembre 2012: 4,8%). Au 30 juin 2013, le taux de vacance, à 4,3% (31 décembre 2012: 3,8%) demeure très bas.

Ventes de propriétés par étage de **43,0 millions de CHF**

Comme prévu, le produit des ventes de propriétés par étage (promotion) a reculé à 43,0 millions de CHF au premier semestre 2013 (71,8 millions de CHF l'exercice précédent). En effet, un plus faible nombre de logements ont été préparés pour le transfert de propriété pendant cette période. Au total, 37 appartements ont été transférés à un nouveau propriétaire durant la période sous revue (contre 20 appartements, 3 immeubles résidentiels avec 18 appartements locatifs et un terrain constructible l'année précédente). Les transferts de propriété concernent essentiellement le projet:

- Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II)

Au 30 juin 2013, des contrats de vente d'un montant total de plus de 168 millions de CHF étaient signés pour des propriétés par étage. Le transfert de propriété de ces logements aura lieu au cours des prochains exercices, dès l'achèvement des projets de construction. Dans l'ensemble, la réalisation de nos projets de propriété par étage s'est déroulée comme prévu.

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 permet 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 au premier semestre 2013:

- 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
- Regensdorf, Schulstrasse 95/101/107/115; Riedthofstrasse 55/63; Feldblumenstrasse 44
- Zurich, Turbinenstrasse, City West – Zone C

Le volume d'investissement des immeubles en construction ou en voie d'achèvement représente globalement 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
- 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 cours de planification, de construction ou d'achèvement recèlent un potentiel de revenus locatifs annuel supplémentaire de plus de 61 millions de CHF pour le portefeuille de placement propre.

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 AGGOLac 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.

Au 30 juin 2013, le portefeuille de projet comprenait dans le domaine d'activité «Investissements de tiers» les deux projets suivants:

- Dübendorf, Sonnentalstrasse 10
- Olten, immeuble résidentiel/commercial «Aarepark»

En collaboration avec des investisseurs tiers, un projet résidentiel complexe ainsi qu'un immeuble d'habitation et commercial sont réalisés sur ces sites pour un volume d'investissement global prévu de quelque 145 millions de CHF.

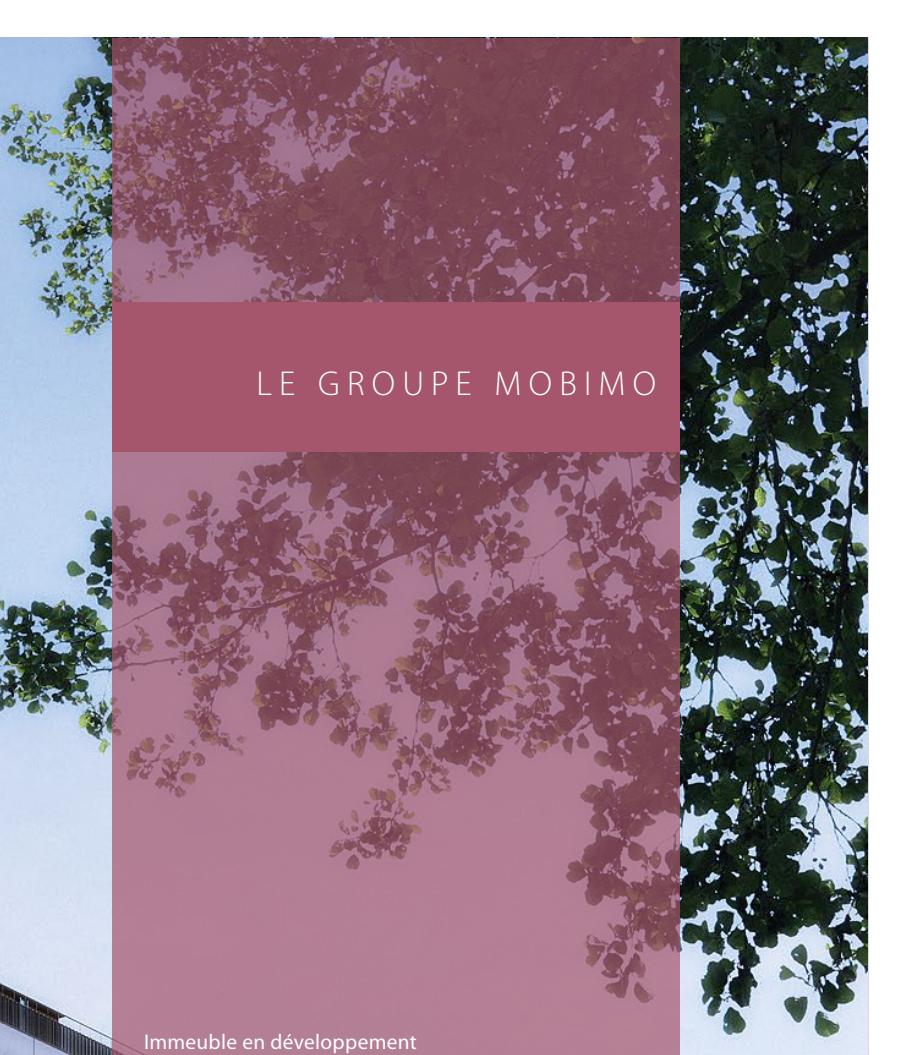


Manuel Itten
CFO





LE GROUPE MOBIMO



Immeuble en développement
Propriété par étage: lofts et ateliers

Zurich-Altstetten, «Station 595»
Badenerstrasse 595



Mobimo – un leader suisse 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.

Un modèle d'affaires alliant rendements stables et croissance

S'appuyant sur un financement solide comportant une part de fonds propres élevée (au moins 40%), Mobimo planifie, construit et entretient d'une part 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/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.

Un portefeuille attrayant

Au 30 juin 2013, le portefeuille immobilier comprend 128 immeubles d'une valeur totale d'environ 2442 millions de CHF, dont 1 619 millions de CHF en tant qu'immeubles de placement et 823 millions de CHF au titre d'objets en développement. La répartition des affectations est constamment optimisée et la part des immeubles d'habitation est progressivement renforcée via la planification et la

construction d'immeubles de placement destinés à étoffer le portefeuille propre.

Des revenus assurés

Le portefeuille immobilier est investi aux trois quarts environ dans des immeubles de placement largement diversifiés en termes d'emplacement et d'affectation. Au 30 juin 2013, la surface locative de 505 000 m² génère annuellement un potentiel de revenu locatif de CHF 101 Mio. Une large part de ces 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

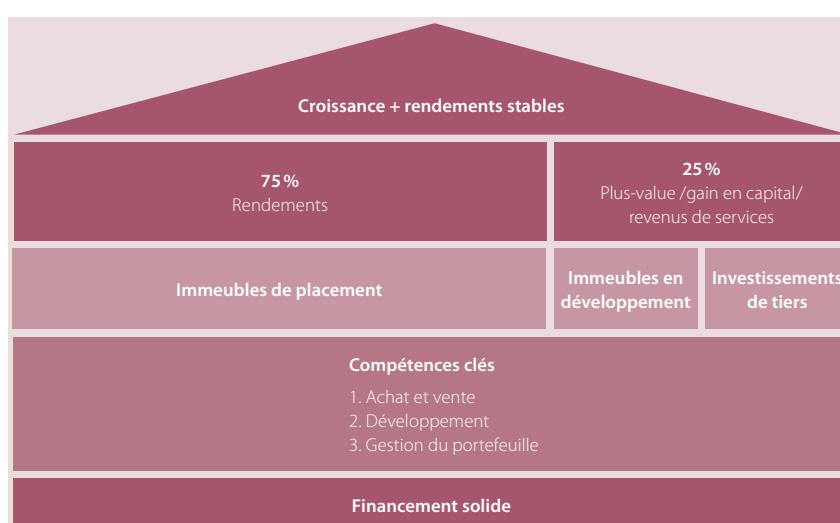
A l'heure actuelle, Mobimo planifie et réalise des immeubles de placement (1 100 millions de CHF) et des propriétés par étage (540 millions de CHF) pour un volume d'investissement total d'environ 1 640 millions de CHF.

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 des dividendes élevés. Depuis son introduction en Bourse en 2005, elle a versé chaque année à ses actionnaires 9.– sous forme de remboursement de la valeur nominale ou du capital exonéré de l'impôt anticipé. Le rendement sur distribution moyen

annuel (remboursement sur la valeur nominale ou remboursement de capital) des cinq dernières années s'établit à quelque 4,9% sur la base du cours de l'action à la fin de l'année.



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

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

Eventail d'affectations équilibré

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

Gestion active du portefeuille

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

Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

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

Développement durable

La qualité de vie se manifeste à travers l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités. Il en résulte de la valeur ajoutée tant pour les actionnaires que pour les usagers de ses immeubles.

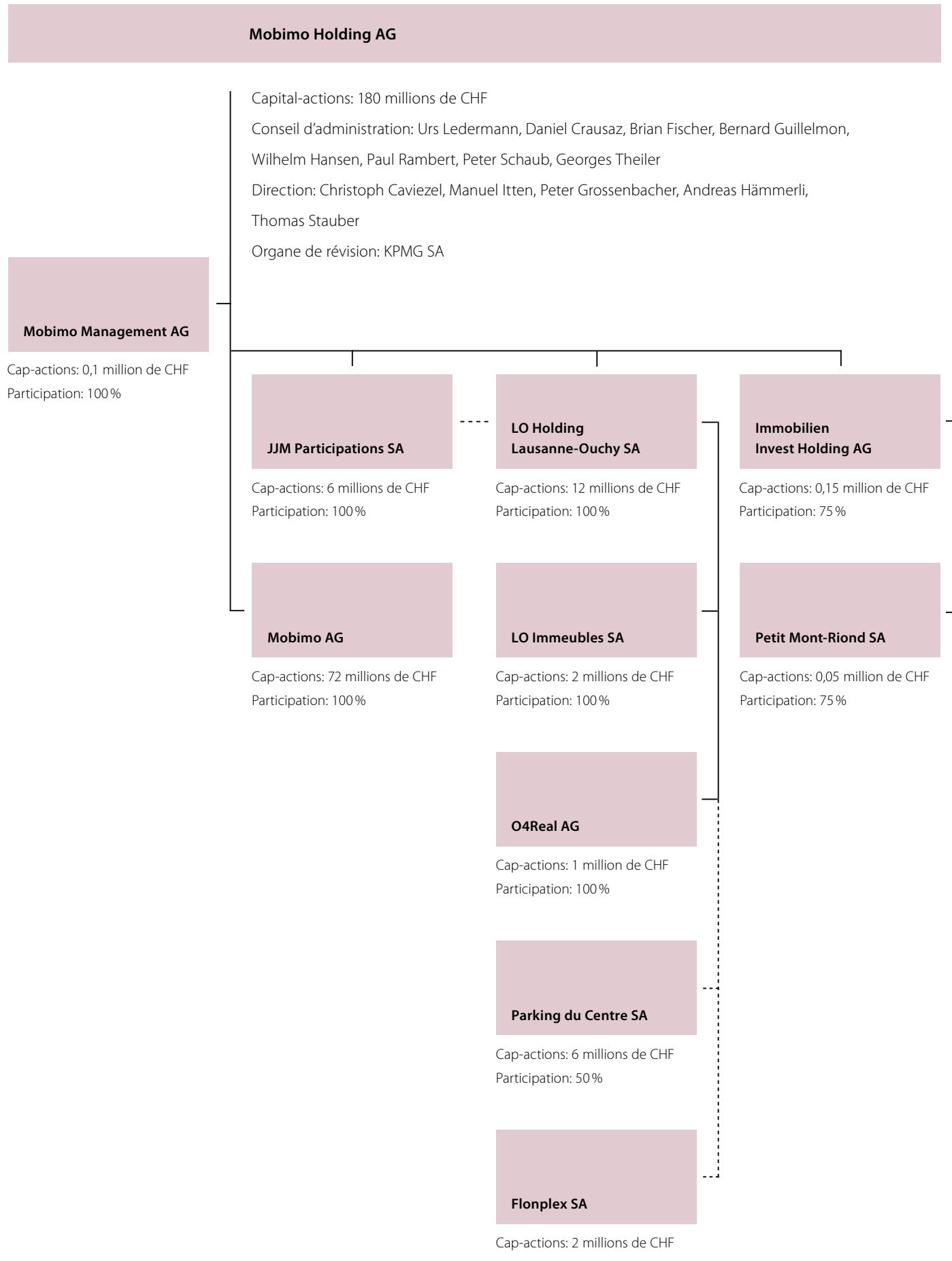
Financement solide

Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

Placement rentable

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

STRUCTURE DU GROUPE



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, dont le siège est à Lucerne. Le capital-actions s'élève à 36 millions de CHF, auquel s'ajoutent 36 millions de CHF sous la forme de prêts des actionnaires.

1999

Le 27 décembre 1999, 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 est relevé de 27 millions de CHF pour réaliser la conversion.

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.



RAPPORT FINANCIER



Immeuble de placement
Bureaux et commerces de détail

Lausanne, «Horizon» (avant «La Poste»)
Avenue d'Ouchy 4–6



COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2013	Ajusté 1 ^{er} semestre 2012
Produits des locations d'immeubles	6	47 125	46 337
Produits des ventes d'immeubles (promotion)	7	42 954	71 848
Autres produits		292	302
Chiffre d'affaires		90 370	118 487
Plus-values sur réévaluations d'immeubles de placement		35 059	30 088
Moins-values sur réévaluations d'immeubles de placement		-11 418	-7 358
Résultat des réévaluations		23 642	22 731
Résultat des ventes d'immeubles de placement		1 954	0
Charges directes des locations d'immeubles	6	-7 353	-6 567
Charges directes des ventes d'immeubles (promotion)	7	-37 221	-63 582
Charges d'exploitation directes		-44 574	-70 149
Prestations propres activées		3 430	2 692
Charges de personnel		-9 573	-8 832
Charges d'exploitation	8	-3 724	-2 242
Frais de gestion		-1 353	-1 286
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)		60 172	61 400
Dépréciations et amortissements		-724	-645
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		59 448	60 755
Résultat des participations dans les sociétés associées		852	1 759
Produits financiers		3 554	401
Charges financières		-12 573	-14 460
Résultat financier	9	-8 167	-12 300
Bénéfice avant impôts (EBT)		51 281	48 454
Charges fiscales		-9 929	-8 901
Bénéfice		41 352	39 554
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG		41 362	39 554
dont part des intérêts minoritaires		-10	0
EBITDA hors réévaluations		36 530	38 669
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations		35 806	38 024
Bénéfice avant impôts (EBT) hors réévaluations		27 639	25 724
Bénéfice par action, CHF	10	6.66	6.40
Bénéfice dilué par action, CHF	10	6.25	5.98

COMPTE DE RÉSULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Ajusté	
	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
Bénéfice	41 352	39 554
Eléments recyclables en résultat		
– Gains/Pertes sur instruments financiers de couverture	13 410	-2 314
– Transfert au compte de résultat	-27	-165
– Impôts	-3 047	557
Eléments non recyclables en résultat		
– Variation prévoyance du personnel	956	-752
– Impôts	-181	142
Autres éléments du résultat global	11 111	-2 532
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	11 111	-2 532
dont part des intérêts minoritaires	0	0
Résultat global	52 463	37 022
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	52 474	37 022
dont part des intérêts minoritaires	-10	0

COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

BILAN CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30.06.2013	Ajusté 31.12.2012	Ajusté 01.01.2012
Actif				
Actifs courants				
Liquidités		76 091	97 645	252 059
Créances résultant de livraisons et de prestations		7 112	4 019	6 368
Créances d'impôts sur les bénéfices		0	973	0
Autres créances		24 948	22 581	12 113
Immeubles destinés à la vente	11	350 889	346 467	319 008
Comptes de régularisation des actifs		2 225	3 881	4 753
Total des actifs courants		461 266	475 566	594 301
Actifs non courants				
Immeubles de placement				
– Immeubles commerciaux	12	1 378 602	1 367 228	1 317 333
– Immeubles d'habitation	12	414 640	380 440	335 261
– Immeubles de placement en construction	12	281 240	244 250	182 964
Immobilisations corporelles				
– Immeubles à usage propre		16 379	16 635	16 630
– Autres immobilisations corporelles		1 435	1 420	1 039
Immobilisations incorporelles		4 243	3 626	3 524
Participations dans des sociétés associées		22 539	22 787	20 087
Immobilisations financières		1 950	1 950	2 153
Instruments financiers dérivés	13/14	388	0	0
Actifs d'impôts différés		5 356	5 525	4 907
Total des actifs non courants		2 126 772	2 043 862	1 883 898
Total de l'actif		2 588 038	2 519 428	2 478 199

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	30.06.2013	Ajusté 31.12.2012	Ajusté 01.01.2012
Passif				
Fonds étrangers				
Fonds étrangers courants				
Dettes financières à court terme	13/14	292 340	68 739	60 867
Dettes résultant de livraisons et de prestations		24 999	19 608	14 557
Impôts courants		39 204	37 863	33 675
Instruments financiers dérivés	13/14	0	0	306
Autres dettes		1 770	1 425	154
Acomptes d'acheteurs		33 874	29 022	25 430
Comptes de régularisation des passifs		18 080	16 540	28 450
Total des fonds étrangers courants		410 267	173 197	163 439
Fonds étrangers non courants				
Dettes financières à long terme	13/14	837 103	994 169	1 001 790
Engagements envers le personnel		2 358	3 253	3 063
Instruments financiers dérivés	13/14	10 398	26 825	25 052
Impôts différés		131 623	122 867	111 784
Total des fonds étrangers non courants		981 482	1 147 113	1 141 689
Total des fonds étrangers		1 391 749	1 320 310	1 305 128
Fonds propres	15			
Capital-actions		180 220	180 058	178 933
Actions propres		-470	-1 910	-374
Réserves provenant de primes		387 754	443 656	494 308
Bénéfices accumulés		625 329	573 847	500 204
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG		1 192 833	1 195 652	1 173 071
Intérêts minoritaires		3 456	3 466	0
Total des fonds propres		1 196 288	1 199 118	1 173 071
Total du passif		2 588 038	2 519 428	2 478 199

COMPTES INTERMÉDIAIRES CONSOLIDÉS

TABLEAU DE FINANCEMENT CONSOLIDÉ

Montants en milliers de CHF	Notes explicatives	1 ^{er} semestre 2013	Ajusté 1 ^{er} semestre 2012
Bénéfice avant impôts		51 281	48 454
Réévaluations d'immeubles de placement, net		-23 642	-22 731
Paiements fondés sur des actions		431	453
Amortissement sur immobilisations corporelles et amortissements des avantages consentis aux preneurs		1 012	557
Amortissement sur immobilisations incorporelles		107	88
bénéfice sur ventes d'immeubles de placement		-1 954	0
Résultat des participations dans les sociétés associées		-852	-1 759
Résultat financier		9 019	14 059
Variations			
Créances résultant de livraisons et de prestations		-3 093	284
Immeubles destinés à la vente		-1 171	-22 720
Autres créances et comptes de régularisation des actifs		-2 830	-800
Engagements envers le personnel		62	-8
Dettes résultant de livraisons et de prestations		2 311	11 931
Acomptes d'acheteurs		4 851	7 883
Autres dettes et comptes de régularisation des passifs		-905	-3 550
Impôts versés		-2 653	-1 726
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation (cash-flow)		31 975	30 415
Investissements en immeubles de placement	12	-63 831	-49 285
Investissements en immobilisations corporelles		-375	-274
Investissements en immobilisations incorporelles		-724	-113
Ventes d'immeubles de placement	12	14 000	0
Dividendes perçus		1 170	270
Intérêts perçus		41	235
Flux de fonds résultant d'activités d'investissement		-49 719	-49 167
Nouvelles dettes financières		71 500	51 352
Remboursement de dettes financières		-6 895	-73 918
Flux de fonds résultant de conversion de l'emprunt en actions nominatives		0	-19
Flux de fonds résultant d'augmentations de capital		161	241
Distribution de réserves issues d'apports en capital		-55 886	-55 813
Achat d'actions propres		0	-4 501
Vente d'actions propres		0	897
Intérêts versés		-12 690	-14 200
Flux de fonds résultant de l'activité de financement		-3 809	-95 961
Réduction des liquidités		-21 554	-114 712
Liquidités en début de période		97 645	252 059
Liquidités en fin de période		76 091	137 347

ETAT DES MOUVEMENTS DES FONDS PROPRES CONSOLIDÉS

Montants en milliers de CHF	Capital- actions	Actions propres	Réserves provenant de primes	Réserves de couverture	Autres bénéfices accumulés	Total des bénéfices accumulés	Fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	Intérêts minoritaires	Total des fonds propres
Etat au 31.12.2011	178 933	-374	494 308	-9 263	510 579	501 316	1 174 183	0	1 174 183
Ajustement					-1 112	-1 112	-1 112		-1 112
Etat au 01.01.2012	178 933	-374	494 308	-9 263	509 466	500 203	1 173 071	0	1 173 071
Bénéfice 01.01 – 30.06.2012					39 554	39 554	39 554		39 554
Couvertures du cash-flow:									
– Changement de juste valeur ¹					-2 314	-2 314	-2 314		-2 314
– Transfert au compte de résultat ¹					-165	-165	-165		-165
Impôts					557	557	557		557
Advantages postérieurs à l'emploi:									
– Variation					-752	-752	-752		-752
– Impôts					142	142	142		142
Autres éléments du résultat global	0	0	0	-1 922	-610	-2 532	-2 532	0	-2 532
Résultat global	0	0	0	-1 922	38 944	37 022	37 022	0	37 022
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 ¹		857		5 125			5 981		5 981
Paiements fondés sur des actions:									
– CA et direction		2 059		-69		-1 538	-1 538	453	453
Achat d'actions propres		-4 501					-4 501		-4 501
Vente d'actions propres		906		-9			897		897
Etat au 30.06.2012	180 031	-1 910	443 542	-11 185	546 872	535 688	1 157 351	0	1 157 351
Etat au 31.12.2012	180 058	-1 910	443 656	-10 646	586 355	575 709	1 197 514	3 466	1 200 980
Ajustement	0	0	0	0	-1 862	-1 862	-1 862	0	-1 862
Etat au 01.01.2013	180 058	-1 910	443 656	-10 646	584 493	573 847	1 195 652	3 466	1 199 118
Bénéfice 01.01 – 30.06.2013					41 362	41 362	41 362	-10	41 352
Couvertures du cash-flow:									
– Changement de juste valeur ¹					13 410	13 410	13 410		13 410
– Transfert au compte de résultat ¹					-27	-27	-27		-27
Impôts					-3 047	-3 047	-3 047		-3 047
Advantages postérieurs à l'emploi:									
– Variation					956	956	956		956
– Impôts					-181	-181	-181		-181
Autres éléments du résultat global	0	0	0	10 336	776	11 111	11 111	0	11 111
Résultat global	0	0	0	10 336	42 138	52 474	52 474	-10	52 463
Distribution de réserves issues d'apports en capital				-55 886			-55 886		-55 886
Augmentation de capital		161					161		161
Paiements fondés sur des actions:									
– CA et direction		1 440		-17		-991	-991	431	431
Etat au 30.06.2013	180 220	-470	387 754	-311	625 640	625 329	1 192 833	3 456	1 196 288

¹ Les couvertures du cash-flow et l'emprunt convertible sont décrits dans la note explicative n° 13 Dettes financières

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

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.

2. Principes de présentation des comptes consolidés

2.1 Généralités

Les comptes consolidés intermédiaires du premier semestre 2013 du Groupe Mobimo sont établis conformément à la Norme comptable internationale IAS 34 concernant l'information financière intermédiaire et sont conformes à l'article 17 relatif à la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes) de la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange).

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2013 ne contiennent pas toutes les informations et indications exigées dans le cadre du rapport annuel et doivent donc être lus conjointement avec les comptes consolidés au 31 décembre 2012.

Sauf mention contraire, tous les montants figurant dans les comptes consolidés intermédiaires sont exprimés en milliers de CHF. Du fait des arrondis, les sommes et totaux des positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs à 100%.

Dans le compte de résultat consolidé, la structure de la période de comparaison a été adaptée suivant la nouvelle structure (voir comptes consolidés au 31 décembre 2012).

A l'exception des nouvelles normes et interprétations appliquées au 1^{er} janvier 2013, les principes d'établissement des comptes appliqués pour les comptes consolidés intermédiaires correspondent aux principes de présentation des comptes consolidés de l'exercice 2012.

2.2 Estimations, hypothèses et appréciations

L'établissement des comptes consolidés intermédiaires exige des estimations et des hypothèses de la part du management, ce qui a un impact sur les revenus, les frais, les actifs, les engagements et les engagements conditionnels au moment de leur inscription au bilan.

Les principales estimations et hypothèses qui sont à la base de l'évaluation des actifs et des engagements, inchangées par rapport aux comptes consolidés au 31 décembre 2012, portent sur la juste valeur des immeubles de placement, l'éva-

luation des coûts de construction des promotions ainsi que les impôts sur le bénéfice.

2.3 Nouvelles normes/ interprétations appliquées

A compter du 1^{er} janvier 2013, Mobimo a recours aux nouvelles normes ou aux normes modifiées et interprétations entrées en vigueur suivantes:

IFRS 10 – Etats financiers consolidés: élaboration de principes régissant la présentation et l'établissement de comptes consolidés lorsqu'une société mère contrôle une ou plusieurs firmes

IFRS 11 – Partenariats: réglementation de la comptabilisation des activités communes.

IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

IFRS 13 – Evaluation de la juste valeur

Modifications de l'IAS 1 – Présentation des autres éléments du résultat global

Modifications de l'IAS 19 – Avantages du personnel
IAS 28 (révisée en 2011) – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises

Modifications de l'IFRS 7 – Informations à fournir: compensation d'actifs financiers et de passifs financiers

Modifications des IFRS (mai 2012) – Améliorations annuelles aux IFRS 2009 – 2011

A l'exception de la première application de la norme IFRS 13 ainsi que des modifications des normes IAS 19 et IAS 1, les nouveautés n'ont pas eu de répercussions significatives sur les comptes intermédiaires.

Première application de l'IFRS 13

La nouvelle norme comprend les règles d'évaluation de la juste valeur des actifs, des passifs et des instruments de fonds. La juste valeur y est définie comme le prix qui serait obtenu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif dans le cadre d'une transaction normale entre acteurs du marché. Elle se définit ainsi comme un prix de sortie. Pour les 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 différente de son utilisation actuelle. La norme doit être utilisée de manière prévisionnelle à compter du 1^{er} janvier 2013. Pour Mobimo, l'IFRS 13 sera surtout pertinente pour l'évaluation des immeubles de placement. Conformément aux anciennes dispositions de l'IAS 40 relatives à l'évaluation de la juste valeur d'un immeuble, son affectation effective était déterminante et ni les dépenses visant à le valoriser ou à en augmenter la valeur, ni les avantages qui en découlaient ne devaient être pris en compte. Dans le cadre de l'évaluation des immeubles d'habitation au 30 juin 2013, l'approche basée sur la meilleure utilisation possible (highest and best use) a été à l'origine d'une augmentation de valeur de

9,7 millions de CHF, en raison de la prise en compte de la possibilité de la transformation en propriétés par étage. Pour les immeubles en développement et les immeubles commerciaux, la prise en compte de la modification d'affectation a augmenté la valeur de respectivement 3,3 millions de CHF et 0,5 million de CHF. Au total, l'augmentation de valeur se chiffre ainsi à 13,5 millions de CHF.

Première application des modifications des IAS 19 et IAS 1

Les principales modifications apportées par la norme révisée IAS 19 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 dépassaient 10% du montant le plus élevé entre la valeur des actifs et celle des engagements de prévoyance («méthode du corridor»). Suite à l'abandon de la méthode du corridor à compter du 1^{er} janvier 2013, les gains et pertes actuariels seront immédiatement comptabilisés en autres éléments du résultat global dans les fonds propres, sans influence sur le résultat. Dorénavant, une composante d'intérêts nets est utilisée, qui 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. La première application de la norme révisée au premier semestre a provoqué une augmentation de 0,07 million de CHF des charges de personnel et une baisse de CHF 0,06 million de CHF du bénéfice avant impôt. Les charges de pension ont augmenté de 1,4 million de CHF et un effet positif de 0,9 million de CHF a été inscrit dans les autres éléments du résultat.

Dans le compte de résultat d'ensemble, la modification de l'IAS 1 implique désormais la distinction entre les opérations commerciales prises en compte dans le compte de résultat à une période ultérieure et celles qui ne le sont pas. Ces deux types d'opérations sont détaillés dans des positions distinctes.

La première application des modifications de l'IAS 19 et de l'IAS 1 est effectuée rétrospectivement en vertu des dispositions transitoires des normes. Les effets correspondants sont détaillés dans les tableaux ci-après par la mise en regard des chiffres et des chiffres ajustés suite à la modification des normes (retraitement).

Influence du retraitement sur le compte de résultat consolidé du premier semestre 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Charges de personnel	–8 765	–67	–8 832
Bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA)	61 467	–67	61 400
Bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	60 822	–67	60 755
Bénéfice avant impôts (EBT)	48 521	–67	48 454
Charges fiscales	–8 914	13	–8 901
Bénéfice	39 608	–54	39 554
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	39 608	–54	39 554
 Bénéfice par action, CHF	6.41	0.01	6.40
Bénéfice dilué par action, CHF	5.99	0.01	5.98

Influence du retraitement sur le compte de résultat d'ensemble consolidé du premier semestre 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Bénéfice	39 608	–54	39 554
Eléments non recyclables en résultat			
– Variation prévoyance du personnel	0	–752	–752
– Impôts	0	142	142
Résultat global	37 686	–664	37 022
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	37 686	–664	37 022

Influence du retraitement sur le bilan consolidé au 31 décembre 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Actifs d'impôts différés	5 091	434	5 525
Total de l'actif	2 518 994	434	2 519 428
 Engagements envers le personnel	957	2 296	3 253
Bénéfices accumulés	575 709	–1 862	573 847
 Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 197 514	–1 862	1 195 652
Intérêts minoritaires	3 466	0	3 466
Total des fonds propres	1 200 980	–1 862	1 199 118
Total du passif	2 518 994	434	2 519 428

Influence du retraitement sur le bilan consolidé au 30 juin 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Actifs d'impôts différés	3 608	414	4 022
Total de l'actif	2 463 390	414	2 463 804
 Engagements envers le personnel	1 629	2 190	3 819
Bénéfices accumulés	537 464	–1 776	535 688
 Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 159 127	–1 776	1 157 351
Total des fonds propres	1 159 127	–1 776	1 157 351
Total du passif	2 463 390	414	2 463 804

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

Influence du retraitement sur le bilan consolidé au 1^{er} janvier 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Actifs d'impôts différés	4 647	259	4 907
Total de l'actif	2 477 939	259	2 478 198
Engagements envers le personnel	1 691	1 372	3 063
Bénéfices accumulés	501 316	-1 112	500 204
Total des fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo Holding AG	1 174 183	-1 112	1 173 071
Total des fonds propres	1 174 183	-1 112	1 173 071
Total du passif	2 477 939	259	2 478 198

Influence du retraitement sur le tableau de financement du premier semestre 2012

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Bénéfice avant impôts	48 521	-67	48 454
Variations			
Engagements envers le personnel	-62	54	-8
Autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-3 563	13	-3 550

Influence du retraitement sur l'état des mouvements des fonds propres consolidés

	Rapporté	Ajustement	Ajusté
Etat au 31.12.2011/01.01.2012	1 174 183	-1 112	1 173 071
Autres bénéfices accumulés	510 579	-1 112	509 466
Bénéfice 01.01 – 30.06.2012	39 608	-54	39 554
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	39 608	-54	39 554
Advantages postérieurs à l'emploi:			
– Variation	0	-752	-752
– Impôts	0	142	142
Autres éléments du résultat global	-1 922	-610	-2 532
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	-1 922	-610	-2 532
Résultat global	37 686	-664	37 022
dont part attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG	37 686	-664	37 022
Etat au 30.06.2012	1 159 127	-1 776	1 157 351
Etat au 31.12.2012/01.01.2013	1 200 980	-1 862	1 199 118
Autres bénéfices accumulés	586 355	-1 862	584 493

2.4 Normes et interprétations publiées, mais pas encore appliquées

Les normes et interprétations nouvelles et révisées ci-après ont été approuvées, mais entreront en vigueur ultérieurement et n'ont pas été appliquées dans les présents comptes intermédiaires.

Norme/interprétation	Entrée en vigueur	Application prévue par Mobimo (exercice)
Modifications de l'IAS 32	*	1 ^{er} janvier 2014
Compensation des actifs financiers et des passifs financiers		Exercice 2014
IFRS 9	Classification et évaluation des instruments financiers **	1 ^{er} janvier 2015
		Exercice 2015

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

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

3 Rapports sectoriels

Informations sur les secteurs 1^{er} semestre 2013

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	42 186	4 938	47 125		47 125
Résultat des réévaluations	19 906	3 735	23 642		23 642
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		42 954	42 954		42 954
Résultat des ventes d'immeubles de placement	0	1 954	1 954		1 954
Autres produits	292	0	292		292
Produits totaux des secteurs	62 385	53 582	115 966		115 966
EBIT des secteurs¹	52 319	7 870	60 189	-741	59 448
Résultat financier					-8 167
Bénéfice avant impôts (EBT)					51 281
Impôts					-9 929
Bénéfice					41 352
Immeubles destinés à la vente (promotion)	350 889	350 889	350 889		350 889
Immeubles de placement	1 602 089	191 153	1 793 242		1 793 242
Immeubles à usage propre	16 379		16 379		16 379
Immeubles de placement en construction		281 240	281 240		281 240
Créances résultant de livraisons et de prestations	5 691	1 421	7 112		7 112
Total des actifs des secteurs	1 624 159	824 703	2 448 862		2 448 862
Actifs non attribués				139 176	139 176
Total de l'actif					2 588 038
Dépréciations et amortissements	-342	-381	-724		-724
Investissements dans des actifs non courants	25 387	45 873	71 260	1 099	72 359

¹ L'EBIT reporté comprend les rémunérations du Conseil d'administration d'un montant de 741 000 CHF.

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

Informations sur les secteurs 1^{er} semestre 2012 (ajusté)

Montants en milliers de CHF	Gestion du portefeuille	Développement	Total secteurs	Rapprochement	Total
Produits des locations d'immeubles	41 634	4 703	46 337		46 337
Résultat des réévaluations	18 178	4 553	22 731		22 731
Produits des ventes d'immeubles (promotion)		71 848	71 848		71 848
Résultat des ventes d'immeubles de placement	0	0	0		0
Autres produits	302	0	302		302
Produits totaux des secteurs	60 114	81 104	141 218		141 218
EBIT des secteurs¹	51 348	10 110	61 458	-704	60 755
Résultat financier					-12 300
Bénéfice avant impôts (EBT)					48 454
Impôts					-8 901
Bénéfice					39 554
Immeubles destinés à la vente (promotion)		344 193	344 193		344 193
Immeubles de placement	1 504 156	203 052	1 707 208		1 707 208
Immeubles à usage propre	16 972		16 972		16 972
Immeubles de placement en construction		200 867	200 867		200 867
Créances résultant de livraisons et de prestations	4 805	1 279	6 084		6 084
Total des actifs des secteurs	1 525 933	749 391	2 275 324		2 275 324
Actifs non attribués				188 480	188 480
Total de l'actif					2 463 804
Dépréciations et amortissements	-453	-192	-645		-645
Investissements dans des actifs non courants	5 028	45 419	50 447	112	50 559

¹ L'EBIT reporté comprend les rémunérations du Conseil d'administration d'un montant de 704 000 CHF.

4. Regroupement d'entreprises

Au premier semestre 2013, Mobimo a fait l'acquisition de l'immeuble d'Aarepark à Olten en achetant les actions de TRM-Immobilien AG. La société acquise n'étant pas une entreprise au sens de l'IFRS 3, cette opération ne constitue pas un regroupement d'entreprises, mais une acquisition d'actifs. La société TRM-Immobilien AG a par la suite été fusionnée dans Mobimo AG.

5. Saisonnalité

Certaines activités de Mobimo ne génèrent pas des revenus réguliers tout au long de l'année. Cela concerne notamment la vente d'immeubles d'habitation. En fonction des transferts de propriété réalisés et des volumes des différents projets, les revenus générés peuvent être plus importants au premier ou au second semestre.

6. Résultat des locations d'immeubles

Le résultat des locations se répartit de la manière sur les catégories d'immeubles:

	30.06.2013	30.06.2012
Immeubles commerciaux	36 904	36 309
Immeubles d'habitation	9 725	9 760
Produits résultant des locations d'immeubles de placement	46 629	46 069
Promotion ¹	496	268
Total des produits des locations d'immeubles	47 125	46 337
Immeubles commerciaux	5 786	5 115
Pertes sur débiteurs des immeubles commerciaux	218	132
Immeubles d'habitation	1 180	1 268
Pertes sur débiteurs des immeubles d'habitation	15	6
Charges des immeubles	7 200	6 520
Immeubles destinés à la vente	97	36
Pertes sur débiteurs, immeubles destinés à la vente	56	11
Total des charges directes des locations d'immeubles	7 353	6 567
Résultat des locations d'immeubles	39 771	39 770

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

30 juin 2013	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	64 394	1 549	65 943
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	187 083	3 334	190 417
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	119 916	3 220	123 136
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	371 393	8 103	379 496

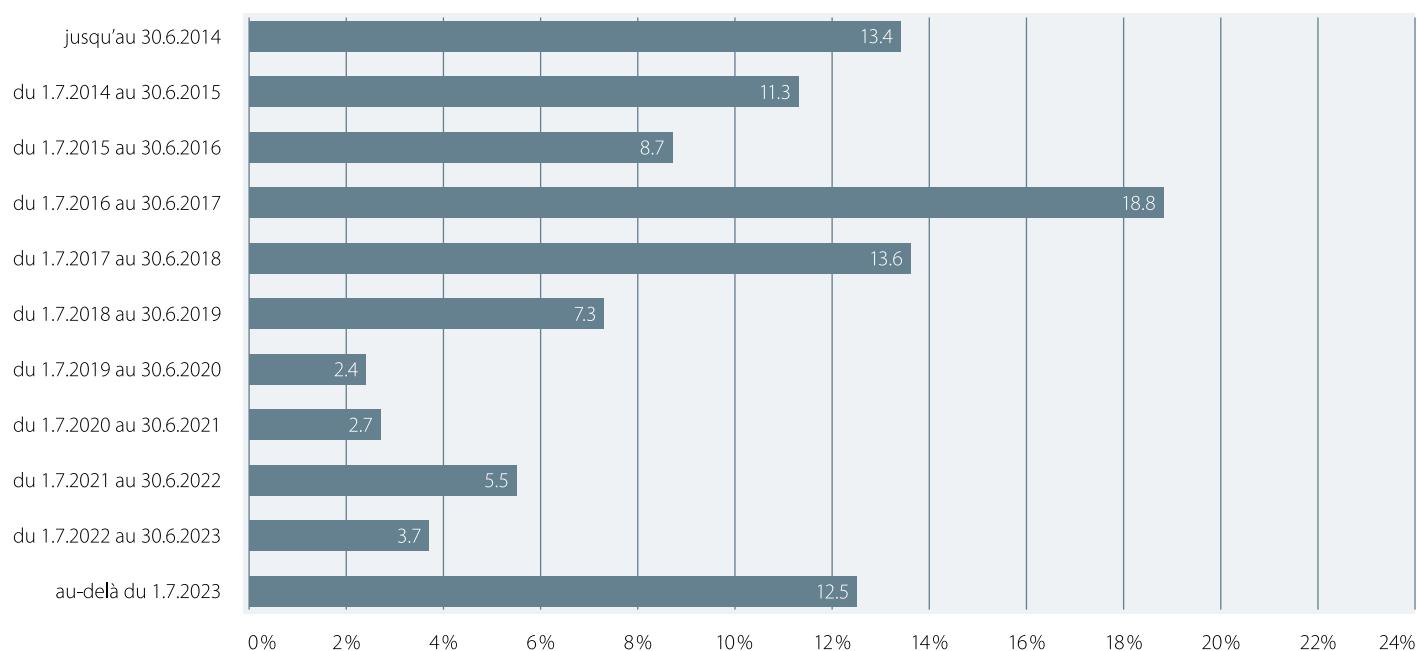
¹ Revenu locatif des objets en cours de changement d'affectation

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

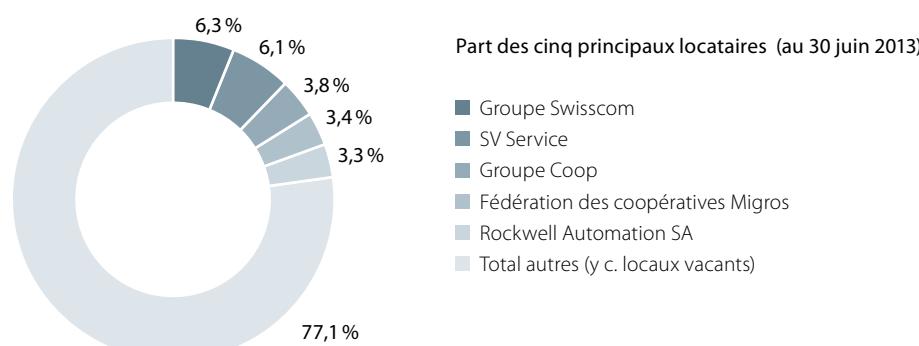
31 décembre 2012	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Total
Revenus locatifs sur 1 an	67 342	1 930	69 272
Revenus locatifs sur 2 à 5 ans	198 293	3 332	201 625
Revenus locatifs au-delà de 5 ans	130 902	2 963	133 865
Total des revenus locatifs futurs issus de contrats de bail non résiliables	396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

Durée résiduelle des contrats de bail à durée déterminée (au 30 juin 2013)



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

Nom du locataire	30.06.2013, part en %	31.12.2012, part en %
Groupe Swisscom	6,3	6,5
SV (Suisse) SA	6,1	6,1
Coop	3,8	3,8
Fédération des coopératives Migros	3,4	3,3
Rockwell Automation SA	3,3	3,3



7. Résultat des ventes d'immeubles (promotion)

Le résultat englobe les éléments suivants:

	30.06.2013	30.06.2012
Produits des ventes d'immeubles	42 954	71 848
Valeur comptable des immeubles vendus	37 221	62 935
Variations des correctifs de valeur	0	646
Total des charges des ventes d'immeubles (promotion)	37 221	63 582
Résultat des ventes d'immeubles (promotion)	5 733	8 266

Davantage de détails relatifs aux appartements vendus sont fournis dans la note explicative n° 11 Promotion (immeubles).

8. Charges d'exploitation

La augmentation des charges d'exploitation par rapport au premier semestre 2012 s'explique par l'intensification des activités (études et clarifications avant acquisition) pour d'éventuels futurs projets.

9. Résultat financier

L'amélioration du résultat financier par rapport au premier semestre 2012 résulte principalement des augmentations de valeur 3,4 millions de CHF (–0,5 million au premier semestre 2012) de contrats de couverture de taux (swaps) non considérés comme du cash-flow et de l'activation d'intérêts sur crédit de construction à hauteur de 2,9 millions de CHF (1,9 million au premier semestre 2012). Pour davantage de détails, se référer à la note explicative n° 13 Dettes financières.

10. 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 la conversion des emprunts convertible en actions.

La valeur d'inventaire nette (NAV) s'établit à 1 192,8 millions de CHF (31 décembre 2012: 1 195,7 millions de CHF) et la NAV diluée à 1 359,8 millions de CHF (31 décembre 2012: 1 361,9 millions de CHF) ce qui correspond à une NAV par action de 192,01 CHF (31 décembre 2012: 192,84 CHF) et une NAV diluée par action de 193,51 CHF (31 décembre 2012: CHF 193,99). La NAV correspond aux fonds propres attribuables aux actionnaires de Mobimo selon les IFRS tandis que la NAV diluée repose sur l'hypothèse que l'ensemble des droits d'options et de conversion émis sont exercés.

11. Promotions (immeubles)

	30.06.2013	31.12.2012
Terrains constructibles	87 618	81 529
Immeubles en construction	157 752	155 987
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation	105 520	108 952
Total des promotions	350 889	346 467

Au premier semestre la position Terrains constructibles a progressé principalement en raison de l'achat de la parcelle d'Aarepark à Olten et d'autres achats de terrains ainsi que d'un transfert d'exploitation dans le cadre du projet du Feldgütliweg à Meilen.

Le début des travaux à la Badenerstrasse 595 à Zurich a entraîné le transfert de ce projet des immeubles achevés et en cours de changement d'affectation vers les immeubles en construction, tandis que le projet Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II) a été terminé au premier semestre et figure désormais dans les immeubles achevés et en cours de changement d'affectation.

Au premier semestre, l'immeuble en cours de changement d'affectation Tramstrasse 12/Bergstrasse 144/146/148 à Uetikon a été acquis.

Dans les immeubles achevés à Adliswil, Wilacker I + II, cinq appartements ont été transférés aux propriétaires, dans ceux à Horgen, Stockerstrasse 40–42 (Wisental II), 31 appartements et dans ceux à Zurich, Hinterbergstrasse 53, le dernier des onze appartements.

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

12. Immeubles de placement

1 ^{er} semestre 2013	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2013
Juste valeur au 1^{er} janvier 2013	1 367 228	380 440	244 250	1 991 918
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	1 208 513	317 277	231 812	1 757 601
Augmentations suite à des achats	4 449	20 082	0	24 531
Augmentations suite à des investissements	9 263	681	32 109	42 054
Inscription des intérêts sur crédits	0	0	1 429	1 429
Inscription / Amortissements des avantages consentis aux preneurs	2 851	0	0	2 851
Ventes	-13 765	0	0	-13 765
Transferts entre secteurs	-1 012	0	1 012	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 30 juin 2013	1 210 300	338 039	266 362	1 814 701
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier	158 715	63 163	12 438	234 317
Réévaluations vers le haut	18 416	13 939	2 705	35 059
Réévaluations vers le bas	-10 651	-501	-265	-11 418
Ventes	1 822	0	0	1 822
Réévaluations cumulées au 30 juin 2013	168 302	76 601	14 878	259 781
Juste valeur au 30 juin 2013	1 378 602	414 640	281 240	2 074 482

Au premier semestre 2013, les immeubles de placement suivants ont été acquis:

Kriens, Mattenhof (terrain constructible, parcelle de terrain supplémentaire)	Immeuble commercial
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9, 13, 15	Immeuble d'habitation

La vente du projet y compris le terrain constructible à Aarau, Torfeld 1 à Gastro Social au prix de 14 millions de CHF a permis de réaliser un bénéfice d'env. 2 millions de CHF.

Les immeubles suivants figurent sous la position Transfert:

	de	à
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (parties des immeubles)	Immeubles commerciaux	Immeubles de placement en construction

L'estimation des immeubles de placement est effectuée par l'expert immobilier indépendant Wüest & Partner, conformément à la méthode DCF. A cet égard, les dispositions de la norme IFRS 13 (et en particulier l'approche de la meilleure utilisation possible) ont été appliquées pour la première fois, ce qui a été à l'origine d'une augmentation de 13,5 millions de CHF de la valeur. Pour davantage de détails, se référer à la note explicative 2.3 Nouvelles normes/interprétations appliquées; première application de l'IFRS 13. Des taux d'escompte moyens de 4,53 % (4,63 % au 31 décembre 2012), compris dans une fourchette allant de 3,8 % à 6,0 % (3,9 % à 8,0 % au 31 décembre 2012) ont été appliqués pour les évaluations DCF au 30 juin 2013.

1 ^{er} semestre 2012	Immeubles commerciaux	Immeubles d'habitation	Immeubles de placement en construction	Total 2012
Juste valeur au 1^{er} janvier	1 317 333	335 261	182 964	1 835 558
Valeur d'acquisition				
Situation au 1 ^{er} janvier	1 168 908	289 161	180 007	1 638 076
Augmentations suite à des achats	435	0	4 657	5 092
Augmentations suite à des investissements	9 785	2 501	31 906	44 192
Inscription des intérêts sur crédits	0	0	1 163	1 163
Transfert de/vers les immobilisations corporelles	-661	0	0	-661
Transferts entre secteurs	0	24 292	-24 292	0
Valeurs d'acquisition cumulées au 30 juin 2012	1 178 467	315 954	193 440	1 687 862
Réévaluations				
Total au 1 ^{er} janvier	148 425	46 100	2 957	197 482
Réévaluations vers le haut	16 965	5 018	8 105	30 088
Réévaluations vers le bas	-6 424	-697	-237	-7 358
Transferts entre secteurs	0	3 398	-3 398	0
Réévaluations cumulées au 30 juin 2012	158 967	53 820	7 427	220 213
Juste valeur au 30 juin 2012	1 337 434	369 774	200 867	1 908 075

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

13. Dettes financières

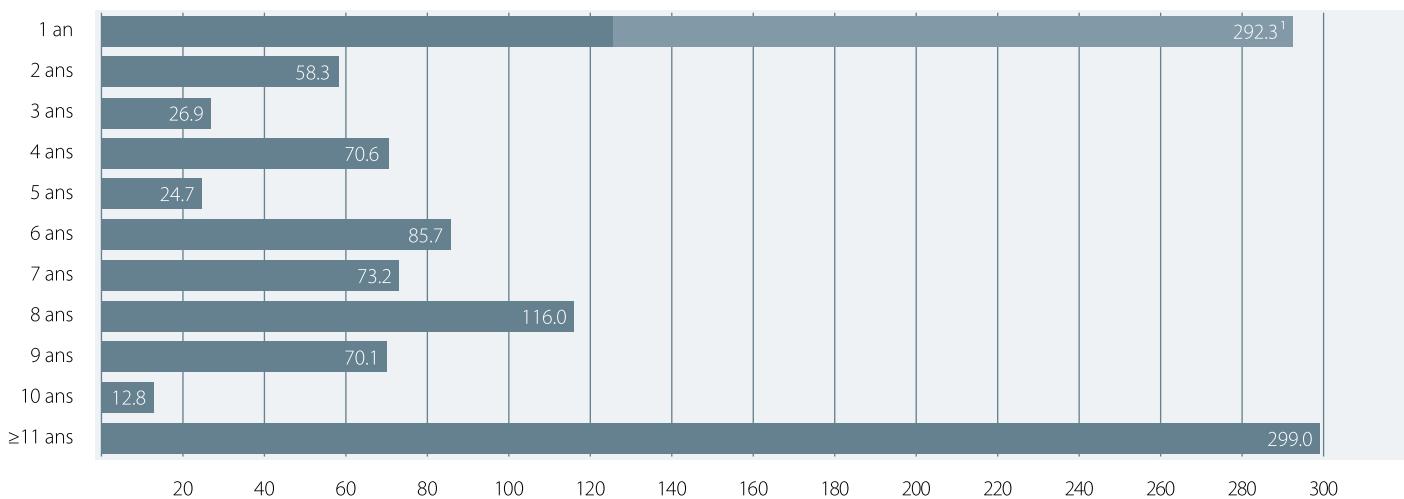
	30.06.2013	31.12.2012
Amortissement d'hypothèques à taux fixe d'une échéance inférieure à 12 mois	3 951	4 551
Hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois	121 713	64 188
Emprunt convertible	166 677	0
Total des dettes financières à court terme	292 340	68 739
 Hypothèques	837 103	828 449
Emprunt convertible	0	165 719
Total des dettes financières à long terme	837 103	994 169
 Total des dettes financières	1 129 443	1 062 908

Toutes les dettes financières sont libellées en francs suisses. Les hypothèques à renouveler ou à amortir d'ici 12 mois comprennent des crédits de construction sur des immeubles en construction ainsi que des avances à terme fixe d'une durée globale inférieure à un an. L'obligation convertible figurant sous les dettes financières à court terme était encore comptabilisée comme à long terme au 31 décembre 2012. Compte tenu de la durée résiduelle de 12 mois, elle a été reclassée en court terme au 30 juin 2013.

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

	30.06.2013	31.12.2012
Echéance durant la première année	292 340	68 739
Echéance durant la deuxième année	58 250	215 016
Echéance durant la troisième année	26 906	32 918
Echéance durant la quatrième année	70 599	15 961
Echéance durant la cinquième année	24 651	74 094
Echéance durant la sixième année	85 677	36 867
Echéance durant la septième année	73 151	82 211
Echéance durant la huitième année	115 976	134 776
Echéance durant la neuvième année	70 117	39 471
Echéance durant la dixième année	12 786	53 476
Echéance durant la onzième année ou au-delà	298 991	309 380
 Total des dettes financières	1 129 443	1 062 908

Représentation graphique de la structure des échéances (au 30 juin 2013)



La durée résiduelle moyenne de toutes les dettes financières s'élevait à 8,2 ans au 30 juin 2013 (9,1 ans au 31 décembre 2012).

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

	30.06.2013	31.12.2012
jusqu'à 1 an	292 340	68 739
jusqu'à 2 ans	58 250	215 016
jusqu'à 3 ans	26 906	32 918
jusqu'à 4 ans	70 599	15 961
jusqu'à 5 ans	24 651	74 094
plus de 5 ans	656 697	656 179
Total des dettes financières	1 129 443	1 062 908

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 valeur vénale sur la part effective de la couverture saisis directement sous une position séparée dans les fonds propres (réserve de couverture ou hedging reserve). A l'échéance des flux d'intérêts couverts, les plus-values/pertes cumulées non réalisées sont reportées dans le compte de résultat, ce qui est le cas jusqu'en 2022. Le montant à ce titre reporté sur le compte de résultat au 30 juin 2013 est de 0,4 million de CHF (0,4 million de CHF au 31 décembre 2012). Aucun nouvel accord de refinancement n'a été conclu respectivement au 30 juin 2013 et au 31 décembre 2012.

Mobimo a conclu des contrats de couverture de taux séparés (swaps) à hauteur de 209,0 millions de CHF (31 décembre 2012: 129,7 millions de CHF), dont 129,7 millions de CHF (31 décembre 2012: 129,7 millions de CHF) sont considérés comme des couvertures du cash-flow. Ainsi, les ajustements de juste valeur ont été comptabilisés dans les fonds propres sans influence sur le résultat. La juste valeur de ces instruments financiers à valeur de remplacement négative s'élève à -1,2 million de CHF (-14,2 millions de CHF au 31 décembre 2012) et celle des instruments financiers à valeur de remplacement positive à 0,4 million de CHF (0 million de CHF au 31 décembre 2012). Par ailleurs, les opérations de couverture de taux d'intérêt se sont montées à 79,3 millions de CHF (79,3 millions de CHF au 31 décembre 2012). 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 de ces swaps de taux s'élève à -9,2 millions de CHF (-12,6 millions de CHF au 31 décembre 2012). Au 30 juin 2013, la juste valeur de tous les dérivés s'élève par conséquent à -10,0 millions de CHF (-26,8 millions au 31 décembre 2012).

¹ Les dettes financières à long terme comprennent, en sus des dettes hypothécaires, un emprunt convertible à hauteur de 166,7 millions de CHF (valeur nominale de 168,7 millions de CHF), avec échéance le 30 juin 2014

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

Les dettes financières à court terme (à long terme au 31 décembre 2012) 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 par action nominative. 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 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:

	30.06.2013	31.12.2012
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	5 682	4 724
Conversion de l'emprunt en actions nominatives	-6 183	-6 183
Emprunt convertible (composant de dette)	166 677	165 719
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
Composante de fonds propres à l'émission	3 391	3 391
Hausse des fonds propres suite à la conversion	6 183	6 183
Frais de conversion et égalisation des rompus	-71	-71
Dissolution d'impôts différés à la conversion	13	13
Composante de fonds propres des conversions	6 125	6 125
Provisions pour impôts différés à l'émission	610	610
Dissolution cumulée de provisions pour impôts différés dans le compte de résultat	-442	-367
Dissolution de provisions pour impôts différés conversion contre fonds propres	-13	-13
Impôts différés	155	230

Aucune autre conversion d'obligations n'a eu lieu au premier semestre. Les obligations converties représentent donc toujours une valeur nominale de 6,3 millions de CHF, soit 3,63 % du volume d'émission. Des charges de 1,0 million de CHF résultant d'amortissements figurent dans le compte de résultat, en sus des charges d'intérêt nominale d'un montant de 1,8 million de CHF, ce qui correspond à un taux d'intérêt effectif de 3,34 %.

Le taux d'intérêt moyen de toutes les dettes financières 2013 s'est élevé à 2,76% au premier semestre 2013 (3,00% sur l'ensemble de 2012). Les dettes de 962,8 millions de CHF sont couvertes par des gages immobiliers (897,2 millions de CHF au 31 décembre 2012). Les accords de crédit conclus avec les banques comprennent en partie des clauses relatives à la part des fonds propres, au taux d'endettement net (net gearing), au taux de couverture des taux et à la structure du portefeuille, et sont applicables durant toute la période sous revue.

Il existe en outre des limites disponibles non encore sollicitées sur des prêts hypothécaires et des crédits de construction d'un montant total d'environ 91 millions de CHF.

14. Instruments financiers

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 et c'est aussi la valeur portée au bilan.

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. 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) de 0,55%. Au 30 juin 2013, les taux d'escompte utilisés variaient entre 0,65% et 2,58% (entre 0,57% et 2,00% en 2012).

La juste valeur des emprunts convertibles correspond au cours de clôture en bourse à la date de clôture du bilan.

	Valeur comptable 30.06.2013	Juste valeur 30.06.2013	Valeur comptable 31.12.2012	Juste valeur 31.12.2012
Hypothèques	962 766	1 004 051	897 189	1 005 933
Emprunt convertible	166 677	170 932	165 719	177 172
	1 129 443	1 174 983	1 062 908	1 183 105

Hiérarchie de la juste valeur

Le tableau ci-après présente une analyse des instruments financiers évalués selon la méthode de la juste valeur. Les divers niveaux sont définis comme suit:

Niveau 1: cours cotés sur un marché boursier actif.

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.

30 juin 2013	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-10 010	0
31 décembre 2012	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Instruments financiers dérivés (net)	0	-26 825	0

Les justes valeurs de niveau 2 des instruments reposent sur les évaluations des contreparties (banques). La plausibilité de ces évaluations est vérifiée par une comparaison avec des calculs dans lesquels les cash-flows attendus sont escomptés au taux du marché.

COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS INTERMÉDIAIRES

15. Fonds propres

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 avril 2013, une distribution des réserves issues d'apport en capital à hauteur de 9,00 CHF par action a été décidée pour l'exercice 2013. Le versement correspondant a eu lieu le 16 avril 2013. La valeur nominale de l'action reste fixée à 29,00 CHF.

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

Nombre d'actions	Actions émises	Actions propres	Actions en circulation
Situation au 1^{er} janvier 2012	6 170 098	-1 747	6 168 351
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
Situation au 31 décembre 2012	6 208 913	-8 744	6 200 169
Emission d'actions issues du capital conditionnel pour les options exercées	5 565		5 565
Emissions des actions issues de la conversion de l'emprunt convertible			0
Paiements au CA et à la direction (paiements fondés sur des actions)		6 596	6 596
Rachat d'actions propres			0
Vente d'actions propres			0
Situation au 30 juin 2013	6 214 478	-2 148	6 212 330

Au 30 juin 2013, le capital-actions se montait à 180,2 millions de CHF composé de 6 214 478 actions nominatives d'une valeur nominale de 29 CHF chacune. Au 30 juin 2013, la société détenait 2 148 actions en propre.

Au 1^{er} semestre 2013, 5 565 droits d'options ont été exercés, entraînant une augmentation du capital-actions de 0,2 million de CHF.

De plus, il existe un capital conditionnel d'un montant maximum de 34,1 millions de CHF destiné à l'émission d'un maximum de 1 177 326 actions nominatives entièrement libérées, d'une valeur nominale de 29,00 CHF, dont

- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,1 million de CHF par l'exercice d'options a été accordée aux membres du Conseil d'administration de la société, aux collaborateurs des sociétés du groupe ainsi qu'à leurs proches, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 0,9 million de CHF par l'exercice des droits de souscription créés après le 5 mai 2010 a été accordée dans le cadre de la participation des collaborateurs, le droit de souscription des actionnaires étant exclu;
- une part pouvant aller jusqu'à un montant de 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 pour permettre au Conseil d'administration d'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 (d'ici avril 2015) par l'émission de 1 141 150 actions nominatives au maximum, à libérer intégralement, d'une valeur nominale 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, car 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 également 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 2013 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.

16. Engagements pour investissements futurs

Au 30 juin 2013, des engagements à hauteur de 68,1 millions de CHF (31 décembre 2012: 65,7 millions de CHF) étaient constitués en vue d'investissements futurs dans des immeubles de placement. Ces engagements s'inscrivent dans le cadre de contrats conclus avec des entreprises générales pour des immeubles de placement en construction. Pour cela, Mobimo s'est engagée envers ses partenaires à prendre en charge les futurs frais de tiers pour le développement commun d'un site pour un montant total de 4 millions de CHF.

17. Engagements conditionnels

Il n'y a aucun engagement conditionnel.

18. Evénements postérieurs à la date de clôture du bilan

Les comptes consolidés intermédiaires ont été approuvés par le Conseil d'administration en date du 12 août 2013. Aucun événement nécessitant une modification de la valeur comptable d'actifs ou de passifs au 30 juin 2013 n'est survenu entre le 30 juin 2013 et la date d'approbation des présents comptes consolidés intermédiaires.

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES DESTINÉS À LA VENTE

Localité	Adresse	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Année de construction	Date d'achat
Terrains constructibles					
Dübendorf	Sonnentalstrasse 10 ³	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
Olten	Aarepark ³	2 136	Non		Jan 2013
Weggis	Hertensteinstrasse 105	3 043	Non		Mai 2010
		31 328			
Immeubles en construction					
Regensdorf	Im Pfand 2 (Sonnenhof)	5 082	Non		Jun 2007
Zurich	Badenerstrasse 595	2 389	Non	1954	Mai 2012
Zurich	Im Brächli 5/7/9 (Collina)	2 144	Non		Août 2009
Zurich	Turbinenstrasse, Zone A	5 144	Non		Mai 2011
Zurich	Turbinenstrasse, Zone B	5 965	Non		Mai 2011
		20 724			
Immeubles achevés et objets changeant d'affectation					
Aarau	Buchserstrasse 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 (Wisental I)	7 633	Non		Nov 2005
Horgen	Stockerstrasse 40 – 42 (Wisental II)	7 047	Non		Nov 2005
St. Erhard	Längmatt	4 447	Non	1979	Oct 2012
St. Moritz	Via Maistra 29 ²	557	Non	1930	Juil 2010
Uetikon am See	Tramstrasse 12/Bergstrasse 144/146/148 ²	2 634	Non	1921/1924 / 1952/1957	Jan 2013
Zurich	Promotion Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	1 936	Non		Mai 2008
		51 390			

¹ Statut: contrat de vente authentifié

² Objets changeant d'affectation

³ Vente en tant que projet

Descriptif du projet	Volumes vendus milliers CHF	Etat du projet 30.06.2013	Période de la réalisation	Valeur comptable au 30.06.2013, milliers CHF	Etat des ventes au 30.06.2013 ¹
non dét.	à dét.	Planification en cours	non dét.	37 316	1/1
8 PPE	à dét.	Planification en cours	à dét.	17 720	0/8
24 PPE	29 823	Planification en cours	2013/2015	6 308	0/24
14 PPE	30 275	Planification en cours	2013/2014	13 409	0/14
non dét.	5 000	Planification en cours	n/a	2 485	1/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	10 379	0/1
	65 098			87 618	
<hr/>					
45 PPE	33 956	Projet de construction	2013/2015	12 952	0/45
41 PPE	52 400	Projet de construction	2013/2014	23 736	0/41
17 PPE	27 005	Projet de construction	2011/2014	11 245	10/17
63 PPE	60 817	Projet de construction	2011/2013	49 520	63/63
81 PPE	76 062	Projet de construction	2011/2013	60 300	81/81
	250 239			157 752	
<hr/>					
Immeuble d'habitation	à dét.	Planification en cours	à dét.	470	à dét.
33 PPE	34 569	Vente en cours	2010/2012	1 314	32/33
24 PPE	27 759	Vente en cours	2010/2012	11	24/24
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
43 PPE	51 891	Vente en cours	2011/2013	14 709	39/43
à dét.	à dét.	Vente en cours	à dét.	9 364	0/1
à dét.	à dét.	Planification en cours	à dét.	15 769	à dét.
16 PPE	24 278	Planification en cours	2015/2016	8 578	0/16
	53 PPE	172 451	Vente en cours	2008/2011	53 040
					38/53
	371 140			105 520	

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PROMOTIONS

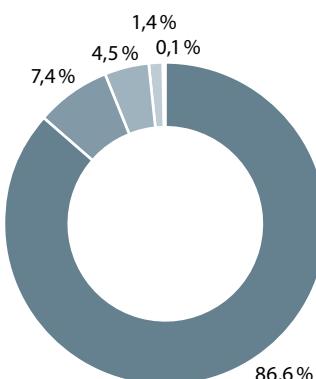
Au 30 juin 2013, 21 promotions figuraient au bilan, dont

- 19 projets de nouvelles constructions (18 au 31 décembre 2012)
- 2 projets de changement d'affectation (2 au 31 décembre 2012)

La priorité géographique des objets d'habitation en développement porte sur 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



INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Date d'achat	Année de construction	Année de rénovation
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	mars 2004	1975	1998
Aarau	Zone 3 –Torfeld Süd	juin 2001 / oct. 2006	1905 / 1916 / 1929 / 1943 / 1954 / 1974	
Aarau	Polygon – Industriestrasse	juin 2001	2012	
Aesch	Pfeffingerring 201	mai 2007	1973	2008
Baden-Dättwil	Im Langacker 20 / 20a / 22	juin 2004	1972	1988
Brugg	Bahnhofstrasse 11	juin 2006	2005	
Bülach	Bahnhofstrasse 39	sept. 2005	1969	1995
Dierikon	Pilatusstrasse 2	mai 2009	1990	2007
Dübendorf	Sonnentalstrasse 5	mars./déc. 1999	1975	2000
Dübendorf	Zürichstrasse 98	janv. 2000	1965	1983
Herisau	Obstmarkt 1	juil. 2008	1984	2008
Horgen	Seestrasse 80	nov. 2005	1960	2000 / 2008
Horgen	Seestrasse 82	nov. 2005	2010 / 2011	
Kreuzlingen	Hauptstrasse 37	sept. 2005	1987	
Kreuzlingen	Lengwilerstrasse 2	avr. 2007	2007	
Kreuzlingen	Leubernstrasse 3	nov. 2006	1983 / 2003	2003
Kreuzlingen	Romanshornerstrasse	nov. 2006	non dét.	
Kriens	Sternmatt 6	févr. 2004	1986	2008
Lausanne	Flonplex	juin 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

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2013, en % de la juste valeur

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Juste Valeur, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2013 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2013 en %
28 400		7,7	2 189	5,9	6,7
33 038		5,6	1 846	0,0	0,0
24 030		5,3	1 263	0,0	0,0
24 070		8,2	1 972	0,0	0,0
17 610		7,3	1 287	19,9	26,1
27 690		5,5	1 535	1,3	1,0
3 121		5,9	184	0,0	0,0
11 300		6,5	733	12,4	10,8
27 270		6,7	1 817	2,4	3,0
22 140		6,4	1 428	0,3	1,1
16 860		6,3	1 069	11,9	20,5
8 200		6,3	517	0,2	0,0
6 598		3,3	221	0,0	0,0
11 800		5,9	698	0,0	0,0
6 386		5,0	322	0,0	0,0
66 660		5,5	3 666	0,7	1,2
1 886		4,3	80	0,0	0,0
37 125		7,8	2 887	17,3	58,3
4 514		4,7	210	0,0	0,0
7 776		5,5	428	0,0	0,0
26 540		5,6	1 473	0,0	0,2
10 550		6,4	676	0,0	0,0
5 450		5,5	298	0,0	0,0
7 869		5,8	454	0,0	0,0
7 413		5,0	374	0,0	0,0
21 320		5,9	1 249	0,0	0,0
22 840		5,7	1 307	0,0	0,0
30 670		5,2	1 597	0,0	0,0
18 820		7,4	1 386	12,7	6,8
2 248		8,1	182	0,0	0,0
6 912		6,5	452	14,8	20,5
12 050		7,1	857	0,0	0,0
6 849		5,2	358	0,5	0,8
7 784		6,8	528	0,7	1,4
4 538		5,8	263	0,0	0,0
1 745		4,5	79	0,0	0,0
2 115		3,5	74	0,0	0,0
6 086		5,6	342	0,0	0,0
12 220		5,0	612	59,9	45,2
11 450		6,3	721	0,0	0,0
42 730		6,8	2 903	26,5	29,4
22 200		5,5	1 211	0,0	0,0
14 300		5,9	844	0,0	6,1
30 630		6,1	1 863	0,0	0,0
30 490		5,5	1 673	0,2	2,7
11 390		4,6	520	0,0	0,9

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

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	févr. 2004	1974	2000
St-Gall	St.Leonhardstrasse 22	déc. 2004	1900	2002/2006
St-Gall	Wassergasse 42/44	févr. 2004	1966	2000
St-Gall	Wassergasse 50/52	févr. 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	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	
62	Immeubles de placement commerciaux			
Aarau	Zone 2 – Torfeld Süd	oct. 2006	1905/1916/1929/1943/1954	
Aarau	Zone 4 – Torfeld Süd	juin 2001 / oct. 2006 / févr. 2009	1905/1916/1929/1943/1954 / 1967/1973	
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	mars. 2005 / févr. 2013		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	
Zurich	Letzigraben 134–136	sept. 2006	1958/1975	
15	Immeubles commerciaux en développement			
77	Total immeubles commerciaux			

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2013, en % de la juste valeur

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

Juste Valeur, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2013 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2013 en %
12 910		5,6	725	0,0	0,0
12 470		6,9	859	0,1	0,0
17 770		6,3	1 127	0,4	1,7
4 570		5,8	266	0,0	0,0
15 850		6,1	970	11,0	11,4
13 720		6,1	834	0,0	0,0
20 210		7,3	1 475	9,3	8,6
20 770		4,4	912	0,0	0,0
11 580		5,4	629	14,6	11,1
58 790		5,5	3 226	0,3	0,0
20 230		6,7	1 352	6,1	6,2
7 130		4,6	331	0,0	0,0
49 100		4,8	2 379	0,0	0,0
15 130		6,3	955	0,0	0,0
134 700		4,2	5 707	0,0	0,0
8 836		6,4	566	12,2	8,7
1 187 449	1 017 424	5,8	68 963	4,5	11,3
9 541		0,0	0	0,0	0,0
13 440		0,1	19	0,0	0,0
9 335		0,0	0	0,0	0,0
64 130		6,4	4 110	32,6	34,5
3 495		10,4	363	5,9	18,4
3 282		8,7	284	1,3	11,4
488		17,4	85	8,1	0,0
478		5,9	28	0,0	0,0
155		8,0	12	0,0	0,0
1 654		8,5	140	0,0	0,0
1 025		3,5	36	0,0	0,0
19 520		9,4	1 840	17,5	12,7
14 350		14,4	2 070	92,5	99,4
36 040		2,8	1 005	0,0	0,0
14 220		4,6	651	0,0	0,0
191 153	192 876	5,6	10 643	33,9	23,9
1 378 602	1 210 300	5,8	79 607	8,4	14,3

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Aarau	Bahnhofstrasse 102 (Mediapark)	Propriété individuelle	5 675	Non
Aarau	Zone 3 –Torfeld Süd	Propriété individuelle	17 567	Oui (insignifiant)
Aarau	Polygon – Industriestrasse	Propriété individuelle	3 840	Oui (Code D) ³
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 (930 / 1000)	4 368	Oui (code D) ³
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 ⁸
Lausanne	Parking du Centre	Propriété individuelle	5 065	Oui ⁸
Lausanne	Place de la Gare 4	Propriété individuelle	630	Non
Lausanne	Place de la Navigation 4 – 6	Propriété individuelle	567	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 6	Propriété individuelle	369	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 7	Propriété individuelle	391	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 8	Propriété individuelle	1 035	Oui ⁴
Lausanne	Place de l'Europe 9	Propriété individuelle	975	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 2 / 4 / 5 / 6 / 8	Propriété individuelle	2 260	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 7	Propriété individuelle	3 343	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 17	Propriété individuelle	2 312	Oui ⁴
Lausanne	Rue de Genève 23	Propriété individuelle	636	Oui ⁶
Lausanne	Rue de la Vigie 3	Propriété individuelle	972	Oui ⁷
Lausanne	Rue de la Vigie 5	Propriété individuelle	852	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 6	Propriété individuelle	510	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 8	Propriété individuelle	587	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 16	Propriété individuelle	850	Oui ⁴
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 24 / 26	Propriété individuelle	867	Oui ⁸
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 28 / 30	Propriété individuelle	1 068	Oui ⁷
Lausanne	Rue du Port Franc 9	Propriété individuelle	2 733	Oui ⁶
Lausanne	Rue du Port-Franc 11 (Miroiterie)	Propriété individuelle	612	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 17 (Les Colonnades)	Propriété individuelle	776	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	Propriété individuelle	2 000	Oui ⁵
Lausanne	Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	Propriété individuelle	1 999	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 3	Propriété individuelle	500	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 4 / 6	Propriété individuelle	2 614	Oui ⁵
Lausanne	Voie du Chariot 5 / 7	Propriété individuelle	1 042	Oui ⁵
Lucerne	Alpenstrasse 9	Propriété individuelle	569	Non

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

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

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

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	13 198	55,6	0,0	9,1	1,4	33,8
IC	21 248	0,5	0,0	93,3	0,0	6,3
IC	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6
IC	14 219	28,3	0,0	63,0	0,0	8,6
IC	9 429	22,4	28,3	28,7	1,0	19,6
IC	4 076	33,0	33,3	21,5	0,0	12,2
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	10 165	28,8	16,9	27,9	1,1	25,3
IC	6 100	55,8	2,1	7,0	0,0	35,1
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	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	27 556	54,4	5,3	21,9	8,9	9,4
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	2 245	72,9	14,9	0,0	0,0	12,2
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	12,3	13,1	0,0	64,8	9,7

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

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

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

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Neuhausen	Victor-von-Brunn-Strasse 19	Propriété individuelle	1 596	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) ³
Zurich	Bahnhofplatz 4	Propriété individuelle	189	Oui
Zurich	Friedaustrasse 17	Propriété individuelle	869	Non
Zurich	Hardturmstrasse 3/5 (Mobimo Tower)	Propriété individuelle	2 151	Oui
Zurich	Rautistrasse 12	Propriété individuelle	1 894	Oui (station-service)
Zurich	Schifflände 6; Kruggasse 1	Propriété individuelle	120	Non
Zurich	Stauffacherstrasse 41	Propriété individuelle	1 405	Non
Zurich	Thurgauerstrasse 23; Siewerdtstrasse 25	Propriété individuelle	2 657	Non
Zurich	Turbinenstrasse – Mobimo Tower Hotel	Propriété individuelle	5 808	Non
Zurich	Witikonerstrasse 311/311b	Propriété individuelle	1 846	Non
62	Immeubles de placement commerciaux		213 090	
Aarau	Zone 2 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	18 526	Oui (insignifiant)
Aarau	Zone 4 – Torfeld Süd	Propriété individuelle	11 105	Oui (insignifiant)
Kriens	Mattenhof (terrain constructible)	Propriété individuelle	11 649	Oui (insignifiant)
Lausanne	Avenue d’Ouchy 4–6	Propriété individuelle	12 609	Non
Lausanne	Rue de Genève 19	Propriété individuelle	2 733	Oui ⁷
Lausanne	Rue de Genève 21	Propriété individuelle	2 524	Oui ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3	Propriété individuelle	1 101	Oui ⁶
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 5	Propriété individuelle	734	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 11/24	Propriété individuelle	696	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 12	Propriété individuelle	499	Oui ⁷
Lausanne	Rue des Côtes-de-Montbenon 14	Propriété individuelle	647	Oui ⁷
Regensdorf	Althardstrasse 10	Propriété individuelle	7 714	Non
Regensdorf	Althardstrasse 30	Propriété individuelle	9 355	Non
Zurich	Albulastrasse / Hohlstrasse	Propriété individuelle	10 266	Oui
Zurich	Letzigraben 134–136	Propriété individuelle	5 003	Oui
15	Immeubles commerciaux en développement		95 161	
77	Total immeubles commerciaux		308 251	

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

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

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	Part bureaux en %	Part vente en %	Part artisanat en %	Part logement en %	Autre affectation en %
IC	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	80,4	0,0	0,0	9,4	10,2
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	758	63,5	27,8	0,0	0,0	8,7
IC	2 549	57,2	0,0	7,3	10,2	25,2
IC	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6
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	3 901	59,1	6,8	6,9	0,0	27,1
IC – Hôtel	22 429	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
IH + IC	2 084	34,2	0,9	30,6	28,8	5,5
	323 903	39,5	12,2	21,8	3,3	23,2
IC	18 108	21,3	13,0	0,0	65,6	0,1
IC	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
Terrains constructibles	0	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.	non dét.
IC	25 446	20,9	15,4	47,7	0,0	16,1
IC	3 374	38,1	18,1	0,0	0,0	43,8
IC	3 515	36,0	17,1	0,0	0,0	46,9
IC	305	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
IC	552	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
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	1 660	52,4	17,5	0,0	0,0	30,1
IC	13 508	39,3	28,7	8,4	0,0	23,6
IC	12 893	61,2	0,0	29,5	2,2	7,1
IC	14 950	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0
IC	6 137	0,0	2,4	0,0	97,6	0,0
	101 603	24,5	13,0	23,3	26,1	13,1
	425 506	35,9	12,4	22,1	8,7	20,8

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

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 70	nov. 2009	1906	2004
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	nov. 2009	1907	
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	nov. 2009	1907	2004
Lausanne	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	avr. 2013	1925/1926	
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/févr. 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

21 Immeubles de placement d'habitation

Localité	Adresse	Propriété	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués
Bergdietikon	Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	Propriété individuelle	11 131	Non
Binz	Zürichstrasse 244/246	Propriété individuelle	4 025	Non
Horgen	Seestrasse 43–49	Propriété individuelle	6 047	Non
Horgen	Seestrasse 63–69	Propriété individuelle	5 307	Non
Lausanne	Avenue d'Ouchy 70	Propriété individuelle	478	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 72/74	Servitude	0	Oui ⁴
Lausanne	Avenue d'Ouchy 76	Propriété individuelle	738	Oui ⁴
Lausanne	Av. Edouard Dapples 9/13/15/15a	Propriété individuelle	5 246	Non
Lausanne	Place de la Navigation 2	Propriété individuelle	254	Oui ⁴
Lausanne	Rue Beau-Séjour 8	Propriété individuelle	3 827	Oui ⁵
Lausanne	Rue des Fontenailles 1	Propriété individuelle	716	Non
Münchwilen	Buchenacker 22/24/26/28; Unterer Buchenacker 7	Propriété individuelle	5 741	Non
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

21 Immeubles de placement d'habitation

81 677

¹ Rendement brut théorique à la date de référence, soit le 30.06.2013, en % de la juste valeur

² Taux de vacance en % du revenu locatif théorique

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

Juste valeur, milliers CHF	Valeur d'acquisition, milliers CHF	Rendement brut en % ¹	Revenu locatif théorique, milliers CHF	Taux de vacance au 30.06.2013 en % ²	Surfaces vacantes au 30.06.2013 en %
23 300		4,3	998	2,0	3,1
10 060		5,4	538	1,1	0,0
28 700		4,7	1 356	6,1	5,8
26 820		4,8	1 275	3,9	2,8
4 786		5,9	282	0,0	0,0
2 528		5,8	146	0,0	0,0
13 030		4,8	630	0,0	0,0
19 700		4,8	951	0,0	0,0
5 403		5,5	297	0,0	0,0
78 060		5,3	4 155	0,0	1,4
2 883		5,9	171	0,0	0,0
13 250		5,8	775	5,6	5,1
22 760		4,7	1 064	0,8	0,4
18 380		5,9	1 081	3,8	0,9
4 010		4,8	192	8,3	8,4
11 590		6,1	710	5,1	4,0
50 800		4,6	2 355	10,7	8,8
5 460		5,4	294	6,9	4,0
8 680		4,7	407	0,0	0,0
53 310		5,1	2 697	8,3	8,8
11 130		5,0	555	0,0	0,0
414 640	338 039	5,0	20 929	3,8	3,4

Descriptif du bien ⁹	Surface totale utilisable en m ²	1 – 1 ½- pièces	2 – 2 ½- pièces	3 – 3 ½- pièces	4 – 4 ½- pièces	5 pièces et plus	Nb total d'appts	Autre affectation, surface en %
3 IH	5 226	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 + IC	1 133	0	0	5	0	5	10	6,8
IH	979	0	6	3	3	0	12	0,0
IH + IC	2 517	0	0	0	0	10	10	28,0
IH	4 861	0	1	2	28	17	48	2,2
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
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	7 948	0	5	32	27	5	69	4,1
IH	1 610	0	5	8	5	0	18	0,0
IH + IC	1 458	0	0	6	4	0	10	40,4
IH	6 583	0	11	21	20	0	52	10,0
IH + IC	1 145	21	0	0	0	0	21	42,1
	76 633	32	120	250	292	63	757	6,4

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

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

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES

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	2014
Horgen	Seestrasse 93 – Meilenwerk	Propriété individuelle	nov. 2005	1956/2014
Lausanne	Avenue d'Ouchy 4–6 (Administration)	Propriété individuelle	mai 2010	1962/2013
Lausanne	Rue Voltaire 2–12	Propriété individuelle	oct. 2012	2015
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	2015
Zurich	Turbinenstrasse – CityWest, Baufeld C	Propriété individuelle	déc. 2010	2013
8	Immeubles en cours de réalisation			

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 au second semestre 2013. Les travaux à Horgen, Seestrasse 93 – Meilenwerk et Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse, seront vraisemblablement terminés à fin 2014. La fin des travaux à Regensdorf, Schulstrasse 95 et à Lausanne, Rue Voltaire, est prévue pour 2015.

INDICATIONS SUR LES IMMEUBLES À USAGE PROPRE

Localité	Adresse	Propriété	Date d'achat	Année de construction
Lausanne	Rue de Geneve 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
3	Immeubles			

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
3	Immeubles			

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

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

Juste valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
17 460	5 305	Non	IH	4 702
33 330	3 537	Non	IH	8 701
35 850	10 542	Oui	IC	19 099
52 870	12 609	Oui ⁷	IC	8 139
20 780	4 743	Non	IH	7 734
25 570	2 602	Oui	IC	7 440
16 770	16 656	Non	2 IH	8 967
78 610	7 431	Non	IH	10 191
281 240	63 425			74 973

Année de rénovation	Valeur comptable, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
1992/2011	3 807	3 343	Oui ⁴	Part IC à usage propre	608
2007	625	850	Oui ⁴	Part IC à usage propre	244
	11 946	2 125	Non	IC	2 050
	16 379	6 318			2 902

Juste valeur, milliers CHF	Surface du terrain en m ²	Cadastre des sites pollués	Descriptif de l'immeuble ⁹	Surface totale utilisable en m ²
9 609	0	Oui ⁵	Cinéma multiplexe	5 256
28 170	0	Oui ⁵	Parking	0
2 531	0	Oui ⁷	Parking	0
40 310				

⁷ Pollution supposée, mesures nécessaires si projet de construction

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

RAPPORT D'EXAMEN SUCCINCT DE L'ORGANE DE RÉVISION

RAPPORT D'EXAMEN SUCCINCT À L'ATTENTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION MOBIMO HOLDING AG, LUCERNE



Introduction

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons procédé à l'examen succinct de l'état du bilan consolidé de AG, Lucerne au 30 juin 2013 et de l'état du compte de résultat consolidé, de l'état du résultat global consolidé, de l'état des variations des capitaux propres consolidé, du tableau des flux de trésorerie consolidé pour le semestre arrêté au 30 juin 2013 et des notes explicatives sélectionnées (informations financières intermédiaires consolidées) des pages 16 à 51. Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la préparation appropriée des informations financières intermédiaires consolidées conformément à l'International Accounting Standard 34 Information financière intermédiaire et l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange. Notre responsabilité consiste à émettre une conclusion sur les informations financières intermédiaires consolidées sur la base de notre examen succinct.

Étendue de l'examen succinct

Nous avons effectué notre examen succinct selon l'International Standard on Review Engagement 2410, Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity. Un examen succinct des informations financières intermédiaires comporte des entretiens, principalement avec les personnes responsables des finances et de la comptabilité ainsi que des procédures analytiques et autres procédures d'examen succinct. Un examen succinct est sensiblement moins étendu qu'un audit effectué selon les International Standards on Auditing et dès lors ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons identifié tous les faits significatifs qui auraient pu être identifiés par un audit. En conséquence, nous n'exprimons pas une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen succinct, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les informations financières intermédiaires consolidées de Mobimo Holding AG pour le semestre arrêté au 30 juin 2013 ne sont pas établies, dans tous les domaines importants, conformément à l'International Accounting Standard 34 Information financière intermédiaire et l'article 17 de la Directive concernant la présentation des comptes (Directive Présentation des comptes, DPC) de la SIX Swiss Exchange.

KPMG AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kurt Stocker'.

Kurt Stocker

Expert-réviseur agréé

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Reto Kaufmann'.

Reto Kaufmann

Expert-réviseur agréé

Lucerne, 12 août 2013

CHIFFRES RELATIFS À LA PERFORMANCE EPRA

Performance de Mobimo conformément à l'EPRA

Le groupe Mobimo publie ci-après ses chiffres de performance selon les meilleures pratiques recommandées par le Reporting and Accounting Committee de l'EPRA. L'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 Mobimo Holding AG a été intégrée le 20 juin 2011. Les autres chiffres publiés par Mobimo concernant la valeur d'inventaire nette (NAV), le rendement initial net et les taux de vacance peuvent varier par rapport aux ratios présentés ci-après conformément à l'EPRA, notamment parce que Mobimo ne tient pas compte de la juste valeur des immeubles destinés à la vente et comptabilisés à leur valeur d'acquisition et qu'elle base ses calculs sur les loyers effectifs. En revanche, Mobimo intègre les gains issus de la vente d'immeubles et d'immeubles de placement pour calculer le bénéfice par action.

	1 ^{er} semestre 2013	1 ^{er} semestre 2012
A Bénéfice EPRA & Bénéfice EPRA par action		Ajusté
Bénéfice conformément aux normes IFRS	41 362	39 554
(i) Résultat des réévaluations d'immeubles de placement	-23 642	-22 731
Résultat des ventes d'immeubles de placement et d'immobilisations financières		
(ii) comptabilisées à la valeur de marché	-1 954	-58
(iii) Résultat des ventes d'immeubles, y c. correctifs de valeur	-391	-3 163
(iv) Impôt sur les bénéfices issus des ventes	547	949
(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	-3 405	486
(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	6 762	5 286
(ix) Ajustement des postes (i) à (viii) s'agissant des entreprises associées	107	-527
(x) Parts des postes ci-dessus attribuables aux intérêts minoritaires	0	non dét.
Bénéfice EPRA	19 387	19 795
Nombre moyen d'actions en circulation	6 206 627	6 183 246
Bénéfice EPRA par action	3.12	3.20
B Valeur d'inventaire nette EPRA	30.06.2013	Ajusté 31.12.2012
NAV d'après les comptes consolidés	1 192 833	1 195 652
Effet dilutif des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	166 940	166 219
NAV diluée après exercice des options, obligations convertibles et autres instruments de capitaux propres	1 359 772	1 361 871
Inclu:		
Réévaluation d'immeubles de placement (lorsque le modèle du coût d'acquisition		
(i.a) est appliqué conf. à l'IAS 40)	non dét.	non dét.
Réévaluation d'immeubles de placement en construction (lorsque le modèle du coût d'acquisition		
(i.b) est appliqué conf. à l'IAS 40)	non dét.	non dét.
(i.c) Réévaluation d'autres placements (immeubles à usage propre)	9 690	9 560
(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	42 810	37 069
Exclu:		
(iv) Juste valeur des instruments financiers dérivés	10 010	26 825
(v.a) Impôts différés	126 267	117 775
(v.b) Ecart d'acquisition découlant des impôts différés	non dét.	non dét.
Ajustement des postes (i) à (v) s'agissant des entreprises associées	3 824	3 690
NAV EPRA	1 552 374	1 556 790
Nombre d'actions en circulation (dilué)	7 026 940	7 020 344
NAV EPRA par action	220.92	221.75

	30.06.2013	Ajusté 31.12.2012
C Triple Net Asset Value (NNNAV)		
NAV EPRA	1 552 374	1 556 790
(i) Juste valeur des instruments financiers dérivés	-10 010	-26 825
(ii) Juste valeur des engagements financiers	-45 540	-122 350
(iii) Impôts différés	-116 248	-90 424
NNNAV EPRA	1 380 576	1 317 190
Nombre d'actions en circulation (dilué)	7 026 940	7 020 344
NNNAV EPRA par action	196.47	187.62

	30.06.2013	31.12.2012
D Rendements nets EPRA des revenus locatifs		
Immeubles de placement – propriété	2 074 482	1 991 918
Immeubles de placement – coentreprises ou fonds	37 779	37 915
Immeubles destinés à la vente	350 889	346 467
après déduction des développements	-664 445	-593 904
Valeur des immeubles de placement achevés	1 798 705	1 782 396
Déduction pour coûts d'achat estimés	0	0
Ajustement de valeur des immeubles de placement achevés	1 798 705	1 782 396
Revenus locatifs effectifs annualisés	96 826	97 233
Charges directes des immeubles de placement	-12 425	-11 220
Revenus locatifs nets annualisés	84 402	86 014
En sus: produits locatifs supplémentaires attendus après expiration des avantages locatifs accordés	0	0
Revenus locatifs nets «additionnés»	84 402	86 014
Rendements nets EPRA des revenus locatifs	4,7 %	4,8 %
Rendements nets EPRA «additionnés» des revenus locatifs	4,7 %	4,8 %

	30.06.2013	31.12.2012
E Taux de vacance EPRA		
Potentiel locatif estimé des surfaces vacantes	3 884	3 388
Produits locatifs estimés sur l'ensemble du portefeuille	89 893	88 607
Taux de vacance EPRA	4,3 %	3,8 %

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 fait foi.

INFORMATIONS SUR L'ACTION ET L'EMPRUNT CONVERTIBLE

I. Aperçu

Informations sur l'action

Informations sur l'action au 30 juin (exercices précédents au 31 décembre)	2013	2012	2011	2010	2009
Capital-actions (milliers CHF)	180 220	180 058	178 933	148 804	192 035
Nombre d'actions nominatives émises	6 214 478	6 208 913	6 170 098	5 131 170	5 053 552
Valeur nominale de l'action nominative (CHF)	29	29	29	29	38
dont actions propres	2 148	8 744	1 747	1 071	4 373
Actions nominatives en circulation	6 212 330	6 200 169	6 168 351	5 130 099	5 049 179

Chiffres-clés de l'action

Chiffres-clés en CHF au 30 juin	2013	2012	2011	2010	2009
Bénéfice par action	6.66	6.40	6.72	5.68	8.18
Bénéfice par action hors réévaluations	3.81	3.64	4.29	3.24	6.61
NAV par action, après options et emprunt convertible	193.51	188.44	188.28	191.43	176.74
Plus haut ¹	213.60	221.10	213.09	166.28	129.85
Plus bas ¹	186.50	194.42	178.13	152.50	100.77
Dernier cours de l'année ¹	192.20	219.10	206.55	162.90	126.50
Nombre moyen d'actions négociées par jour	12 476	9 307	8 646	6 291	4 734
Capitalisation boursière (millions de CHF)	1 194,4	1 360,2	1 117,8	955,1	634,4

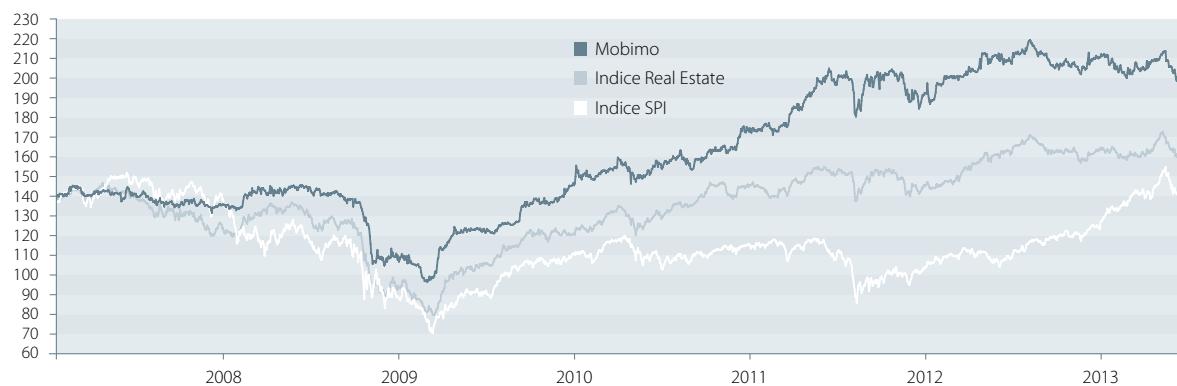
Source: SIX Swiss Exchange

Les actions nominatives de Mobimo Holding AG sont cotées à la SIX Swiss Exchange à Zurich, dans le segment des sociétés immobilières. Symbole: MOBN/Valeur: 1110887/Code ISIN: CH0011108872, Bloomberg: MOBN SW Equity/Reuters: MOBN.S.

Cours boursier actuel sous www.mobimo.ch.

II. Evolution du cours de l'action

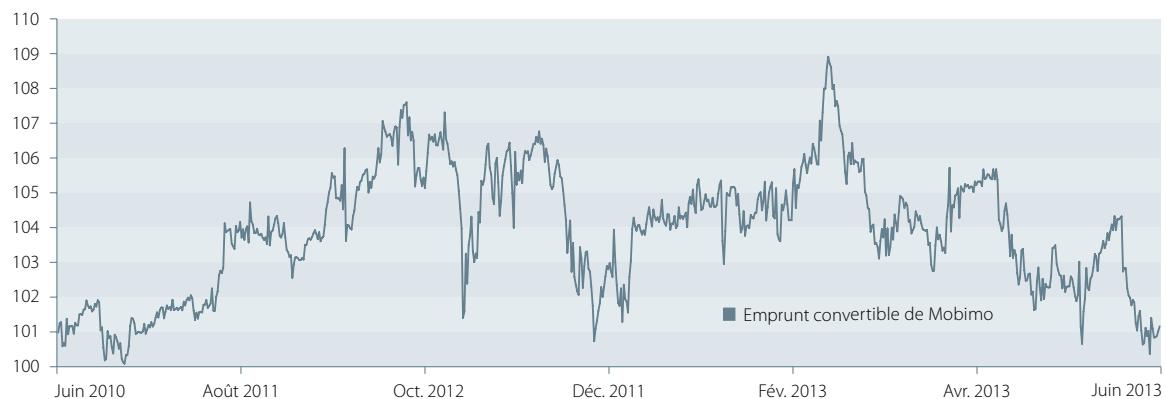
1^{er} janvier 2007 au 30 juin 2013



Le cours de l'action Mobimo a reculé de 12,2% au premier semestre, passant de 218,90 CHF à 192,20 CHF. Au 30 juin 2013, le cours de l'action Mobimo s'établissait à 192,20 CHF, un niveau inférieur à la NAV (valeur d'inventaire nette) diluée de 193,51 CHF. La liquidité de l'action et les volumes négociés ont évolué de façon positive. En moyenne, 12 476 actions (1^{er} semestre 2012: 9 307 actions) ont été négociées chaque jour, soit un volume de quelque 2,5 millions de CHF en moyenne (contre 2,0 millions de CHF au 1^{er} semestre 2012). Globalement, les volumes d'échange de l'action à la SIX Swiss Exchange ont atteint 310 millions de CHF sur le semestre (250 millions de CHF au 1^{er} semestre 2012).

¹ Cours historiques ajustés des divisions d'actions et des distributions (source: Bloomberg)

III. Emprunt convertible



Source: 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 / ISIN-Code: CH0112991333, Bloomberg: MOBIMO Corp./Reuters: CH11299133.

IV. 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.

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 semestriel 2013 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 2014

25 mars 2014, KKL (Centre de la Culture et des Congrès), Lucerne

Présentation des comptes 2013

13 février 2014

ADRESSES

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



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

LO Holding Lausanne-Ouchy SA
LO Immeubles SA
Mobimo Management SA
O4Real SA
Petit Mont-Rond SA
Rue de Genève 7
CH-1001 Lausanne
Tél. +41 21 341 12 12
Fax +41 21 341 12 13

Le rapport semestriel 2013 est également disponible en allemand et en anglais. Juridiquement, la version en allemand fait foi.

Impressum

Responsabilité globale:
Mobimo Holding AG

Conception et graphisme:
Baldinger & Baldinger AG, Aarau

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

Modélisations:
Raumgleiter GmbH, www.raumgleiter.com



Immeuble en développement
Propriétés par étage et appartements de location

Adliswil, «Wilacker»
Bernhofstrasse 37a – 45a





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