

Communiqué de presse

Résultat semestriel globalement positif pour Mobimo

- » A CHF 60,1 millions (contre CHF 60,9 mio. l'exercice précédent), les revenus locatifs sont légèrement inférieurs au budget en raison de la crise du coronavirus.
- » Le résultat des réévaluations s'élève à CHF 25,1 millions (contre CHF 18,8 mio. l'exercice précédent).
- » Le bénéfice, réévaluations comprises, s'élève à CHF 41,7 millions (contre CHF 43,5 mio. l'exercice précédent).

Lucerne/Küsnacht, le 31 juillet 2020 – En tant que société immobilière largement diversifiée, Mobimo a relativement bien surmonté les événements de ces derniers mois. Malgré les mesures de soutien apportées aux locataires touchés par la crise du coronavirus, les revenus locatifs se sont presque établis au niveau de l'exercice précédent avec CHF 60,1 millions. Le résultat des réévaluations a une nouvelle fois été positif. Conformément aux attentes, le taux de vacance du portefeuille de placement est passé à 5,5%.

En tant que société immobilière largement diversifiée, Mobimo a relativement bien surmonté les difficultés de ces derniers mois et fait état d'un résultat semestriel positif. La société a généré un bénéfice d'exploitation (EBIT) de CHF 65,8 millions (contre CHF 55,4 mio. l'exercice précédent) et de CHF 40,8 millions hors réévaluations (contre CHF 36,6 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice, réévaluations comprises, s'élève à CHF 41,7 millions (contre CHF 43,5 mio. l'exercice précédent) et à CHF 21,5 millions hors réévaluations (contre CHF 28,5 mio. l'exercice précédent). Contrairement à l'année précédente, le résultat ne contient pratiquement aucun effet extraordinaire dans le domaine des impôts différés.

Résultat réjouissant des réévaluations

Le résultat des réévaluations s'élève au chiffre réjouissant de CHF 25,1 millions (contre CHF 18,8 mio. l'exercice précédent). Grâce à sa diversification et à la part élevée de logements, le portefeuille d'immeubles de Mobimo a bien absorbé les corrections du marché, notamment dans le secteur hôtelier. Le projet de construction de logements dans la zone en développement de Zurich-Manegg a fortement contribué au résultat des réévaluations. Plutôt que de réaliser la valeur ajoutée sur le marché des transactions, Mobimo a décidé de transférer ce projet de construction, récemment approuvé, vers le portefeuille de placement afin de renforcer encore la base de revenus locatifs. L'immeuble, qui comprend 157 appartements et un jardin d'enfants municipal au rez-de-chaussée, sera livré début 2023.

Stagnation des revenus locatifs en raison du coronavirus

Les revenus locatifs du Quartier Mattenhof à Kriens ont contribué au résultat sur l'ensemble du premier semestre 2020. A Aarau, la totalité des appartements du Quartier Aeschbach sont par ailleurs loués depuis le début du mois d'avril. A CHF 60,1 millions (contre CHF 60,9 mio. l'exercice précédent), les revenus locatifs sont néanmoins inférieurs au budget en raison de la crise du coronavirus. Mobimo a défini des mesures de soutien adaptées à la situation pour ses locataires commerciaux touchés par le confinement. Celles-ci se traduisent au 30 juin 2020 par un écart de quelque CHF 4,4 millions entre les revenus locatifs réels et le montant dû contractuellement. A la fin juin 2020, un accord à l'amiable a pu être trouvé avec la grande majorité des locataires touchés par le confinement. Pour quelques locataires dont les contrats représentent des volumes plus importants, la mise en place de solutions nécessite un peu plus de temps. Pour ces cas en suspens, les exonérations de loyer attendues pour le premier semestre ont été estimées au mieux.

Un marché toujours dynamique

Comme prévu, le taux de vacance est passé de 3,8% à 5,5%, ce qui s'explique principalement par le transfert du Quartier Mattenhof vers le portefeuille de placement début 2020. Nous sommes confiants quant à l'évolution future du taux de vacance, car nous constatons, dans le cadre de nos activités de commercialisation, que la demande reste globalement intacte. Au premier semestre 2020, l'équipe Commercialisation a été en mesure de conclure régulièrement de nouveaux contrats, y compris pour des locaux commerciaux.

Les charges directes liées à la location sont restées inchangées à 14% par rapport à l'exercice précédent. Au 30 juin 2020, la valeur de l'ensemble du portefeuille de Mobimo s'élève à près de CHF 3,4 milliards (contre CHF 3,3 milliards au 31 décembre 2019). Le rendement brut moyen du portefeuille de placement se maintient à 4,5%.

Le portefeuille de projets maintient le cap

A CHF 2,7 millions, le résultat modeste des développements et des ventes d'immeubles (promotion) s'est établi à un niveau comparable à l'exercice précédent (CHF 2,4 mio.). Dans un proche avenir, les activités de développement pour tiers devraient à nouveau contribuer nettement au résultat. Le portefeuille de projets en développement comprend en effet des immeubles de placement pour des tiers à hauteur d'environ CHF 800 millions. Après une période de retenue, Mobimo compte à nouveau des projets attrayants sur le marché de la propriété par étage. A Meggen, sur la rive du lac des Quatre-Cantons, la première pierre a été posée mi-juillet pour la construction de 30 appartements. Ces derniers seront livrés au premier trimestre 2022. Des constructions commenceront aussi dans des quartiers résidentiels prisés autour de Zurich, notamment à Maur, Horgen et Dübendorf. Deux autres projets de propriété par étage sont prévus en ville de Zurich, l'un au Letzigraben et l'autre dans le quartier de Seebach. Ce dernier projet porte sur une construction de remplacement d'un immeuble existant. Un autre projet encore est prévu à Oberägeri dans le canton de Zoug. Les projets pour le

portefeuille propre ont également bien progressé malgré la crise du coronavirus. Trois immeubles sont en cours de construction et huit autres sont en cours de planification, pour un volume d'investissement total de CHF 520 millions.

Situation financière et patrimoniale confortable

Avec un ratio de fonds propres de 42,3% au 30 juin 2020 (contre 44,4% au 31 décembre 2019), Mobimo dispose toujours d'une base de fonds propres solide. Les dettes financières de la société se composent d'emprunts cotés pour un montant de CHF 949 millions et de financements garantis par gages immobiliers pour un montant de CHF 861 millions. Mi-février, Mobimo a émis un emprunt obligataire à des conditions très avantageuses. L'emprunt à taux fixe d'un montant de CHF 220 millions est assorti d'un coupon de 0,25% et d'une durée de huit ans. Au premier semestre 2020, la rémunération moyenne des dettes financières était de 1,62%, contre 1,82% pour l'exercice 2019. La durée résiduelle moyenne des dettes financières à la date de référence reste inchangée à 5,3 ans par rapport au 31 décembre 2019. Elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le Loan-to-Value (LTV) net est à 47,0% (46,9% au 31 décembre 2019). Le taux de couverture des intérêts reste inchangé à 2,9.

Nouvelle structure de Direction pour l'avenir

Au cours du premier semestre 2020, Mobimo a vu Manuel Itten, CFO, et Marc Pointet, Directeur Suisse romande, quitter la société pour relever de nouveaux défis professionnels. Stefan Hilber sera le nouveau CFO de Mobimo à partir de l'automne 2020. Depuis le départ de Marc Pointet, les activités en Suisse romande sont structurées de la même manière qu'en Suisse alémanique et sont conduites par le membre correspondant de la Direction. Dès janvier 2021, le département Portefolio et Transactions, auparavant dirigée par le CEO Daniel Ducrey, sera sous la responsabilité de Gerhard Demmelmair. Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 31 mars 2020, les Actionnaires ont élu Martha Scheiber pour succéder à Wilhelm Hansen au Conseil d'administration. Après de nombreuses années de services, ce dernier ne s'était pas porté candidat à une réélection. Par ailleurs, Christoph Caviezel ne siège plus au Conseil d'administration depuis fin avril 2020. Depuis ce printemps, il est membre du conseil d'une autre société immobilière cotée en bourse. Le Conseil d'administration de Mobimo tient à remercier tous les membres démissionnaires pour leur grand engagement en faveur de la société et forme ses meilleurs vœux pour leur avenir. Nous nous réjouissons de la collaboration avec nos nouveaux collègues au sein du Conseil d'administration et de la Direction générale.

Perspectives et remerciements

A l'été 2020, le monde est marqué par la crise du coronavirus et les perspectives d'avenir, tant sur le plan économique que social, sont d'une grande incertitude. Nous sommes néanmoins convaincus que le marché de l'immobilier demeure intéressant pour les investisseurs. Mobimo reste bien positionnée grâce à son portefeuille de placement varié, ses projets en développement diversifiés et le rapport

qualité-prix attrayant des objets et projets. Nous observons attentivement l'évolution de l'économie et procéderons, si nécessaire, à certains ajustements individuels ciblés au sein du portefeuille.

Durant ce semestre difficile, nos collaboratrices et collaborateurs ont fait preuve d'un engagement impressionnant. Nous tenons en particulier à remercier nos collègues de Suisse alémanique et de Suisse romande qui, dans le cadre d'un groupe de travail, ont mis en œuvre des mesures de soutien viables pour les locataires touchés par le confinement.

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le rapport semestriel 2020 sur <https://www.mobimo.ch/fr>

» Une téléconférence en allemand avec Daniel Ducrey (CEO) aura lieu aujourd'hui à 10h00.

Numéro d'accès: +41 44 580 72 69 | Identifiant de conférence: 8576087

Lien pour les participants de la téléconférence (sans signal audio):

<https://webcasts.egs.com/mobimo20200731de/no-audio>

Lien vers le webcast avec signal audio: <https://webcasts.egs.com/mobimo20200731de>

» A 14h00, une téléconférence en anglais avec le CEO aura lieu.

Numéro d'accès: +41 43 550 02 94 | Identifiant de conférence: 9775692

Lien pour les participants de la téléconférence (sans signal audio):

<https://webcasts.egs.com/mobimo20200731en/no-audio>

Lien vers le webcast avec signal audio: <https://webcasts.egs.com/mobimo20200731en>

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Contact pour les analystes et les investisseurs:

Alexandre Müller, chargé des Relations investisseurs

ir@mobimo.ch

Tél. +41 79 635 64 13

Contact pour les médias:

Marion Schihin, Responsable de la communication

medien@mobimo.ch

+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

A propos de Mobimo:

Fondée en 1999 à Lucerne, Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Avec un portefeuille d'immeubles d'une valeur totale de presque CHF 3,4 milliards, le Groupe compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Il détient des immeubles de placement et en développement sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique. Ses immeubles d'habitation et commerciaux génèrent des revenus locatifs stables. Les compétences de développement de Mobimo et un éventail complet de projets créent un potentiel de plus-value au sein du portefeuille propre et pour des tiers. Le volume d'investissement des immeubles en développement pour son propre portefeuille s'élève à environ CHF 0,5 milliard. Son modèle économique solide et sa stratégie durable permettent à Mobimo de proposer à ses actionnaires un rendement attrayant.

Principaux chiffres clés

1^{er} semestre 2020

En tant que société immobilière largement diversifiée, Mobimo a relativement bien surmonté les événements de ces derniers mois. Malgré les mesures de soutien apportées aux locataires touchés par la crise du coronavirus, les revenus locatifs se sont presque établis au niveau de l'exercice précédent avec CHF 60,1 millions. Le résultat des réévaluations a une nouvelle fois été positif. Conformément aux attentes, le taux de vacance du portefeuille de placement est passé à 5,5%.

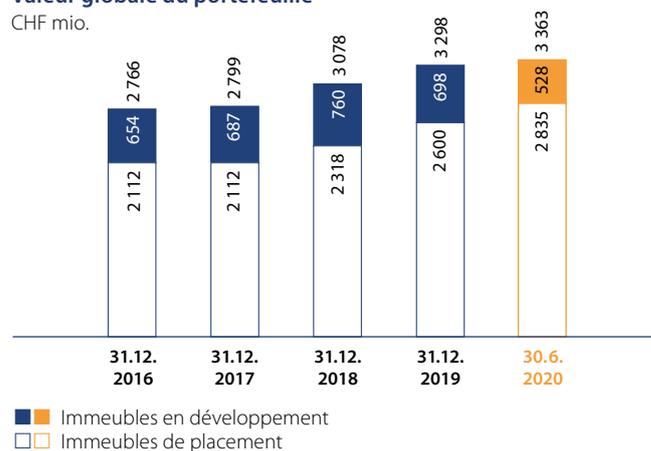
Bénéfice

CHF mio.
S1|2019: 43,5

41,7

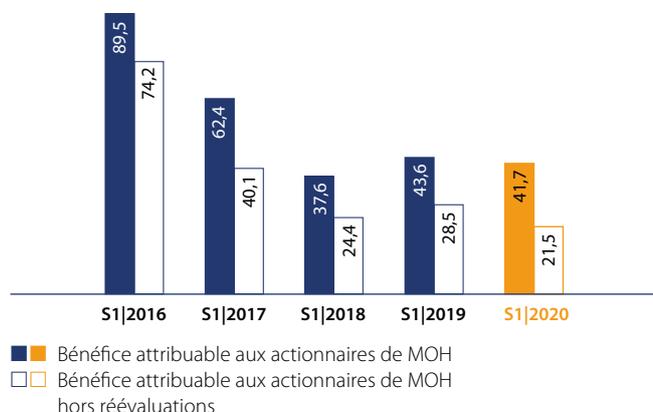
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



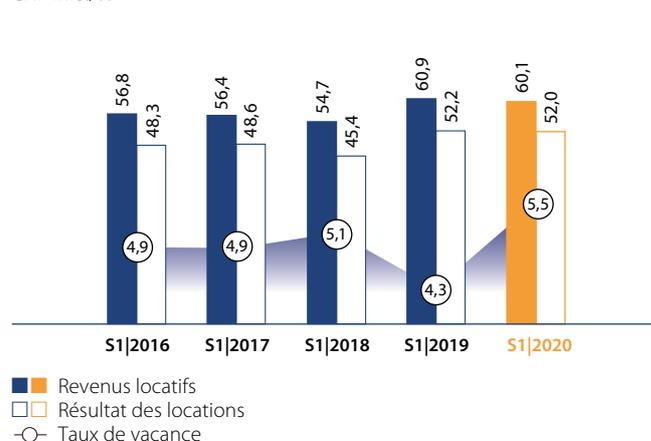
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



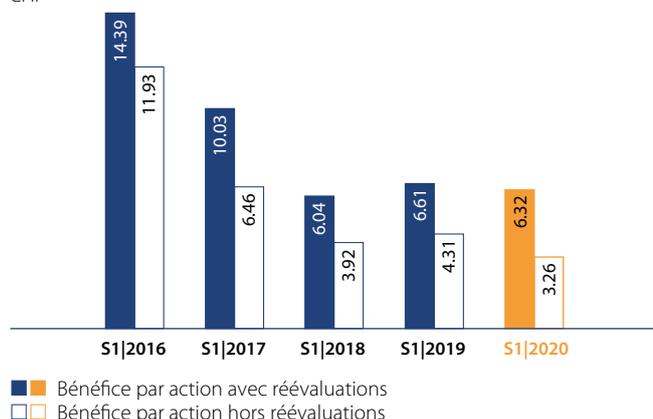
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



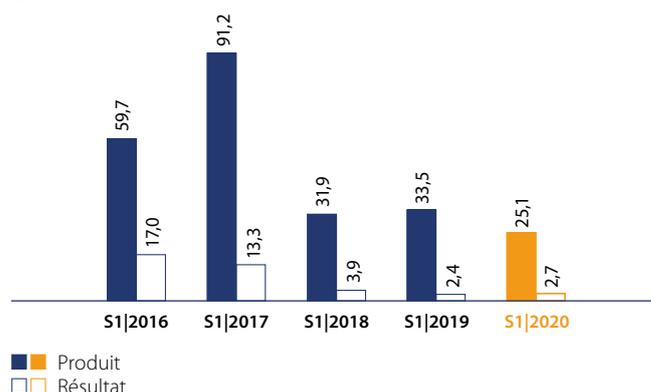
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



Produit et résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)

CHF mio.



Du fait des arrondis, les sommes ou les totaux de positions individuelles présentées peuvent être supérieurs ou inférieurs aux valeurs additionnées ou à 100%.

Consultable sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire, le document «Définition des indicateurs alternatifs de performance» définit notamment des indicateurs ne répondant pas aux prescriptions des normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux Corporate Governance Best Practice Recommendations ou à d'autres standards établis.

Bénéfice	Unité	S1 2020	S1 2019	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	52,0	52,2	-0,4
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	2,7	2,4	12,0
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	1,5	0,0	nmf
Résultat des réévaluations	CHF mio.	25,1	18,8	33,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	65,8	55,4	18,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	40,8	36,6	11,2
Bénéfice	CHF mio.	41,7	43,5	-4,1
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	41,7	43,6	-4,3
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	21,5	28,5	-24,4
Bilan	Unité	30.6.2020	31.12.2019	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 709,2	3 450,8	7,5
Fonds propres	CHF mio.	1 570,0	1 532,3	2,5
Ratio de fonds propres	%	42,3	44,4	-4,7
Rendement des fonds propres	%	5,4	7,1	-23,9
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	2,8	4,2	-33,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 809,7	1 594,4	13,5
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,62	1,82	-11,0
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	5,3	0,0
Net gearing	%	100,7	101,1	-0,4
Portefeuille	Unité	30.6.2020	31.12.2019	Variation en %
Portefeuille global ¹	CHF mio.	3 362,7	3 297,7	2,0
Immeubles de placement	CHF mio.	2 834,6	2 600,1	9,0
Immeubles en développement ²	CHF mio.	528,1	697,6	-24,3
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,5	0,0
Rendement net immeubles de placement	%	3,6	3,7	-2,8
Taux de vacance des immeubles de placement	%	5,5	3,8	44,7
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,8	3,8	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,3	3,3	0,0
EPRA	Unité	S1 2020	S1 2019	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	24,1	34,4	-29,9
NAV par action EPRA ⁴	CHF	276,37	263,04	5,1
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,2	-0,1	nmf
Taux de vacance EPRA	%	5,5	4,3	27,8
Effectifs	Unité	30.6.2020	31.12.2019	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	159,4	161,5	-1,3
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	40,9	39,1	4,6
Environnement	Unité	2019	2018	Variation en %
Intensité énergétique	kWh/m ²	152	120	26,7
Intensité des émissions	kg CO ₂ eq/m ²	25	20	25,0
Action	Unité	S1 2020	S1 2019	Variation en %
Actions en circulation ⁵	Nombre	6 599 117	6 598 215	0,0
Valeur nominale de l'action ⁶	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	237,90	223,30	6,5
Bénéfice par action	CHF	6,32	6,61	-4,4
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	3,26	4,31	-24,4
Distribution par action ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	274,00	259,50	5,6

¹ Y compris immeubles à usage propre, hors aménagements du locataire (immeubles à usage propre) et hors actifs issus des droits d'utilisation.

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ En ce qui concerne le rendement net hors effet de la Covid-19, les exonérations de loyer annualisées Covid-19 sont éliminées (voir note explicative 5 à la page 20 du rapport allemand ou anglais). Si l'on tient compte des exonérations de loyer annualisées, le rendement net comprenant l'effet Covid-19 est de 3,3%.

⁴ Selon les BPR de l'EPRA, les nouveaux chiffres de la NAV doivent être publiés à partir de l'exercice 2020 (voir les chiffres de la performance de l'EPRA aux pages 49 et 50 du

rapport allemand ou anglais). Par souci de comparabilité, les chiffres de la NAV que sont la NAV de l'EPRA et la NNNAV de l'EPRA sont à nouveau publiés en 2020 (voir page 51 du rapport allemand ou anglais), alors qu'ils n'auront plus à l'être à partir de 2021.

⁵ Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 2 430 = nombre d'actions en circulation 6 599 117.

⁶ Distribution prévue de CHF 10,00 par action au titre de l'exercice 2019 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 31 mars 2020 (voir note 11 à la page 29 du rapport de gestion semestriel allemand ou anglais).