

Communiqué de presse

Mobimo réalise un premier semestre 2019 réjouissant

- » Au premier semestre 2019, le bénéfice s'élève à CHF 43,5 millions (contre CHF 37,9 millions au 1^{er} semestre 2018).
- » A CHF 60,9 millions, les revenus locatifs dépassent pour la première fois CHF 60 millions (contre CHF 54,7 millions au 1^{er} semestre 2018).
- » Au 30 juin 2019, le taux de vacance était à un niveau bas de 4,3% (contre 5,1% au 30 juin 2018).
- » Le résultat des réévaluations de CHF 18,8 millions (contre CHF 17,7 millions au 1^{er} semestre 2018) provient à nouveau majoritairement des activités opérationnelles.

Lucerne, le 2 août 2019 – Au premier semestre 2019, Mobimo a dégagé pour la première fois des revenus locatifs de plus de CHF 60 millions, en hausse de 11%. Le résultat des réévaluations de CHF 18,8 millions provient essentiellement des activités opérationnelles et reflète la création de valeur des développements propres. Le bénéfice est solide et s'élève à CHF 43,5 millions.

Mobimo a réalisé un premier semestre 2019 réjouissant dans l'ensemble. L'EBIT s'élève à CHF 55,4 millions (contre CHF 57,3 millions au 1^{er} semestre 2018). Hors réévaluations, il était de CHF 36,6 millions (contre CHF 39,6 millions au 1^{er} semestre 2018). Le bénéfice s'établit à CHF 43,5 millions (contre CHF 37,9 millions au 1^{er} semestre 2018). Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG se monte à CHF 43,6 millions, réévaluations comprises, (contre CHF 37,6 millions au 1^{er} semestre 2018) et à CHF 28,5 millions, hors réévaluations, (contre CHF 24,4 millions au 1^{er} semestre 2018), ce qui correspond à une augmentation de 16% et 17% respectivement. Mobimo affiche un bénéfice par action de CHF 6.61 (contre CHF 6.04 au 1^{er} semestre 2018) réévaluations comprises et de CHF 4.31 (contre CHF 3.92 au 1^{er} semestre 2018) hors réévaluations. Le bénéfice comprend un effet particulièrement positif dans le domaine des impôts différés.

Augmentation des revenus locatifs grâce à des développements propres

A CHF 60,9 millions, les revenus locatifs dépassent pour la première fois CHF 60 millions (contre CHF 54,7 millions au 1^{er} semestre 2018), ce qui correspond à une hausse de 11%. Conformément aux attentes, cette croissance est attribuable d'une part au portefeuille d'Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG, acquise en 2018, et d'autre part à l'ajout de trois développements propres: le site Labitzke de la ville de Zurich, qui compte 201 appartements, est entièrement loué depuis son achèvement à la mi 2018 et le taux de location des logements ainsi que des surfaces commerciales dans la zone 2 du Quartier Aeschbach à Aarau atteint presque 85%, quelques mois seulement après l'inauguration du quartier. Les Seehallen Horgen ont rouvert après une rénovation douce. Cet

immeuble, dédié à un centre commercial et à des services, contribue également à la croissance des revenus locatifs. Le taux de vacance de l'ensemble du portefeuille s'élève à 4,3% (5,1% au 30 juin 2018). L'évolution par rapport à la fin de l'année précédente (2,9% au 31 décembre 2018) s'explique avant tout par le fait que le portefeuille a intégré deux objets, qui ne sont pas encore entièrement loués, à savoir les Seehallen Horgen et le Quartier Aeschbach. Les dépenses issues des charges directes liées à la location (14%) sont en baisse par rapport au premier semestre 2018 (17%). Au 30 juin 2019, la valeur de l'ensemble du portefeuille de Mobimo s'élève à près de CHF 3,2 milliards (CHF 3,1 milliards au 31 décembre 2018). Le rendement brut moyen des immeubles de placement se maintient à 4,6%. Compte tenu de l'extension de l'offre de la société de facility management Mobimo FM Service AG à la Suisse romande, le nombre moyen de postes à temps plein au premier semestre 2019 est passé à 161,3 (contre 149,0 au 31 décembre 2018).

Profusion de projets et concentration sur la commercialisation

Le portefeuille de projets propres est particulièrement fourni, avec un volume d'investissement d'environ CHF 710 millions. Il comprend actuellement cinq objets de placement en construction et huit en cours de planification. L'achèvement progressif des immeubles à usages divers renforcera considérablement l'assise des revenus locatifs dans les prochaines années. Mobimo prévoit, hors ventes éventuelles, une croissance théorique du revenu locatif d'environ 10% par rapport à fin 2018. L'inauguration officielle du Mattenhof à Kriens, qui est le deuxième plus grand développement de site en Suisse alémanique après le Quartier Aeschbach, est prévue au second semestre 2019. La commercialisation des quelque 26 000 m² d'espaces commerciaux et de bureau, ainsi que de 129 appartements, prend un essor accru à l'approche de la fin des travaux de construction. Par ailleurs, le nouvel hôtel Moxy ouvrira ses portes, cette année encore, dans le Quartier du Flon à Lausanne. Ses 113 chambres seront ainsi prêtes à temps pour le début des Jeux Olympiques de la Jeunesse d'hiver, en janvier 2020. Ce quartier, apprécié de tous, accueillera également la cérémonie de remise des médailles aux athlètes venus du monde entier.

Le résultat des activités de développement et de promotion est maintenu au niveau de l'année précédente

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotions) s'établit à CHF 2,4 millions, soit dans la fourchette basse de l'année précédente (CHF 3,9 millions). La contribution au résultat des activités de développement pour tiers, par nature plus volatile, devrait être nettement plus élevée au second semestre 2019. Après une période plus calme, le développement de propriétés par étage retrouve un rôle plus important dans l'environnement de marché actuel: la planification de 30 unités en propriété par étage à Meggen est le projet le plus avancé. D'autres projets, notamment à Dübendorf ou Arlesheim, sont par ailleurs en cours de préparation. A la suite de la reprise intégrale de la société BSS&M Real Estate AG au 27 juin 2019 (détenue à hauteur de deux tiers auparavant), la base de la contribution au résultat des activités de développement pour tiers est renforcée. Dans ce contexte, il faut également mentionner l'acquisition définitive de terrains d'un complexe

d'habitation en périphérie de la ville de Zurich (Obere Allmend Manegg) ainsi que l'issue positive d'une votation dans la commune de Köniz, près de Berne, sur la cession d'un terrain en droit de superficie à un maître d'ouvrage d'utilité publique et à Mobimo. Au 30 juin 2019, le portefeuille comprenait des projets de propriété par étage, en cours de planification, d'un volume d'investissement d'environ CHF 220 millions, ainsi que le développement d'immeubles de placement pour des tiers, en construction et en cours de planification, pour environ CHF 880 millions.

Résultat des réévaluations essentiellement opérationnel

Le résultat des réévaluations de CHF 18,8 millions (contre CHF 17,7 millions au 1^{er} semestre 2018) provient à nouveau majoritairement des activités opérationnelles: l'avancement des travaux et les projets de développement pour le portefeuille propre entraînent un effet positif des réévaluations de CHF 11,7 millions, ce qui reflète une forte création de valeur des activités de développement de Mobimo. Les optimisations opérées dans le parc immobilier ont, en outre, contribué au résultat positif à hauteur de CHF 7,1 millions. Pendant la période sous revue, la société n'a procédé à aucun achat ou vente d'immeubles de placement. Si des opportunités attrayantes se présentent à nouveau sur le marché des transactions à l'avenir, Mobimo pourra, comme à son habitude, profiter d'autres optimisations de son portefeuille.

Situation financière et patrimoniale

Avec un ratio de fonds propres de 44,0% au 30 juin 2019 (contre 45,0% au 31 décembre 2018), Mobimo dispose d'une base de fonds propres solide. Les dettes financières de la société se composent d'emprunts cotés de CHF 729 millions et de financements garantis par gages immobiliers de CHF 815 millions. Au premier semestre 2019, le taux d'intérêt moyen des dettes financières a encore beaucoup baissé à 1,88%, (contre 2,01% l'exercice précédent). Au 30 juin 2019, date de clôture du bilan, le taux d'intérêt moyen était également plus bas, à 1,73% (contre 1,90% au 31 décembre 2018). La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 5,6 ans à la date de référence (contre 6,1 ans au 31 décembre 2018). Elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le financement à long terme et la solide base de capital de Mobimo constituent un excellent fondement afin de poursuivre la croissance qualitative et permettre des investissements dans les projets du portefeuille. Le Loan-to-Value (LTV) brut a encore diminué et s'établissait à 48,5% au 30 juin 2019 (50,0% au 31 décembre 2018).

Nouveau Président du Conseil d'administration et CEO

Depuis l'Assemblée générale ordinaire de début avril 2019, le Président du Conseil d'administration Peter Schaub et le CEO Daniel Ducrey sont à la tête respectivement des activités stratégiques et opérationnelles de Mobimo. Au premier semestre, Georges Theiler, Peter Barandun et Thomas Stauber ont quitté le Conseil d'administration respectivement la Direction. En avril 2019, le CEO de longue date Christoph Caviezel, a été élu au Conseil d'administration par les actionnaires. Toujours

au premier semestre, le Directeur de BSS&M Real Estate AG, Danilo Menegotto, a transmis la responsabilité de la société à son successeur, Patrick Felber. Le Conseil d'administration les remercie tous pour leur travail en faveur de Mobimo. La Direction de Mobimo a accueilli le 1^{er} août 2019 Christoph Egli, responsable de longue date de la Gérance. Mobimo tient ainsi compte de l'importance d'une gestion efficace, axée sur les clients, d'un portefeuille qui atteint presque CHF 3,2 milliards.

Perspectives

Le climat sur le marché immobilier reste positif. Les perspectives économiques sont bonnes dans l'ensemble et les taux d'intérêt sont toujours à un niveau historiquement bas. Dans les centres urbains de Suisse, la demande de logements reste élevée. Les surfaces commerciales à prix abordables sont également rapidement louées, comme le montre l'exemple des Seehallen Horgen. Le marché des transactions demeure, quant à lui, très dynamique. Dans ce contexte, le Conseil d'administration et la Direction de Mobimo sont convaincus que la société est bien positionnée avec son portefeuille et ses projets. Dans les prochains mois, Mobimo mettra l'accent sur l'achèvement de gros projets, notamment celui du Mattenhof, et sur leur transfert dans le portefeuille. Avec une gérance d'immeubles du portefeuille axée sur les clients et une forte dynamique de la commercialisation de nouveaux projets, le taux de vacance devrait rester à un niveau bas. Mobimo va également continuer de faire progresser la numérisation à tous les niveaux de la société, en particulier dans le contact avec les locataires, de sorte que l'efficacité et la qualité du service ne cessent d'augmenter.

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le **rapport semestriel 2019** sur <https://www.mobimo.ch/fr>

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

Numéro d'accès: +41 44 580 72 69 | Identifiant de conférence: 5848055

Lien pour les participants de la téléconférence (sans signal audio): <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802de/no-audio>

Lien vers le webcast avec signal audio: <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802de>

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

Numéro d'accès: +41 44 580 10 22 | Identifiant de conférence: 3647890

Lien pour les participants de la téléconférence (sans signal audio): <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802en/no-audio>

Lien vers le webcast avec signal audio: <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802en>

Pour toute question, prière de vous adresser à:

Mobimo Holding AG

Daniel Ducrey, CEO

Manuel Itten, CFO

+41 44 397 11 86

ir@mobimo.ch

www.mobimo.ch

Le Groupe Mobimo:

Fondée en 1999 à Lucerne, Mobimo Holding AG est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis 2005. Avec un portefeuille d'une valeur globale de presque CHF 3,2 milliards, le Groupe compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Il détient des immeubles de placement et des objets 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 0,7 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 2019

Au premier semestre 2019, Mobimo a dégagé pour la première fois des revenus locatifs de plus de CHF 60 millions, en hausse de 11%. Le résultat des réévaluations provient essentiellement des activités opérationnelles et reflète la création de valeur des développements propres. Le bénéfice est solide et s'élève à CHF 43,5 millions.

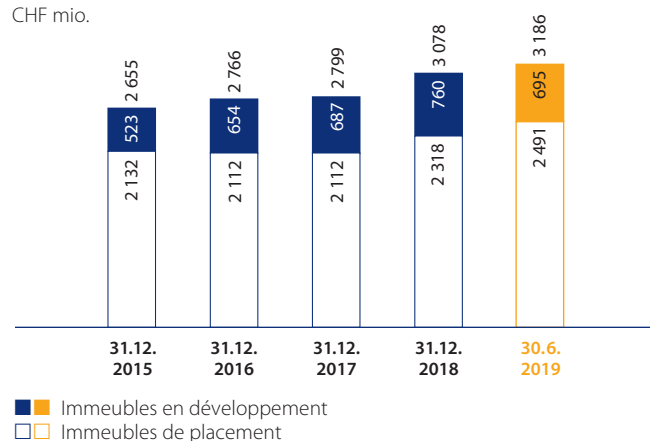
Bénéfice

CHF mio.
S1|2018: 37,9

43,5

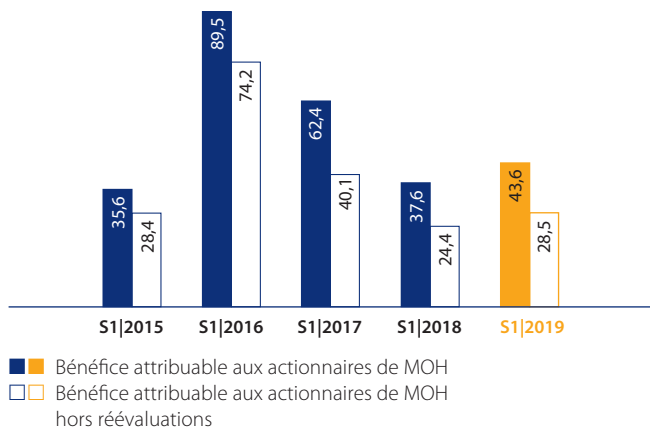
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



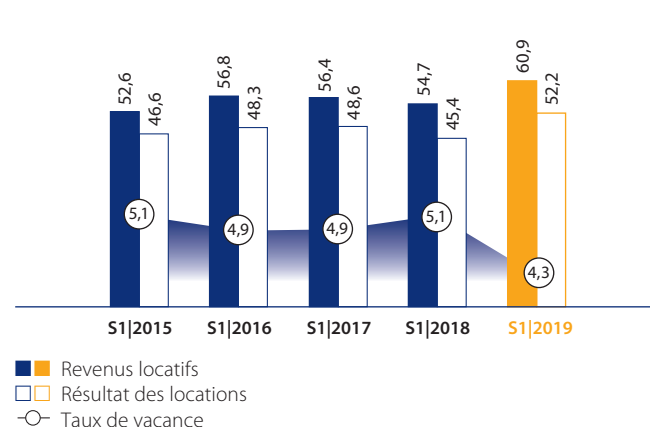
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



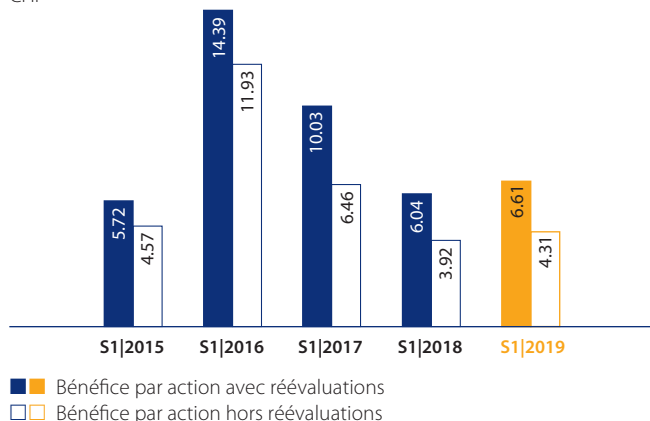
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



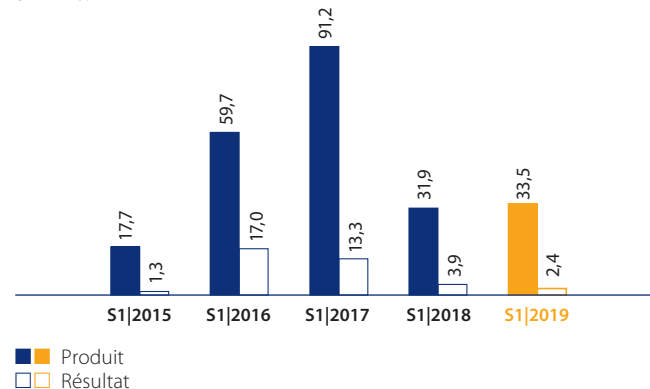
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



Bénéfice	Unité	S1 2019	S1 2018	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	52,2	45,4	15,0
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	2,4	3,9	-37,3
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	0,0	6,8	-100,0
Résultat des réévaluations	CHF mio.	18,8	17,7	6,1
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	55,4	57,3	-3,2
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	36,6	39,6	-7,4
Bénéfice	CHF mio.	43,5	37,9	14,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	43,6	37,6	16,0
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	28,5	24,4	16,8

Bilan	Unité	30.6.2019	31.12.2018	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 345,2	3 365,2	-0,6
Fonds propres	CHF mio.	1 473,4	1 513,5	-2,7
Ratio de fonds propres	%	44,0	45,0	-2,2
Rendement des fonds propres	%	5,9	6,6	-10,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	3,9	4,3	-9,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 544,2	1 540,7	0,2
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,88	2,01	-6,5
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,6	6,1	-8,2
Net gearing	%	101,9	91,7	11,1

Portefeuille	Unité	30.6.2019	31.12.2018	Variation en %
Portefeuille global	CHF mio.	3 186,0	3 077,9	3,5
Immeubles de placement	CHF mio.	2 491,0	2 318,1	7,5
Immeubles en développement	CHF mio.	695,0	759,8	-8,5
Rendement brut immeubles de placement	%	4,6	4,6	0,0
Rendement net immeubles de placement	%	3,8	3,7	2,7
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,3	2,9	48,3
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,9	3,9	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,4	3,4	0,0

EPRA	Unité	S1 2019	S1 2018	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	34,4	24,1	42,3
NAV par action EPRA	CHF	263,04	255,09	3,1
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	-0,1	0,0	nmf
Taux de vacance EPRA	%	4,3	5,1	-15,7

Effectifs	Unité	30.6.2019	31.12.2018	Variation en %
Ø Effectifs (emplois à plein temps) ¹	Nombre	161,3	149,0	8,3
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	158,9	157,3	1,0

Action	Unité	S1 2019	S1 2018	Variation en %
Actions en circulation ²	Nombre	6 598 215	6 216 367	6,1
Valeur nominale de l'action	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	223,30	219,47	1,7
Bénéfice par action	CHF	6,61	6,04	9,4
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	4,31	3,92	9,9
Distribution par action ³	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	259,50	245,00	5,9

¹ Ce chiffre englobe en moyenne 35,9 collaborateurs de Mobimo FM Service AG (contre 26,7 collaborateurs en moyenne au 31 décembre 2018).

² Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 3 332 = nombre d'actions en circulation 6 598 215.

³ Distribution d'apports en capital de CHF 10,00 par action au titre de l'exercice 2018, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 2 avril 2019. Au 31 décembre 2018, un montant d'environ CHF 84,7 millions restait disponible pour la distribution d'apports en capital, dont CHF 66,0 millions ont été versés; ainsi, au 30 juin 2019, CHF 18,8 millions sont encore disponibles.