

Communiqué de presse

Mobimo réalise un résultat annuel 2019 satisfaisant

- ›› Les revenus locatifs de CHF 125,0 millions sont en hausse de 10% par rapport à l'année précédente (CHF 114,1 millions).
- ›› Au 31 décembre 2019, le taux de vacance était de 3,8% (2,9% au 31 décembre 2018).
- ›› Le bénéfice de l'entreprise s'élève à CHF 103,1 millions (CHF 90,3 millions l'exercice précédent).

Lucerne, le 7 février 2020 – Mobimo a enregistré une augmentation significative de ses revenus locatifs. Le résultat des réévaluations a une nouvelle fois été positif. Le portefeuille d'immeubles de Mobimo a atteint une valeur totale de près de CHF 3,3 milliards au cours de l'exercice. Comme annoncé en automne dernier, les activités de développement et de vente d'immeubles n'ont apporté qu'une faible contribution au résultat.

Mobimo a réalisé des résultats globalement satisfaisants pour l'exercice 2019, qui a été marqué par l'inauguration de deux grands quartiers en Suisse alémanique, Aeschbach Quartier à Aarau et Mattenhof à Kriens, ainsi que le transfert de responsabilité à la direction opérationnelle et stratégique de l'entreprise. La valeur globale du portefeuille a augmenté comme prévu et est désormais d'environ CHF 3,3 milliards (CHF 3,1 milliards l'exercice précédent). Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG s'élève à CHF 103,2 millions (CHF 90,6 millions l'exercice précédent), hors réévaluations à CHF 61,7 millions (CHF 59,2 millions l'exercice précédent). Le produit des réévaluations résultant du développement propre se monte à CHF 16,0 millions (CHF 23,2 millions l'exercice précédent). Le Conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale une distribution de CHF 10.00 par action.

Croissance et amélioration de la qualité

2019 a été une année réjouissante dans le secteur de la location: au cours de l'exercice, plusieurs biens immobiliers, tels que l'immeuble commercial Seehallen à Horgen ou les objets de placement du Quartier Aeschbach, ont été transférés des projets en développement dans le portefeuille actuel, ce qui a encore amélioré la qualité de ce dernier. Au cours du second semestre, Mobimo a bien terminé les travaux de construction de Mattenhof à Kriens et, peu avant la fin de l'année, l'hôtel Moxy à Lausanne a été remis à sa locataire, SV Hotel. Comme prévu, les revenus locatifs de CHF 125,0 millions ont nettement dépassé le niveau de l'exercice précédent (CHF 114,1 millions). A 15%, le taux des charges directes liées à la location est inférieur à celui de l'année précédente (18%). Le résultat des locations a progressé de 14%, à CHF 106,7 millions (CHF 94,0 millions l'année précédente). Le taux de vacance reste faible à 3,8% (2,9% l'année précédente), ce qui est principalement dû à la bonne performance de la première location des nouveaux biens du portefeuille mentionnés ci-dessus. Dans le Quartier Aeschbach, le taux de location des espaces commerciaux et

résidentiels au début de l'année est désormais supérieur à 90% et, à Mattenhof, il est actuellement de 70% (par rapport aux revenus locatifs théoriques) – et ce, avec un dynamisme continu.

Points forts des mesures de développement durable

L'année 2019 présente quelques points forts en termes de développement durable: avec le Quartier Aeschbach, Mobimo a inauguré le premier quartier urbain suisse à être certifié selon les critères de la Société allemande pour une construction durable (DGNB). Grâce à l'utilisation de l'énergie solaire et à un système intégré innovant (appelé système énergétique), l'approvisionnement en chaleur et en froid de Mattenhof est en grande partie neutre en CO₂. Et dans l'immeuble commercial Seehallen à Horgen, l'installation photovoltaïque fournit aux locataires leur propre énergie solaire. Le portefeuille de Mobimo s'est de nouveau vu octroyer la distinction «Green Star» par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Faible niveau de revenus dans le développement et la vente d'immeubles

Comme annoncé en automne, le résultat des activités de développement et de vente d'immeubles de CHF 3,0 millions, s'est établi à un faible niveau durant l'exercice (CHF 6,2 millions l'année précédente). Ce résultat insatisfaisant s'explique par des retards dans deux projets issus des activités de développement pour tiers. Grâce à son portefeuille bien rempli, Mobimo s'attend à ce que les activités de développement et de vente d'immeubles contribuent à nouveau de manière plus substantielle aux résultats dans les années à venir. Dans ce contexte, il faut mentionner l'acquisition de trois terrains au cours de l'exercice: un dans la ville de Zurich, un à proximité de celle-ci et un dans un endroit très bien situé en Suisse centrale. Ces sites conviennent pour des propriétés par étage du segment de prix moyen, où la demande est forte. Les travaux de construction de 30 logements en propriété devraient commencer au premier semestre 2020 sur le terrain de Meggen acquis en 2017. L'exercice actuel sera important pour l'un des projets à long terme: il est prévu qu'en juin 2020, les électeurs de Bienne et de Nidau se prononcent sur les données clés pour la réalisation d'Agglolac. Il s'agit d'un grand projet de développement de quartier, dans lequel Mobimo est impliquée en tant que partenaire compétent et financier des deux villes.

Des changements de Direction planifiés et réussis

Depuis le début du mois d'avril 2019, la Direction de Mobimo est dirigée par Daniel Ducrey. Par ailleurs, Christoph Egli, responsable de longue date, du département de la gérance, est également membre de la Direction depuis le 1^{er} août. Des changements ont également eu lieu au sein du Conseil d'administration: Peter Schaub a succédé à Georges Theiler à la présidence et Bernadette Koch et Christoph Caviezel ont été élus nouveaux membres. Wilhelm Hansen a prolongé son mandat en raison de la démission de son collègue du Conseil d'administration, Peter Barandun, lors de l'Assemblée générale de 2019. Il ne se présentera pas à une réélection lors de l'Assemblée générale du 31 mars 2020. Le Conseil d'administration tient à le remercier chaleureusement de ses nombreuses années de bons et loyaux services pour l'entreprise. Le Conseil d'administration propose

aux actionnaires d'élire Martha Scheiber (née en 1965 et de nationalité suisse) pour lui succéder. Jusqu'en 2019, Martha Scheiber était responsable Asset Management et membre de la direction de Pax Holding, une fonction dans laquelle elle était notamment responsable du portefeuille de placements immobiliers de l'assureur. La décision de Manuel Itten, membre de la Direction, de quitter Mobimo à l'été 2020 pour relever un nouveau défi professionnel a été prise après la date de clôture du bilan. Le Conseil d'administration et la Direction regrettent le départ du directeur financier et le remercient d'ores et déjà pour les excellents services rendus durant toutes ces années.

Perspectives

Après avoir achevé de grands projets de construction au cours des deux dernières années, Mobimo se concentre désormais sur le portefeuille d'immeubles. Une gérance orientée client, une gestion active du portefeuille et une commercialisation efficace sont les leviers qui permettront de renforcer la base des revenus locatifs. Un deuxième axe principal porte sur le développement propre, qui a démontré sa valeur ajoutée dans le passé avec des projets tels que le site de Labitzke ou le Quartier Aeschbach, valeur ajoutée avec laquelle l'entreprise entend continuer de se différencier à l'avenir. Mobimo veillera à une gestion stricte des coûts dans toutes ses activités. Les perspectives économiques restent généralement stables et ont tendance à être positives. Mobimo est bien positionnée sur le plan opérationnel et stratégique, et le Conseil d'administration et la Direction sont donc confiants pour l'exercice 2020.

Un glossaire sur les indicateurs alternatifs de performance est disponible sur www.mobimo.ch > Investisseurs > Service pour les Investisseurs > Glossaire. Il explique, entre autres, les indicateurs qui ne sont pas définis conformément aux normes IFRS, EPRA, SIA (norme de la société suisse des ingénieurs et des architectes) D 0213, aux recommandations de meilleures pratiques en matière de gouvernance d'entreprise ou à d'autres normes.

Rapport détaillé:

Le rapport de l'exercice 2019 peut être consulté sur www.mobimo.ch.

Pour des raisons de sécurité, notre site web www.mobimo.ch n'est affiché qu'avec Internet Explorer version 11 et Windows 10 ou supérieure. Veuillez utiliser les dernières versions des navigateurs alternatifs tels que Google Chrome, Firefox, Edge, Safari ou Opera pour une consultation sans restriction du site web.

Une conférence a lieu aujourd'hui à 10h00 à Küsnacht: Messieurs Daniel Ducrey (CEO) et Manuel Itten (CFO) présenteront les résultats de l'exercice 2019.

Un webcast est accessible sur notre site Internet à l'adresse:

<https://webcasts.egs.com/mobimo20200207de>

A 14h00, une téléconférence est organisée en anglais avec Messieurs Daniel Ducrey (CEO) et Manuel Itten (CFO).

Numéro d'accès: +41 44 580 72 06 | Identifiant de conférence: 7191004

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

<https://webcasts.egs.com/mobimo20200207en/no-audio>

Lien vers le webcast avec signal audio:

<https://webcasts.egs.com/mobimo20200207en>

Principaux chiffres clés 2019

L'exercice 2019 a été satisfaisant pour Mobimo. La société a enregistré une nette hausse de revenus sur le front des activités de location. Comme annoncé en automne, les activités de développement et de ventes d'immeubles n'ont abouti qu'à une faible contribution au résultat. Le résultat des réévaluations a été une nouvelle fois positif.

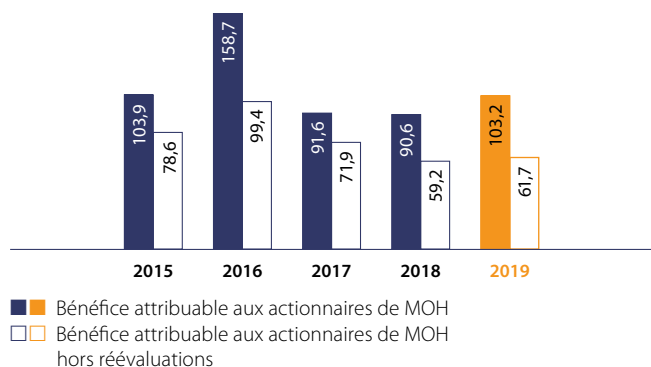
Bénéfice

CHF mio.
2018: 90,3

103,1

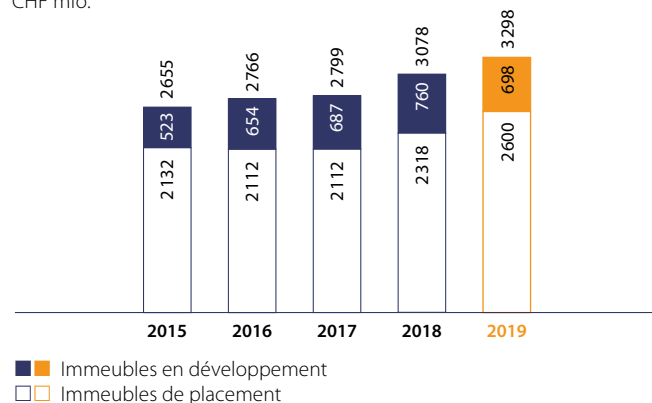
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



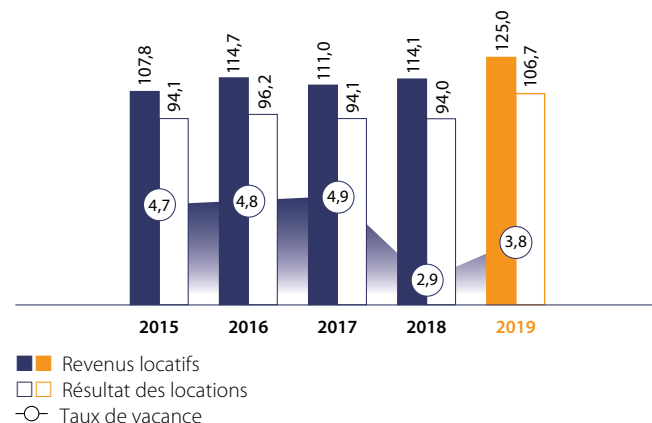
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



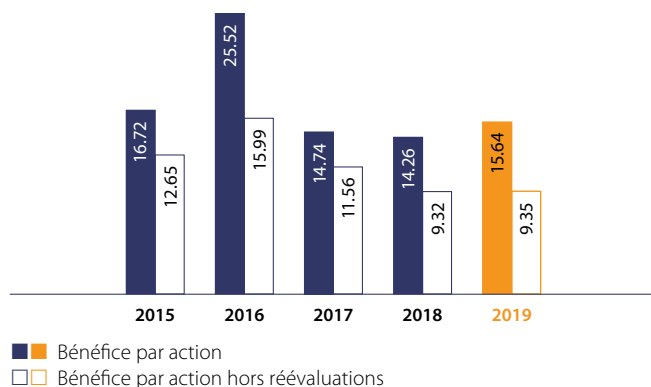
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



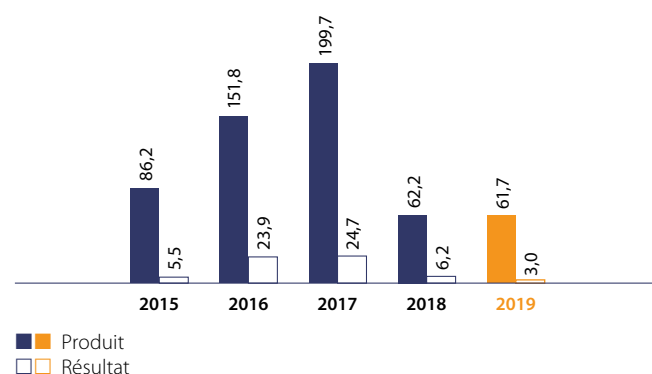
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

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	2019	2018	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	106,7	94,0	13,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,0	6,2	-51,3
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	6,4	29,0	-78,0
Résultat des réévaluations	CHF mio.	51,5	42,0	22,8
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	134,0	133,6	0,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	82,5	91,7	-10,0
Bénéfice	CHF mio.	103,1	90,3	14,2
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	103,2	90,6	13,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	61,7	59,2	4,3

Bilan	Unité	2019	2018	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Fonds propres	CHF mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Ratio de fonds propres	%	44,4	45,0	-1,3
Rendement des fonds propres	%	7,1	6,6	7,6
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	4,2	4,3	-2,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 594,4	1 540,7	3,5
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,82	2,01	-9,5
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	6,1	-13,1
Net gearing	%	101,1	91,7	10,3

Portefeuille	Unité	2019	2018	Variation en %
Portefeuille global ¹	CHF mio.	3 297,7	3 077,9	7,1
Immeubles de placement ¹	CHF mio.	2 600,1	2 318,1	12,2
Immeubles en développement ²	CHF mio.	697,6	759,8	-8,2
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,6	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	3,7	3,7	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	3,8	2,9	31,0
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,8	3,9	-2,6
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,3	3,4	-2,9

EPRA	Unité	2019	2018	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	60,2	49,4	21,8
NAV EPRA par action	CHF	272.30	267.70	1,7
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	-0,1	0,6	nmf
Taux de vacance EPRA	%	3,8	2,9	31,0

Effectifs	Unité	2019	2018	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	161,5	157,3	2,7
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	39,1	32,9	18,8

Action	Unité	2019	2018	Variation en %
Actions en circulation ³	Nombre	6 597 165	6 596 614	0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	23.40	23.40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	232.26	228.48	1,7
Bénéfice par action	CHF	15.64	14.26	9,7
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	9.35	9.32	0,3
Distribution par action ⁴	CHF	10.00	10.00	0,0
Cours boursier de l'action au 31.12.	CHF	288.50	234.00	23,3

¹ Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire (voir note 24 dans le rapport de gestion allemand ou anglais à la page 98).

² Hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 4 382 = nombre d'actions en circulation 6 597 165.

⁴ Distribution de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2019 dans le cadre du remboursement sur la valeur nominale, conformément à la demande qui sera soumise à l'Assemblée générale du 31 mars 2020.

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Mobimo Holding AG

Daniel Ducrey, CEO

Manuel Itten, CFO

+41 44 397 11 86

ir@mobimo.ch

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'une valeur totale d'environ CHF 3,3 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 près de CHF 0,7 milliard. Son modèle économique solide et sa stratégie durable permettent à Mobimo de proposer à ses actionnaires un rendement attrayant.