

## Communiqué de presse

### **Mobimo réalise un premier semestre 2018 conforme aux attentes**

- Avec un bénéfice de CHF 37,9 millions, Mobimo enregistre un résultat solide, inférieur – conformément aux attentes – à celui de l'exercice précédent (contre CHF 63,3 millions au 1er semestre 2017).
- Les revenus locatifs atteignent CHF 54,7 millions, un niveau légèrement inférieur à celui de l'exercice précédent en raison de différentes ventes d'immeubles (contre CHF 56,4 millions au 1er semestre 2017) et le taux de vacance, peu élevé, demeure pratiquement inchangé à 5,1%.
- Le résultat des réévaluations s'établit à CHF 17,7 millions (contre CHF 30,6 millions au 1er semestre 2017), principalement en raison du développement positif d'immeubles de placement pour le portefeuille propre.
- Le bénéfice par action pour le premier semestre 2018 est de CHF 6.04 (contre CHF 10.03 au 1er semestre 2017).

**Lucerne, le 3 août 2018 – Mobimo affiche un bon premier semestre 2018 et un résultat solide. Ont contribué à ce résultat les revenus locatifs stables ainsi que le résultat positif des réévaluations, principalement attribuable à la réalisation d'objets en développement pour le propre portefeuille. L'achèvement de projets en cours et l'intégration de la société Immobilien-gesellschaft Fadmatt AG vont accroître de façon substantielle le portefeuille d'immeubles de placement et augmenter les revenus locatifs à partir du second semestre 2018.**

Conformément aux attentes, le résultat du premier semestre 2018 est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent, qui avait été marqué en particulier par une nette hausse des réévaluations et par le résultat très élevé de la vente d'immeubles. Le bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo pour la période sous revue s'élève à CHF 37,6 millions (contre CHF 62,4 millions au 1er semestre 2017), réévaluations comprises, et à CHF 24,4 millions (contre CHF 40,1 millions au 1er semestre 2017), hors réévaluations. Au niveau de l'EBIT, Mobimo a dégagé un résultat de CHF 57,3 millions (contre CHF 92,9 millions au 1er semestre 2017) et de CHF 39,6 millions (contre CHF 62,3 millions au 1er semestre 2017), hors réévaluations. Ce résultat correspond à un bénéfice par action de CHF 6.04 (contre CHF 10.03 au 1er semestre 2017). Hors réévaluations, le bénéfice s'élève à CHF 3.92 par action (contre CHF 6.46 au 1er semestre 2017).

### **Poursuite de l'optimisation de portefeuille et bas taux de vacance**

Les revenus locatifs atteignent CHF 54,7 millions, soit un niveau légèrement inférieur à celui de 2017 (contre CHF 56,4 millions au 1er semestre 2017). Ce recul s'explique par des modifications en portefeuille. En effet, dans le cadre de l'optimisation de ce dernier, six petits immeubles d'habitation ont été vendus dans l'agglomération genevoise ainsi que deux immeubles commerciaux à Lucerne et Neuhausen. Ces ventes se sont traduites par un résultat des ventes d'immeubles de placement de CHF 6,8 millions (contre CHF 17,8 millions au 1er semestre 2017). Au 30 juin 2018, le taux de vacance reste quasiment stable à un bas niveau de 5,1% (contre 4,9% au 31 décembre 2017). Ce résultat est dû à une exploitation efficace orientée clientèle ainsi qu'à la gestion active du portefeuille. La situation est particulièrement réjouissante dans le Quartier du Flon à Lausanne, où divers contrats ont pu être renouvelés au cours de la dixième année de l'achèvement de la majorité des immeubles.

### **Avancement des travaux sur les grands chantiers**

Les grands chantiers de Mobimo à Zurich, Aarau, Kriens et Lausanne sont en bonne voie. Sur le site Labitzke à Zurich, dont les 277 appartements de location étaient déjà loués longtemps avant leur achèvement, une grande partie des habitants a emménagé au deuxième trimestre, tandis que la construction réalisée pour un tiers a été remise. Dans le Quartier Aeschbach, à Aarau, les 167 nouveaux appartements de location seront prêts pour emménagement au cours du deuxième semestre et les activités de commercialisation battent leur plein. Au Mattenhof, à Kriens, Mobimo proposera à partir du printemps 2019 un mix attrayant d'appartements de location, et aussi de bureaux et de locaux commerciaux.

### **Intégration de la société Immobiliengesellschaft Fadmat AG**

Mobimo a remporté un succès important dans les négociations avec Immobiliengesellschaft Fadmat AG, qui possède un portefeuille attrayant d'immeubles résidentiels dans les cantons de Zurich et de Schaffhouse, d'une valeur d'environ CHF 289 millions. Mobimo a soumis une offre amicale de reprise aux actionnaires qui est entrée en vigueur après la date de clôture du bilan – sous réserve que toutes les conditions nécessaires soient remplies – et qui devrait être finalisée le 22 août. Le prix d'achat sera versé à 50% en nouvelles actions issues du capital autorisé de Mobimo. L'intégration des immeubles de Fadmat dans le portefeuille de Mobimo se traduira par des revenus locatifs théoriques supplémentaires de plus de CHF 10 millions par an.

### **Hausse significative des revenus locatifs jusqu'à fin 2019**

Grâce à l'achèvement des surfaces d'habitation et commerciales sur le site Labitzke à Zurich, aux Seehallen à Horgen, dans le Quartier Aeschbach à Aarau, le Quartier Mattenhof à Kriens, mais aussi à des projets plus modestes, ainsi qu'à l'intégration de l'important portefeuille de Fadmat, Mobimo prévoit une augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 27 millions en 2019 par rapport à 2017, soit une augmentation de 24%.

### **Demande soutenue pour les propriétés par étage à Aarau**

Le produit des développements et des ventes d'immeubles (promotion) atteint CHF 31,9 millions au premier semestre 2018 (contre CHF 91,2 millions au 1er semestre 2017). Cela se traduit par un résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) de CHF 3,9 millions (contre CHF 13,3 millions au 1er semestre 2017). Au cours de la période sous revue, la vente de dix immeubles d'habitation en propriété par étage a été authentifiée. La majorité des notarisations authentifiées en propriété par étage, à savoir six logements, concernent le projet Aarau, zone 4 (Torfeld Süd). Etant donné que Mobimo applique la norme IFRS 15 à compter de l'exercice 2018, les ventes de propriétés par étage seront génératrices de produits à la date de l'authentification du contrat de vente. Auparavant, le produit était comptabilisé à la date du transfert de propriété.

### **Le développement propre soutient le résultat des réévaluations**

Les réévaluations des immeubles de placement achevés et de ceux encore en construction se sont soldées par un résultat positif de CHF 17,7 millions (contre CHF 30,6 millions au 1er semestre 2017). La contribution la plus importante à ce résultat provient de la réévaluation des immeubles de placement en construction pour le portefeuille propre, d'un montant de CHF 18,0 millions (contre CHF 23,8 millions au 1er semestre 2017).

### **Perspectives**

L'économie suisse est en plein essor et les taux d'intérêt restent bas. Ce contexte est propice à la poursuite du développement positif du secteur immobilier. Mais l'environnement est devenu plus exigeant. Alors que la situation dans le secteur des bureaux s'est quelque peu détendue, on perçoit une saturation après l'activité soutenue de construction résidentielle, surtout dans les zones périphériques. Mobimo est très bien positionnée pour prospérer dans cet environnement. Le Conseil d'administration et la Direction générale sont convaincus que l'entreprise continuera à bien se développer au cours du second semestre et au-delà. L'action de Mobimo demeurera un titre qui offre une distribution attrayante.

L'exercice 2018 ainsi que les exercices 2019/2020 seront marqués par l'achèvement de grands projets importants. Mobimo mettra donc l'accent sur la finalisation de ces projets et sur leur transfert dans le portefeuille. La croissance de la société ainsi que les ajouts récents et importants au portefeuille nécessitent une gestion stricte des coûts et une commercialisation efficace, tout en maintenant un taux de vacance bas. Comme à l'accoutumée, Mobimo saisira les opportunités dans le secteur Développement pour tiers après une évaluation minutieuse des risques. La société fera de même en ce qui concerne la construction de propriétés par étage, qui sera poursuivie exclusivement et de manière sélective dans les secteurs et sur les sites connaissant une demande soutenue. L'augmentation constante des revenus locatifs par une optimisation ciblée et la satisfaction de la clientèle demeurent les principaux objectifs des activités de l'entreprise.

---

**Rapport détaillé:** Vous trouverez le rapport semestriel 2018 sur notre site Internet [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

**Une téléconférence aura lieu aujourd'hui à 10h00 pour les analystes et les représentants des médias:** Messieurs Christoph Caviezel (CEO) et Manuel Itten (CFO) présenteront les résultats du premier semestre 2018.

Numéro d'accès: +41 44 580 72 69 | Identifiant de conférence: 8563303

Pour suivre la présentation parallèlement à la téléconférence, veuillez utiliser le lien suivant:

<https://webcasts.egs.com/mobimo20180803de/no-audio>

**Une téléconférence en anglais aura lieu aujourd'hui à 14h00:**

Numéro d'accès: +41 44 580 72 06 | Identifiant de conférence: 2431430

La présentation correspondante peut être consultée à l'adresse suivante:

<https://webcasts.egs.com/mobimo20180803en/no-audio>

**Pour toute question, merci de vous adresser à:**

Mobimo Holding AG

Christoph Caviezel, CEO

Manuel Itten, CFO

+41 44 397 11 95

[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

[www.mobimo.ch](http://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 plus de CHF 2,8 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 1,0 milliard. Son modèle économique solide et sa stratégie durable permettent à Mobimo de proposer à ses actionnaires un rendement attrayant.

# Principaux chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2018

Au premier semestre, Mobimo a dégagé un résultat solide. Suite à quelques ventes, les revenus locatifs étaient légèrement inférieurs à ceux de l'exercice précédent. Le résultat des réévaluations provient principalement de projets de développement destinés au propre portefeuille. Malgré les ventes, la valeur de portefeuille a légèrement progressé, grâce aux investissements dans les immeubles de placement en construction.

## Bénéfice

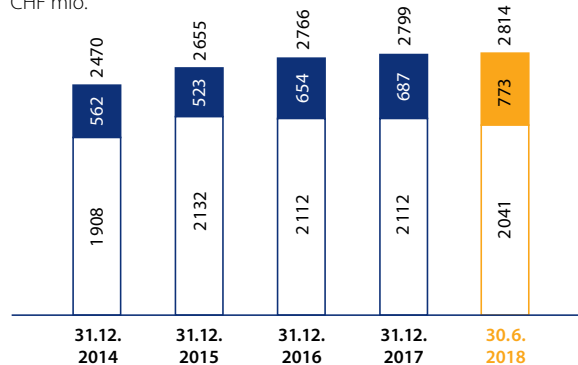
CHF mio.

S1|2017: 63,3

37,9

## Valeur globale du portefeuille

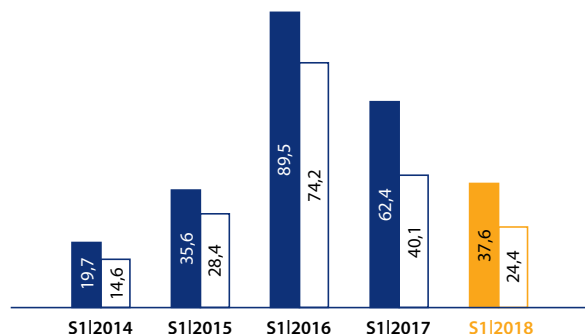
CHF mio.



■ Immeubles en développement  
□ Immeubles de placement

## Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

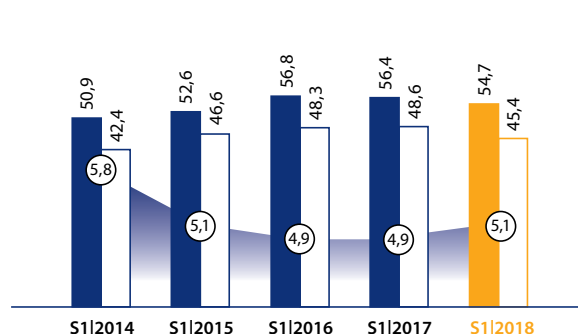
CHF mio.



■ Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH  
□ Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations

## Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

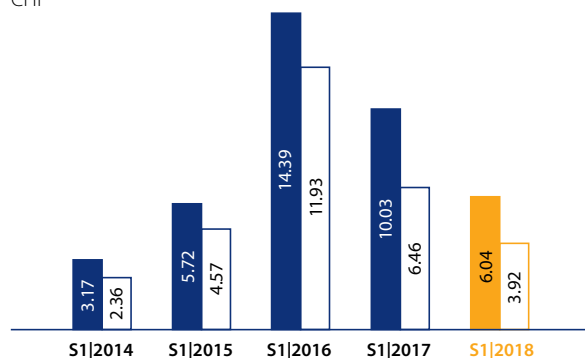
CHF mio./%



■ Revenus locatifs  
□ Résultat des locations  
○ Taux de vacance

## Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

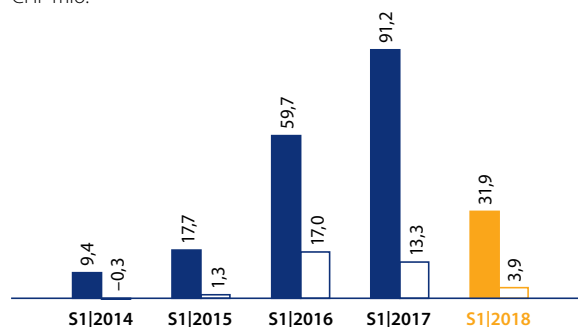
CHF



■ Bénéfice par action avec réévaluations  
□ Bénéfice par action hors réévaluations

## Produits et résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)

CHF mio.



■ Produit  
□ Résultat

<b>Bénéfice</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2018</b>	<b>S1 2017</b>	<b>Variation en %</b>
Résultat des locations	CHF mio.	45,4	48,6	-6,5
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,9	13,3	-70,9
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	6,8	17,8	-62,0
Résultat des réévaluations	CHF mio.	17,7	30,6	-42,1
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	57,3	92,9	-38,3
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	39,6	62,3	-36,5
Bénéfice	CHF mio.	37,9	63,3	-40,1
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH	CHF mio.	37,6	62,4	-39,8
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations	CHF mio.	24,4	40,1	-39,3
<b>Bilan</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variation en %</b>
Bilan	CHF mio.	3 160,8	3 195,7	-1,1
Fonds propres	CHF mio.	1 379,8	1 399,1	-1,4
Ratio de fonds propres	%	43,7	43,8	-0,2
Rendement des fonds propres	%	5,5	7,0	-21,4
Rendement des fonds propres hors réévaluations	%	3,6	5,5	-34,5
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 507,9	1 512,8	-0,3
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	2,12	2,17	-2,3
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	6,0	6,5	-7,7
Net gearing	%	93,2	91,2	2,2
<b>Portefeuille</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variation en %</b>
Portefeuille global	CHF mio.	2 814	2 799	0,5
Immeubles de placement	CHF mio.	2 041	2 112	-3,3
Immeubles en développement	CHF mio.	773	687	12,4
Rendement brut immeubles de placement	%	5,1	5,1	0,0
Rendement net immeubles de placement	%	4,0	4,0	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	5,1	4,9	4,1
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	4,1	4,1	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,6	3,6	0,0
<b>EPRA</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2018</b>	<b>S1 2017</b>	<b>Variation en %</b>
Bénéfice EPRA	CHF mio.	24,1	25,2	-4,1
NAV par action EPRA	CHF	255,09	255,87	-0,3
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,0	-0,1	nmf
Taux de vacance EPRA	%	5,1	4,9	4,1
<b>Effectifs</b>	<b>Unité</b>	<b>30.6.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Variation en %</b>
Ø Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	145,9	137,3	6,3
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	149,9	141,4	6,0
<b>Action</b>	<b>Unité</b>	<b>S1 2018</b>	<b>S1 2017</b>	<b>Variation en %</b>
Actions en circulation <sup>1</sup>	Nombre	6 216 367	6 217 669	0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV par action (dilué)	CHF	219,47	217,66	0,8
Bénéfice par action	CHF	6,04	10,03	-39,8
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	3,92	6,46	-39,3
Distribution par action <sup>2</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	245,00	269,00	-8,9

<sup>1</sup> Nombre d'actions émises 6 218 170, moins actions propres 1 803 = nombre d'actions en circulation 6 216 367.

<sup>2</sup> Distribution de CHF 10,00 pour l'exercice 2017, dont CHF 4,40 d'apports en capital et CHF 5,60 de réduction de la valeur nominale, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 27 mars 2018. Au 31 décembre 2017, un montant d'environ CHF 27,5 millions restait disponible pour la distribution d'apports en capital, dont CHF 27,4 millions ont été distribués.