

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Mobimo enregistre un premier semestre réjouissant

- **Résultat des locations en hausse de 7,4% à CHF 60,0 millions.**
- **Les résultats de commercialisation réduisent le taux de vacance du portefeuille de placement à 4,6%.**
- **Avancement conforme aux prévisions de la construction des projets de développement**
- **Ratio de fonds propres en hausse à 47,8%.**

Lucerne, le 5 août 2022 – Malgré un contexte un peu plus tendu, le résultat semestriel de Mobimo se présente de manière réjouissante. La société est bien positionnée sur le plan stratégique et flexible sur le plan opérationnel grâce à son portefeuille de développement attrayant, son modèle d'affaires agile ainsi qu'à l'augmentation de capital réalisée en avril. Mobimo envisage l'avenir de manière positive.

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) s'élève à CHF 81,4 millions (contre CHF 115,4 millions l'exercice précédent) et à CHF 49,8 millions (contre CHF 95,5 millions l'exercice précédent) hors réévaluations. Il en résulte un bénéfice d'entreprise de CHF 63,5 millions (contre CHF 83,7 millions l'exercice précédent) avec réévaluations et de CHF 39,1 millions (contre CHF 67,3 millions l'exercice précédent) hors réévaluations.

Le niveau d'évaluation du portefeuille de placement de Mobimo est resté stable, tandis que les immeubles de placement en construction ont tout particulièrement contribué au résultat réjouissant de réévaluations à hauteur de CHF 31,5 millions (contre CHF 19,9 millions l'exercice précédent). La valeur de l'ensemble du portefeuille de Mobimo a augmenté pour atteindre environ CHF 3,7 milliards (contre CHF 3,6 milliards l'exercice précédent).

Revenus locatifs en hausse grâce à des acquisitions stratégiques

A la date de référence, le résultat des locations s'élevait à CHF 60,0 millions, soit 7,4% de plus que l'exercice précédent (CHF 55,9 millions). La croissance des activités de location résulte de l'acquisition, en décembre 2021, de trois immeubles commerciaux dans les villes de Bienne, Neuchâtel et Fribourg, ainsi que de l'achat du site ERNI à Wangen-Brüttisellen (ZH). A cela s'ajoutent des résultats de commercialisation qui ont permis de réduire le taux de vacance du portefeuille de placement de 4,8% à 4,6% fin 2021.

Contribution du Développement pour tiers inférieure aux attentes

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) s'élève à CHF 3,8 millions. Il est donc, conformément aux attentes, nettement inférieur à celui de l'exercice précédent (CHF 54,4 millions) qui avait été marquée par la vente d'un grand projet.

La demande de logement en propriété reste élevée: à Meggen (LU), les 30 appartements ont été remis aux nouvelles et nouveaux propriétaires au premier semestre 2022. A Horgen (ZH), Mobimo réalise actuellement trois immeubles d'habitation comprenant 38 appartements. Deux ans avant la date d'emménagement, 29 appartements sont déjà réservés. Le portefeuille de propriétés par étage comprend douze autres projets en Suisse alémanique et en Suisse romande, pour un volume total de projets de CHF 640 millions. Un immeuble d'habitation présentant un potentiel de développement, non loin de la gare de Lausanne, en fait désormais partie. Mobimo développe actuellement six projets pour un volume d'investissement de CHF 370 millions à l'intention d'investisseurs institutionnels.

Valeur en hausse des développements pour le portefeuille propre

L'activité de développement et de réalisation de Mobimo se concentre sur les projets destinés à son propre portefeuille de placement. Au premier semestre, un résultat des réévaluations de CHF 29,0 millions a pu être réalisé sur les immeubles de placement en construction. A Zurich-Manegg (Allmendstrasse), 157 logements locatifs sont en construction et dans le quartier zurichois de Friesenberg, un immeuble commercial du portefeuille de placement est transformé en un immeuble d'habitation de 59 logements (Im Tiergarten). Au cœur du quartier du Flon à Lausanne, les anciens entrepôts connus sous le nom «Les Jumeaux» sont en cours de rénovation. Il en résultera des surfaces exceptionnelles destinées à la vente, la restauration, des bureaux ainsi qu'à l'art et la culture. Les recettes locatives annuelles prévues pour ces trois projets s'élèvent à CHF 8,4 millions. L'avancement des travaux et les coûts évoluent conformément aux prévisions.

Rapport de développement durable 2022

Fin mai, Mobimo a publié son rapport annuel de développement durable, selon les normes GRI, contenant des informations complètes sur sa performance en matière de durabilité autour des dimensions que sont l'environnement, la société et la gouvernance d'entreprise (ESG). Mobimo est désormais membre du réseau Madaster, une plateforme mondiale en ligne qui permet l'utilisation circulaire de produits et de matériaux dans l'environnement construit, contribuant ainsi à la préservation des ressources dans le secteur immobilier.

Un bilan solide

Afin de poursuivre sa croissance et de réaliser ses projets de développement, Mobimo a procédé au printemps 2022 à une augmentation de capital par émission de droits de souscription. La société a ainsi réalisé un produit brut d'environ CHF 162 millions. Au 30 juin 2022, la part de fonds propres de Mobimo s'élevait à 47,8% (45,0% l'exercice précédent). Les dettes financières de la société se composent d'emprunts cotés et de placements privés à hauteur de CHF 1 050 millions et de financements garantis par gages immobiliers à hauteur de CHF 627 millions.

Au premier semestre 2022, la rémunération moyenne des dettes financières était de 0,94% contre 1,30% pour l'exercice 2021. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 4,7 ans à la date de référence; elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le Loan-to-Value (LTV) net est de 44,6%. Le taux de couverture des intérêts est de 5,8 (contre 5,9 au 31 décembre 2021).

Changements au sein du Conseil d'administration et de la Direction générale

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 12 avril 2022, les actionnaires de Mobimo ont élu au Conseil d'administration Stéphane Maye, un expert confirmé de grands projets immobiliers, de la gestion d'entreprise et de la construction durable. Stefan Hilber, CFO, a quitté la société mi-mai 2022 pour des raisons personnelles. Jörg Brunner, Directeur financier adjoint, Responsable de longue date du Group Accounting et de la Comptabilité financière, reprend par intérim la direction du Département financier.

Perspectives

Même après la hausse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse et avant d'autres interventions de politique monétaire, Mobimo n'a jusqu'à présent pas ressenti d'inquiétude marquée sur le marché. Seule l'activité de transaction fait preuve d'une certaine retenue qui nous rappelle, d'une certaine manière, la pause observée lors de la pandémie au printemps 2020. Tout comme il y a deux ans, Mobimo peut compter sur l'extrême résilience de son portefeuille et de ses revenus. Grâce au succès de l'augmentation de capital, le ratio de fonds propres est en outre renforcé. Une planification stricte des coûts reste une tâche permanente, notamment dans le contexte de la hausse des coûts de construction. La société est très confiante quant à l'évolution future du portefeuille, des projets et de Mobimo en général.

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Contact pour les analystes et les investisseurs:
Alexandre Müller, chargé des Relations investisseurs
ir@mobimo.ch
medien@mobimo.ch
+41 79 635 64 13
www.mobimo.ch

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le rapport de gestion semestriel 2022 [ici](#).

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.

» Téléconférence sur le rapport de gestion semestriel 2022:

Date	vendredi, 5 août 2022
Heure	10 h 00 (MET)

Daniel Ducrey (CEO) et Jörg Brunner (CFO a. i.) présenteront les résultats et se tiendront à disposition pour répondre aux questions. La présentation peut être suivie en direct [après s'être enregistré](#) dans le navigateur en sélectionnant ce [lien](#). Le signal audio sera transmis par téléphone.

La conférence peut également être suivie en direct sous forme de [webcast](#), incluant signal audio et présentation.

A propos de Mobimo:

Avec un portefeuille extrêmement diversifié d'une valeur globale d'environ CHF 3,7 milliards, Mobimo Holding AG compte parmi les leaders de l'immobilier en Suisse. Le Groupe détient des immeubles d'habitation et commerciaux, ainsi que des objets en développement pour son propre portefeuille et pour des tiers, sur des sites de premier plan en Suisse romande et en Suisse alémanique. Tous ces immeubles se distinguent par une diversification équilibrée et une gestion rigoureuse. Par le biais de ses projets de développement, Mobimo renforce sa base de revenus et améliore la stabilité de la valeur de son portefeuille. Dans le cadre de ses services de développement, la société génère aussi des opportunités d'investissement pour des tiers. Mobimo emploie près de 170 Collaborateurs.

Principaux chiffres clés 1^{er} semestre 2022

Au premier semestre 2022, Mobimo a augmenté son résultat des locations de 7,4%. L'augmentation de capital, réalisée avec succès, favorise la réalisation des projets de développement, ce qui, à l'avenir, renforcera encore considérablement la base de revenus locatifs.

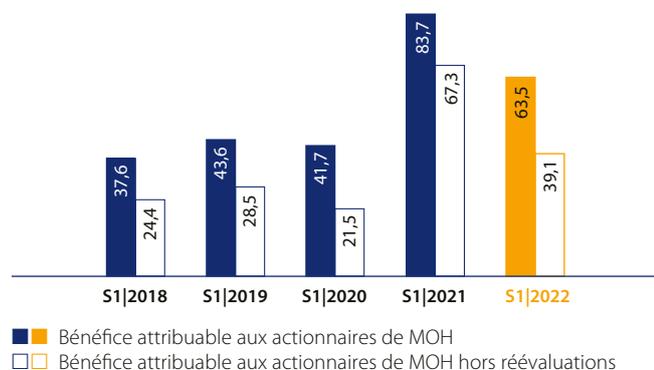
Bénéfice

CHF mio.
S1|2021: 83,7

63,5

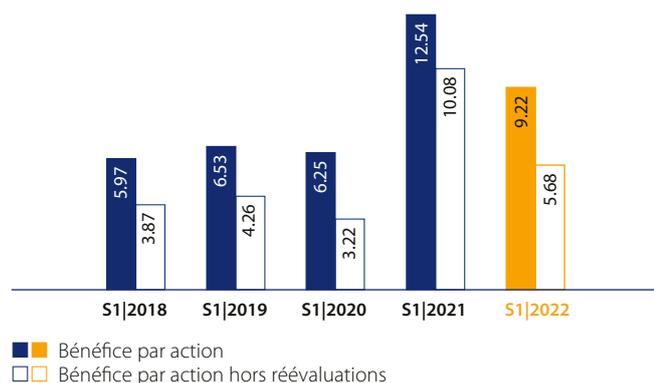
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



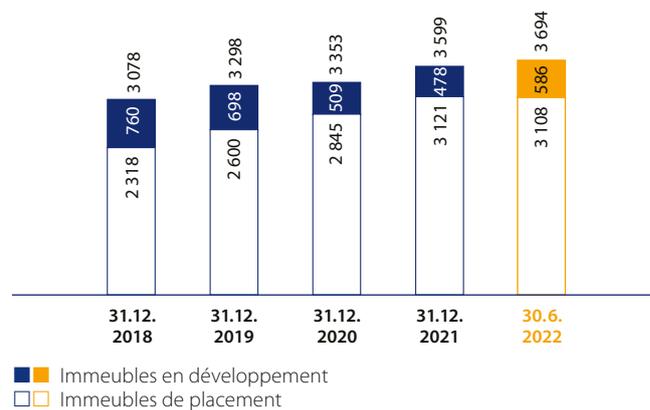
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



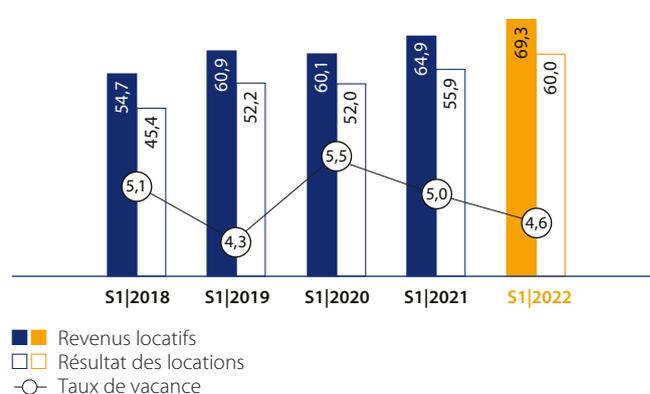
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



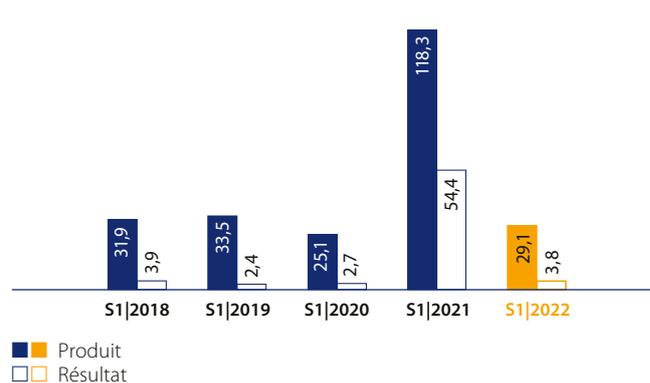
Revenus locatifs, résultats des locations et taux de vacance

CHF mio./%



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 2022	S1 2021	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	60,0	55,9	7,4
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	3,8	54,4	-92,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	31,5	19,9	58,4
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	81,4	115,4	-29,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	49,8	95,5	-47,8
Bénéfice	CHF mio.	63,5	83,7	-24,1
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	39,1	67,3	-41,8
Bilan	Unité	30.6.2022	31.12.2021	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 833,5	3 770,5	1,7
Fonds propres	CHF mio.	1 832,2	1 654,0	10,8
Ratio de fonds propres	%	47,8	43,9	8,9
Rendement des fonds propres ¹	%	7,6	9,1	-16,5
Rendement des fonds propres hors réévaluations ¹	%	4,7	6,3	-25,4
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 676,4	1 785,3	-6,1
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	0,94	1,30	-27,7
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	4,7	4,7	0,0
Net gearing	%	89,9	106,4	-15,6
Portefeuille	Unité	30.6.2022	31.12.2021	Variation en %
Portefeuille global ²	CHF mio.	3 694,0	3 599,1	2,6
Immeubles de placement ²	CHF mio.	3 108,3	3 120,8	-0,4
Immeubles en développement ³	CHF mio.	585,7	478,3	22,5
Rendement brut immeubles de placement	%	4,4	4,5	-2,2
Rendement net immeubles de placement	%	3,4	3,4	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,6	4,8	-4,2
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,6	3,6	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,1	3,1	0,0
EPRA	Unité	S1 2022	S1 2021	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	40,4	30,5	32,5
NAV par action EPRA	CHF	293.86	297.07	-1,1
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,1	0,6	-83,3
Taux de vacance EPRA	%	4,6	5,0	-8,0
Effectifs	Unité	30.6.2022	31.12.2021	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	159,2	162,0	-1,7
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	38,2	37,8	1,1
Environnement	Unité	2022	2021	Variation en %
Intensité énergétique ⁴	kWh/m ²	non dét.	119	nmf
Intensité des émissions ⁴	kg CO ₂ eq/m ²	non dét.	15	nmf
Action	Unité	S1 2022	S1 2021	Variation en %
Actions en circulation ⁵	Nombre	7 260 377	6 597 879	10,0
Valeur nominale de l'action	CHF	3.40	13.40	-74,6
NAV par action (dilué)	CHF	252.35	251.24	0,4
Bénéfice par action	CHF	9.22	12.54	-26,5
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	5.68	10.08	-43,7
Distribution par action ⁶	CHF	10.00	10.00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	232.00	304.00	-23,7

¹ Au cours du semestre, le rendement des fonds propres et le rendement des fonds propres hors réévaluations sont annualisés.

² Y compris immeubles à usage propre et hors aménagements du locataire et hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

⁴ Les chiffres clés relatifs à l'environnement sont relevés et rapportés avec un décalage de six mois par rapport aux chiffres clés financiers. Par conséquent, les chiffres clés correspondants ne sont pas encore disponibles pour l'exercice 2022.

⁵ Nombre d'actions émises 7 261 701, moins le nombre d'actions propres 1 324 = nombre d'actions en circulation 7 260 377.

⁶ Dividende de CHF 10.00 par action au titre de l'exercice 2021, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 12 avril 2022.