

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Un solide résultat opérationnel pour Mobimo au premier semestre 2023

- Nette augmentation du résultat des locations à CHF 64,4 millions, soit une hausse de 7,3% par rapport à l'année précédente (CHF 60,0 mio.).
- Première légère dévaluation de CHF -9,3 millions sur les objets immobiliers de placement. Cette variation de valeur modérée de -0,27% reflète la qualité de notre portefeuille largement diversifié.
- Demande soutenue pour les projets en propriétés par étage d'Aura à Horgen et d'Edenblick à Oberägeri.
- Achèvement avec succès des projets Manegg et Tiergarten à Zurich ainsi que prochainement Les Jumeaux à Lausanne, ce qui permettra de générer des revenus locatifs supplémentaires au second semestre.

Lucerne, le 4 août 2023 – Mobimo affiche un solide résultat opérationnel pour le premier semestre 2023. Cette performance est le fruit d'une stratégie visant à augmenter progressivement les revenus locatifs et à mener une politique de financement durable à long terme. Mobimo est ainsi sur la bonne voie pour atteindre les objectifs 2023 communiqués en début d'année.

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations s'élève à CHF 60,1 millions au premier semestre 2023 (CHF 49,8 mio. l'exercice précédent) et à CHF 50,8 millions, réévaluations incluses (contre CHF 81,4 mio. l'exercice précédent). Cela a conduit à un bénéfice de la société de CHF 43,1 millions hors réévaluations (contre CHF 39,1 mio. l'exercice précédent) et de CHF 34,3 millions, réévaluations incluses (contre CHF 63,5 mio. l'exercice précédent).

Grâce à la qualité des objets du portefeuille, il a été possible de poursuivre l'augmentation des recettes locatives. Et notre modèle économique flexible, qui vient compléter les immeubles de placements à rendement sûr avec des projets en développement attrayants, a permis de contenir la variation de valeur liée aux conditions du marché. Les prix des transactions observés par les évaluateurs ont été pris en compte dans l'estimation de la valeur du portefeuille sur le marché et ont conduit à une légère dévaluation globale de 0,27%.

Recettes des loyers plus élevées et achèvement de nos objets en construction

Le résultat des locations s'élevait fin juin à CHF 64,4 millions, soit une hausse de 7,3% par rapport à la même période de l'année précédente (CHF 60,0 mio.). Ce montant réjouissant traduit une gestion résolument orientée vers le marché, aussi bien pour les baux existants que pour les nouveaux baux, afin de continuer à renforcer les revenus locatifs de Mobimo. L'augmentation au premier semestre s'appuie

sur une croissance like-for-like de 1,3% et est en outre marquée par des effets exceptionnels pour certains baux commerciaux.

Avec les réalisations Manegg et Tiergarten à Zurich, Mobimo a pu créer au total 216 appartements. Les immeubles de Zurich-Manegg, dont la construction a été achevée au premier trimestre 2023 et qui sont entièrement loués, ont déjà apporté une légère contribution au résultat des locations pour la période sous revue. Par ailleurs, les revenus issus des appartements de Tiergarten, également intégralement loués, ainsi que des locaux commerciaux Les Jumeaux à Lausanne, vont grandement contribuer à la réussite du second semestre.

Parallèlement, Mobimo a débuté le processus des ajustements de loyers contractuellement possibles. Les loyers commerciaux, qui pour la plupart sont indexés, ont été adaptés au renchérissement. En outre, la hausse du taux d'intérêt de référence annoncée le 1^{er} juin 2023 est désormais prise en compte et répercutée sur les loyers des nouveaux logements, de même que la compensation du renchérissement et des coûts.

Revirement de tendance pour les valeurs immobilières

Après un fort ralentissement, le volume des transactions a de nouveau augmenté sur le marché immobilier au cours des derniers mois. On y dénote principalement une faible baisse des prix dans le secteur des bureaux et des locaux commerciaux. Il en résulte une légère dévaluation du portefeuille de Mobimo de CHF 9,3 millions (contre une réévaluation de CHF 31,5 mio. un an plus tôt). Le portefeuille largement diversifié, situé dans des emplacements de qualité, garantit toutefois le maintien d'une bonne situation pour la société. Les domaines du logement et du développement ont également apporté une contribution positive à l'estimation. Les revalorisations réjouissantes des immeubles de placement en construction ont permis d'absorber sensiblement les corrections du portefeuille existant pour les surfaces commerciales et de bureaux. La valeur globale du portefeuille de Mobimo, qui s'élève à CHF 3,7 milliards à la date de référence, reste constante par rapport à l'année précédente (CHF 3,7 mia.).

Demande soutenue pour les projets de logements en propriété

Le résultat des développements et des ventes d'immeubles s'élève ainsi à CHF 9,0 millions (contre CHF 3,8 mio. l'année précédente). Au cours du premier semestre, neuf appartements supplémentaires ont fait l'objet d'actes authentiques en propriété par étage dans le cadre du projet Aura à Horgen, sur les bords du lac de Zurich. Ce sont ainsi 35 unités sur 37 qui ont déjà été vendues. La construction des trois bâtiments est en bonne voie et leur achèvement est prévu pour la mi-2024.

A Oberägeri, dans le canton de Zoug, Mobimo réalise sur un coteau très prisé dix immeubles comprenant 90 appartements en propriété par étage. La commercialisation de ce projet «Edenblick» a commencé de manière très prometteuse à la fin du premier semestre. A la date de référence, 29 appartements en

propriété par étage sont déjà réservés et le lancement de la mise en œuvre du projet a été validé. Cela confirme que la demande de logements en propriété de grande qualité et bien situés reste intacte.

Emission réussie d'un premier emprunt vert

L'évolution des taux d'intérêt a également eu une influence sur les charges chez Mobimo. Grâce à la stratégie de la fixation à long terme des intérêts, les coûts des intérêts ne sont modifiés que progressivement. Ainsi, les charges financières ont augmenté pour atteindre CHF 9,8 millions au premier semestre (contre CHF 8,0 mio. l'année précédente). Afin de couvrir le besoin de refinancement pour l'année en cours, un green bond de CHF 100 millions a été émis en avril. Conformément à sa stratégie, Mobimo a également été en mesure d'assurer une sécurité anticipée afin d'éviter les incertitudes sur le marché des capitaux. Avec la récupération au second semestre de l'emprunt de CHF 155 millions qui arrive à son terme, les liquidités, actuellement légèrement plus élevées, seront à nouveau absorbées. Le bilan de Mobimo présente un solide ratio de fonds propres de 47,2%. A 43,4%, (contre 42,3% l'année précédente), le Loan-to-Value (LTV) se situe également à un bon niveau.

Mise en œuvre conséquente de la stratégie de développement durable

Le développement durable fait partie intégrante du modèle économique et de création de valeur, mais est également un élément constitutif de la stratégie et de la culture d'entreprise de Mobimo. Début mai, Mobimo a publié le rapport annuel de durabilité selon les normes GRI, avec des informations complètes sur la performance en matière de durabilité dans les dimensions liées à l'environnement, la société et la gouvernance d'entreprise (ESG). Par ailleurs, le potentiel d'installations photovoltaïques supplémentaires dans l'ensemble du portefeuille a été analysé afin d'augmenter l'autoproduction électrique et d'initier la mise à niveau appropriée des installations photovoltaïques. D'ici 2030, Mobimo a pour objectif le déploiement d'installations photovoltaïques supplémentaires d'une surface d'environ 10 000 m².

Perspectives pour le second semestre

Après le bon résultat opérationnel du premier semestre, Mobimo est également confiante dans le fait qu'elle atteindra au second semestre les objectifs 2023 communiqués en début d'année. Dans un environnement complexe, Mobimo ne s'est pas uniquement concentrée sur la maîtrise des coûts, mais a également agi avec discernement. La stratégie adoptée fait ses preuves et sa mise en œuvre est sur la bonne voie. Mobimo augmente les revenus locatifs dans le portefeuille existant ainsi qu'avec les nouveaux projets et assure en outre des bénéfices issus des développements par la vente de propriétés par étage et de projets. Les fonds propres de Mobimo sont protégés par le biais d'une croissance mesurée issue des bénéfices réalisés et du recyclage des capitaux. Dans ce contexte, la société demeure fondamentalement ouverte aux acquisitions et aux ventes, mais en agissant sans contrainte de temps et en examinant toujours les opportunités avec soin et de manière ciblée.

Le Conseil d'administration et la Direction restent confiants dans la poursuite du développement du portefeuille, des projets ainsi que de Mobimo en général. Ils sont convaincus que la société est bien positionnée pour maîtriser avec succès les défis actuels et futurs, tout en créant une valeur ajoutée à long terme.

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le rapport semestriel 2023 [ici](#).

» Conférence de presse et d'analystes sur le résultat semestriel 2023:

Date **Vendredi 4 août 2023**
Heure **10 h 00 (HEC)**

Daniel Ducrey (CEO) et Jörg Brunner (CFO) présenteront les résultats (en allemand). La conférence peut aussi être suivie en direct via le [lien](#) suivant sous la forme de webcast avec signal audio et présentation. De plus, vous avez la possibilité de poser des questions en ligne (également en anglais et en français).

Pour participer par téléphone, vous pouvez vous inscrire avec le [lien](#) suivant et vous recevrez ensuite une confirmation avec les données de connexion individuelles.

Prochaines dates:

9 février 2024: Publication du résultat annuel 2023
26 mars 2024: Assemblée générale ordinaire 2024

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Contact pour les analystes et les investisseurs:
Nathalie Neumann, Responsable Investor Relations
ir@mobimo.ch
+41 44 397 11 97

Contact pour les médias:
Anthony Welbergen, Responsable communication
medien@mobimo.ch
+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

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 Collaboratrices et Collaborateurs.

Principaux chiffres clés 1^{er} semestre 2023

Au cours du premier semestre 2023, Mobimo a encore augmenté ses recettes locatives de 7,3%. De plus, avec l'achèvement des immeubles de Manegg, Tiergarten et, bientôt, Les Jumeaux, de nouveaux revenus locatifs viendront contribuer de manière significative au résultat en cours d'année.

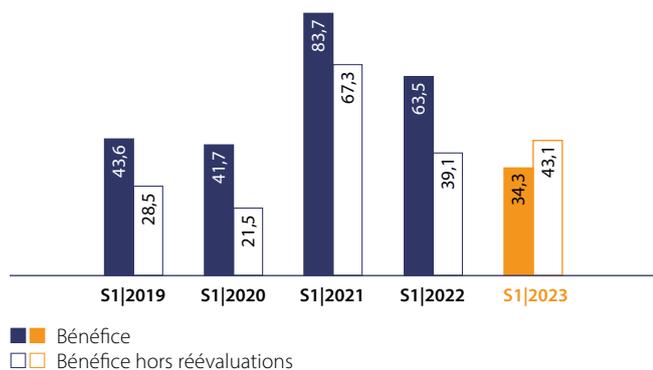
Bénéfice hors réévaluations

CHF mio.
S1|2022: 39,1

43,1

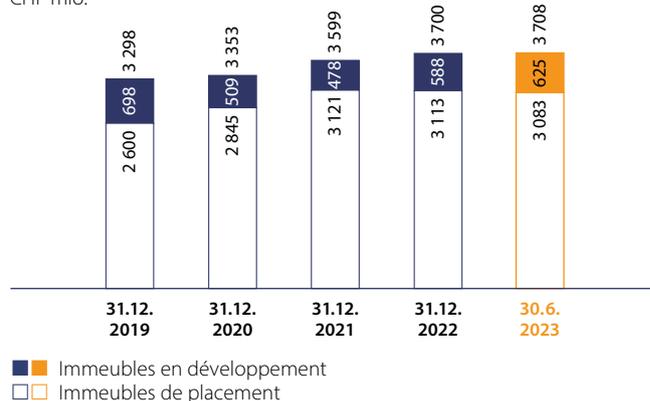
Bénéfice, avec et hors réévaluations

CHF mio.



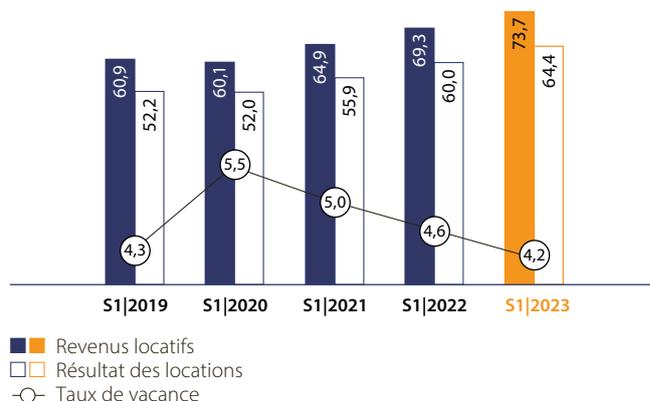
Valeur globale du portefeuille d'immeubles

CHF mio.



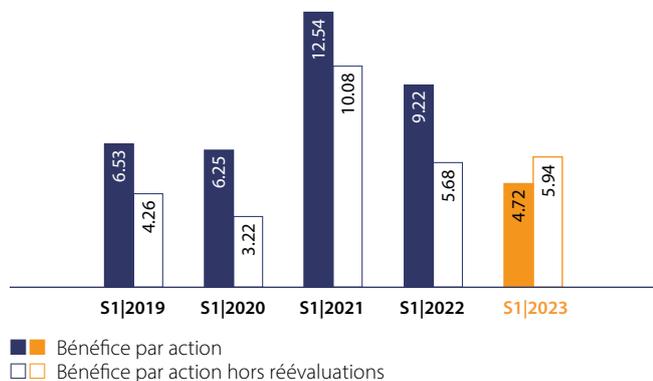
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



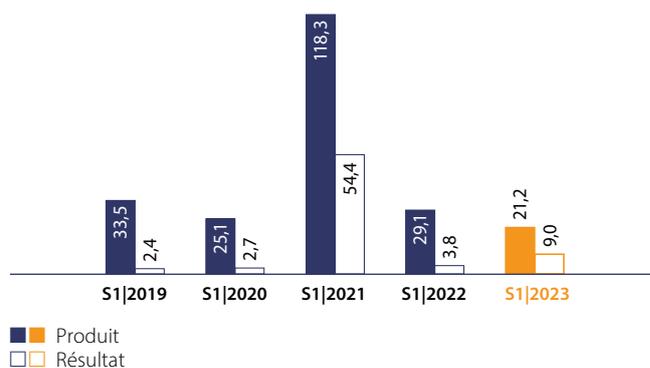
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

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 «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.

MOBIMO

Bénéfice	Unité	S1 2023	S1 2022	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	64,4	60,0	7,3
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	9,0	3,8	134,9
Résultat des réévaluations	CHF mio.	-9,3	31,5	-129,6
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	50,8	81,4	-37,5
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	60,1	49,8	20,7
Bénéfice	CHF mio.	34,3	63,5	-46,1
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	43,1	39,1	10,2
Bilan	Unité	30.6.2023	31.12.2022	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Fonds propres	CHF mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Ratio de fonds propres	%	47,2	49,4	-4,6
Rendement des fonds propres ¹	%	3,7	7,9	-53,2
Rendement des fonds propres hors réévaluations ¹	%	4,6	6,0	-23,3
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 743,0	1 609,8	8,3
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,21	1,00	21,0
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,3	5,3	0,0
Net gearing	%	87,7	83,2	5,4
Portefeuille	Unité	30.6.2023	31.12.2022	Variation en %
Portefeuille global ²	CHF mio.	3 708,4	3 700,2	0,2
Immeubles de placement ²	CHF mio.	3 083,4	3 112,6	-0,9
Immeubles en développement ³	CHF mio.	625,0	587,6	6,4
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,4	2,3
Rendement net immeubles de placement	%	3,6	3,5	2,9
Taux de vacance des immeubles de placement	%	4,2	4,3	-2,3
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	4,0	4,0	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,0	3,0	0,0
EPRA	Unité	S1 2023	S1 2022	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	40,6	40,4	0,7
NAV par action EPRA	CHF	302,19	293,86	2,8
Croissance des revenus locatifs EPRA like-for-like ⁴	%	1,3	0,1	1 200,0
Taux de vacance EPRA	%	4,2	4,6	-8,7
Effectifs	Unité	30.6.2023	31.12.2022	Variation en %
Effectifs (emplois à plein temps)	Nombre	157,5	160,0	-1,6
Dont Mobimo FM Service AG (emplois à plein temps)	Nombre	39,7	39,2	1,3
Environnement	Unité	2023	2022	Variation en %
Intensité énergétique ⁵	kWh/m ²	non dét.	114,6	nmf
Intensité des émissions ⁵	kg CO ₂ eq/m ²	non dét.	14,6	nmf
Action	Unité	S1 2023	S1 2022	Variation en %
Actions en circulation ⁶	Nombre	7 257 459	7 260 377	-0,0
Valeur nominale de l'action	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV par action (dilué)	CHF	256,70	252,35	1,7
Bénéfice par action	CHF	4,72	9,22	-48,8
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	5,94	5,68	4,6
Distribution par action ⁷	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	241,00	232,00	3,9

¹ Au cours du premier semestre, le rendement des fonds propres et le rendement des fonds propres hors réévaluations sont toujours indiqués de manière annualisée.

² Y compris immeubles à usage propre et immeubles de placement destinés à la vente, hors aménagements des locataires pour leur usage propre et hors actifs issus des droits d'utilisation.

³ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

⁴ La valeur est ajustée pour tenir compte des effets spéciaux, incluant des effets spéciaux de 6,7%.

⁵ Les chiffres clés relatifs à l'environnement sont collectés et communiqués avec un décalage de six mois par rapport aux chiffres clés financiers. Les chiffres clés correspondants ne sont par conséquent pas encore disponibles pour l'exercice 2023.

⁶ Nombre d'actions émises 7 261 701, moins les actions propres 4 242 = nombre d'actions en circulation 7 257 459.

⁷ Distribution de CHF 10,00 par action pour l'exercice 2022, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 11 avril 2023.