

Communiqué ad hoc selon l'art. 53 Règlement de cotation

Mobimo enregistre un résultat semestriel réjouissant

- » Résultat des locations de CHF 55,9 millions, supérieur à celui du premier semestre 2020 (CHF 52,0 mio.), du fait d'une diminution des effets liés au Covid-19.
- » Résultat réjouissant de CHF 54,4 millions des développements et des ventes d'immeubles (promotion) (exercice précédent: CHF 2,7 mio.).
- » Taux de vacance en baisse de 5,5% à 5,0%.

Lucerne, 30 juillet 2021 – Mobimo présente un premier semestre 2021 réjouissant. Dans les activités de location, les effets liés au Covid-19 ont été moins prononcés que l'année précédente, ce qui s'est traduit par une augmentation des résultats des locations à CHF 55,9 millions. Avec CHF 54,4 millions, les activités de Développement pour tiers ont contribué de manière substantielle au bénéfice.

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) a augmenté et s'élève à CHF 115,4 millions, respectivement à CHF 95,5 millions hors réévaluations (exercice précédent: CHF 65,8 mio. et CHF 40,8 mio.), grâce notamment à la contribution substantielle au résultat des activités de Développement pour tiers, qui sont intrinsèquement volatiles. Cela se traduit par un bénéfice de la société de CHF 83,7 millions, réévaluations incluses, et de CHF 67,3 millions hors réévaluations (exercice précédent: CHF 41,7 mio. et CHF 21,5 mio.). Le résultat des réévaluations s'élève à CHF 19,9 millions (exercice précédent: CHF 25,1 mio.).

En ce qui concerne les immeubles commerciaux, les évaluations sont restées globalement stables. Pour les immeubles d'habitation, les taux d'escompte plus bas ont été à l'origine de réévaluations à la hausse dues aux conditions du marché.

Revenus locatifs en hausse et taux de vacance en baisse

A CHF 55,9 millions, le résultat de location est supérieur à celui de l'exercice précédent (CHF 52,0 mio.). Cette hausse s'explique par une diminution des effets liés au Covid-19. L'exercice précédent, les revenus locatifs réels étaient en effet inférieurs de CHF 4,4 millions au montant dû selon les contrats alors qu'au premier semestre 2021, les mesures de soutien accordées aux locataires des secteurs de la restauration, de l'hôtellerie et du commerce de détail se chiffraient à CHF 1,0 million.

Mobimo continue de cultiver une relation de confiance avec ses locataires et son engagement afin de trouver des solutions viables reste inchangé. Actuellement, des discussions doivent encore être menées avec quelques clients seulement.

Le taux de vacance dans le portefeuille de placement a baissé à 5,0%, contre 5,5% fin 2020. Concernant les surfaces commerciales, l'équipe Commercialisation est parvenue à conclure quelques contrats importants, notamment au Mattenhof à Kriens, malgré la situation plutôt difficile pour la location.

Au 30 juin 2021, la valeur du portefeuille global de Mobimo reste inchangée à environ CHF 3,4 milliards. Le rendement brut moyen du portefeuille de placement se maintient à 4,5%.

Contribution substantielle du Développement pour tiers

A CHF 54,4 millions, le résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion) est nettement supérieur à celui de l'exercice précédent (CHF 2,7 mio.). Cette contribution substantielle des activités de Développement pour tiers au résultat provient en partie de la vente du projet «Cosmos» à Dübendorf. Mobimo a élaboré un projet de construction neuve convaincant sur la base d'un immeuble de placement qui recelait du potentiel. Au premier semestre, le projet a été transféré à un fonds immobilier géré par Credit Suisse Asset Management, avec un permis de construire entré en force. Cette transaction illustre l'interaction fructueuse entre la gestion active du portefeuille et l'expertise interne en matière de développement.

Dans le domaine de la promotion, l'offre de Mobimo est aussi bien accueillie: un an avant de pouvoir être occupés, seuls trois appartements sur 30 restent à vendre dans le complexe de propriétés par étage à Meggen (LU).

Même s'il faut toujours compter avec une forte volatilité dans ce secteur, le portefeuille de projets en développement pour des tiers est très prometteur. Il comprend des immeubles de placement d'une valeur d'environ CHF 380 millions et des projets de propriétés par étage d'une valeur de CHF 590 millions.

Renforcement continu de la base des revenus locatifs

La réserve de projets pour le portefeuille propre est aussi attrayante et représente un volume d'investissement de CHF 480 millions. Les travaux de planification et de construction des futurs immeubles de placement se déroulent comme prévu. Ces prochaines années, les immeubles achevés renforceront encore la base de revenus locatifs de Mobimo. Actuellement, deux projets sont notamment en cours de réalisation dans des quartiers résidentiels prisés de la ville de Zurich, à savoir la construction de 157 appartements locatifs à la Allmendstrasse dans le quartier de Manegg et la transformation d'un immeuble commercial du portefeuille de placement en un immeuble d'habitation (Im Tiergarten).

En mars 2021, une majorité des conseillers des villes de Bienne et de Nidau ont rejeté le projet Agglolac. Nous le regrettons, car nous étions, avec l'exécutif des Villes, convaincus de sa qualité.

Cependant, le «Non» à Agglolac n'a aucun impact direct sur les futurs résultats de Mobimo et son effet sur les résultats du premier semestre 2021 est négligeable.

Rapport sur le développement durable 2020

Mobimo a célébré un important anniversaire ce printemps en publiant son dixième Rapport de durabilité, qui présente sa performance dans les domaines de l'environnement, de la société et de la gouvernance d'entreprise (ESG). Pour Mobimo, la priorité absolue reste la réduction des émissions de CO₂ du portefeuille ainsi que la définition et la mise en œuvre d'une trajectoire de réduction en la matière. La volonté de répondre aux exigences de certifications reconnues telles que DGNB, Site 2000 watts ou Minergie reste aussi inchangée. Les objets certifiés représentent déjà près d'un tiers de la valeur de marché du portefeuille.

Situation financière confortable

Au 30 juin 2021, Mobimo présente un solide ratio de fonds propres de 45,0% (exercice précédent: 43,2%). Les dettes financières de la société se composent d'emprunts cotés de CHF 950 millions et de financements garantis par gages immobiliers pour un montant de CHF 734 millions. A la mi-mai, Mobimo a refinancé à des conditions très intéressantes un emprunt obligataire de CHF 200 millions arrivant à échéance (coupon de 1,625%). Le nouvel emprunt à taux fixe d'un montant de CHF 200 millions est assorti d'un coupon de 0,250% et d'une durée de 5,8 ans. Par rapport à l'emprunt arrivant à échéance, il permet d'économiser CHF 3 millions par an en coûts de financement. Au premier semestre 2021, la rémunération moyenne des dettes financières était de 1,40%, contre 1,56% pour l'exercice 2020. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 5,5 ans à la date de référence; elle s'inscrit donc toujours dans la fourchette visée. Le Loan-to-Value (LTV) net est de 45,9%. Le taux de couverture des intérêts est de 7,5 (contre 3,9 au 31 décembre 2020).

Du renouveau au sein du Conseil d'administration

Lors de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mars 2021, les Actionnaires ont élu Sabrina Contratto, une experte reconnue en architecture, urbanisme et aménagement du territoire, pour siéger au Conseil d'administration. Sabrina Contratto, Brian Fischer et Peter Schaub forment le Comité immobilier de la société. Nous nous réjouissons d'avoir atteint la parité au sein du Conseil d'administration avec l'élection de Sabrina Contratto.

Comme annoncé, Bernard Guillelmon, membre du Conseil d'administration depuis de nombreuses années et ancien président du Comité chargé des nominations et des rémunérations, ne s'est pas représenté lors de l'Assemblée générale. Mobimo lui doit notamment le bon déroulement de la passation de pouvoir au sein du Conseil d'administration et de la Direction en 2019. Il a aussi contribué avec succès à l'intégration des nouveaux membres de la Direction ainsi qu'à la planification de la succession au niveau stratégique de la société. Le Conseil d'administration le remercie pour son grand engagement en faveur de la société et lui souhaite plein succès pour l'avenir.

Perspectives

En ce deuxième été marqué par le coronavirus, le Conseil d'administration et la Direction sont optimistes quant à la reprise de l'économie – un optimisme partagé par bon nombre de nos locataires commerciaux. Nous observons, en effet, une atmosphère de renouveau très prononcée dans la restauration, un peu plus modérée dans le commerce de détail. La situation est plus disparate dans le secteur de l'hôtellerie urbaine. Si l'hôtel Moxy dans le Quartier du Flon envisage l'avenir avec optimisme grâce aux nombreux clients suisses, la situation reste tendue pour les hébergements davantage orientés sur la clientèle d'affaire.

Les investisseurs institutionnels continuent de subir une forte pression pour investir et affichent un appétit prononcé pour le risque. Nous ne voyons actuellement aucun signe selon lequel le marché immobilier pourrait perdre en attrait. La demande est particulièrement élevée dans le secteur des logements, aussi bien pour la propriété que pour la location. En ce qui concerne les immeubles de bureaux, nous nous attendons à une préservation de la valeur à moyen terme. Le travail à domicile, quel que soit le degré de généralisation, comptera certainement parmi les changements les plus notables sur le marché immobilier après la pandémie. Il ne se traduira cependant pas nécessairement par une réduction des surfaces de bureaux, mais plutôt par des reconversions et des changements d'affectation.

Rapport détaillé:

» Vous trouverez le Rapport de gestion semestriel 2021 sur notre [site web](#).

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 [téléconférence en allemand](#) avec Daniel Ducrey (CEO) et Stefan Hilber (CFO) aura lieu aujourd'hui à 10h00 (questions en français ou en anglais bienvenues).

[Lien](#) pour les participants de la téléconférence (sans signal audio).

[Lien](#) vers le webcast avec signal audio.

Pour toute question, merci de vous adresser à:

Contact pour les analystes et les investisseurs:
Tanja Nay
Chargée des Relations investisseurs
ir@mobimo.ch
+41 44 397 11 97

Contact pour les médias:
Marion Schihin
Responsable de la communication
medien@mobimo.ch
+41 44 397 11 86

A propos de Mobimo:

Avec un portefeuille extrêmement diversifié d'une valeur globale d'environ CHF 3,4 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.

www.mobimo.ch

Principaux chiffres clés 1^{er} semestre 2021

Mobimo présente un premier semestre 2021 réjouissant. Dans les activités de location, les effets liés au Covid-19 ont été moins prononcés que l'année précédente, ce qui s'est traduit par une augmentation des revenus locatifs à CHF 64,9 millions. Avec CHF 54,4 millions, les activités de Développement pour tiers ont contribué de manière substantielle au bénéfice.

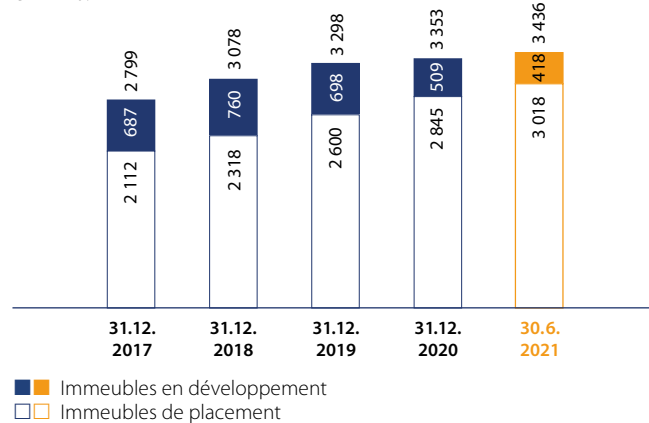
Bénéfice

CHF mio.
S1|2020: 41,7

83,7

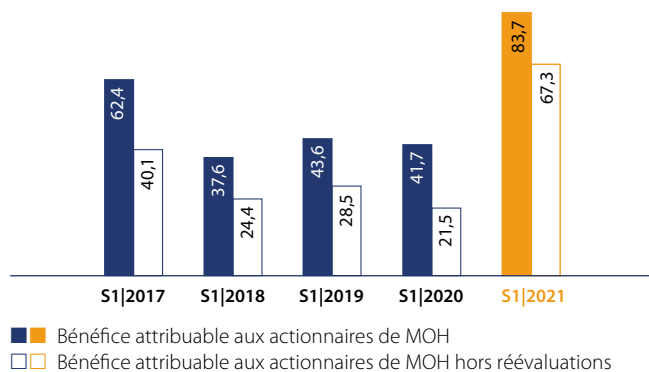
Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



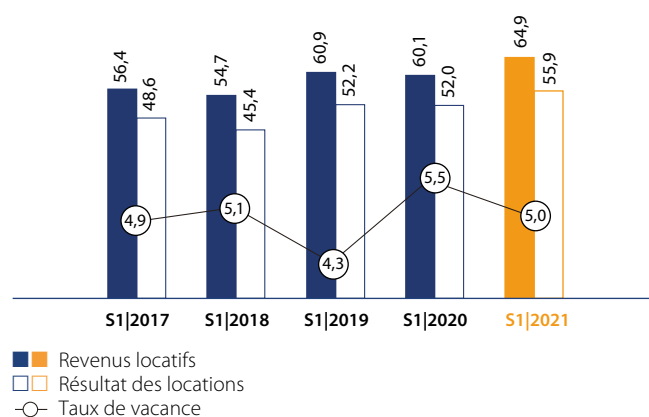
Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



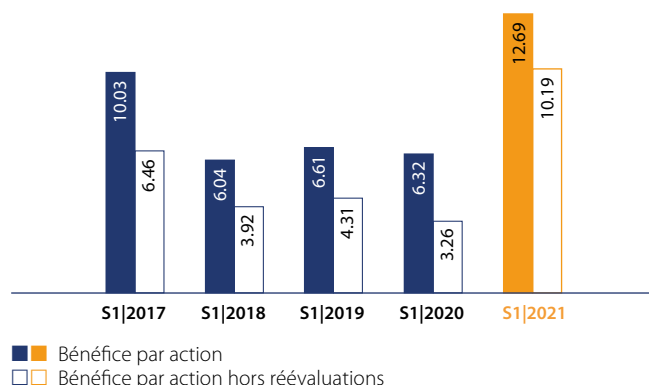
Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



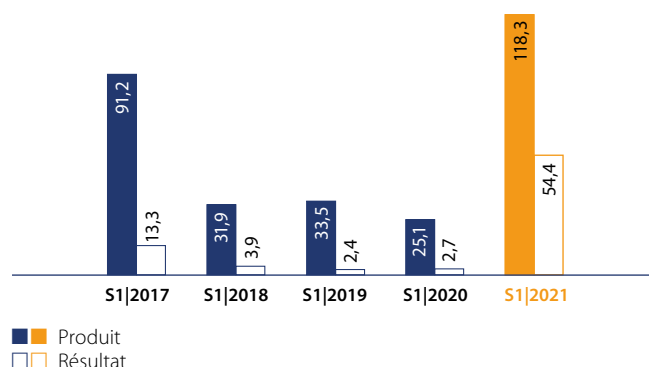
Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



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

CHF mio.



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 2021	S1 2020	Variation en %
Résultat des locations	CHF mio.	55,9	52,0	7,4
Résultat des développements et des ventes d'immeubles (promotion)	CHF mio.	54,4	2,7	nm
Résultat des réévaluations	CHF mio.	19,9	25,1	-20,6
Résultat des ventes d'immeubles de placement	CHF mio.	0,0	1,5	-100,0
Bénéfice d'exploitation (EBIT)	CHF mio.	115,4	65,8	75,2
Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations	CHF mio.	95,5	40,8	134,2
Bénéfice	CHF mio.	83,7	41,7	100,7
Bénéfice hors réévaluations	CHF mio.	67,3	21,5	212,6
Bilan	Unité	30.6.2021	31.12.2020	Variation en %
Bilan	CHF mio.	3 680,4	3 619,9	1,7
Fonds propres	CHF mio.	1 657,6	1 564,8	5,9
Ratio de fonds propres	%	45,0	43,2	4,2
Rendement des fonds propres ¹	%	10,7	6,4	66,0
Rendement des fonds propres hors réévaluations ¹	%	8,6	4,6	85,0
Fonds étrangers soumis à intérêt	CHF mio.	1 690,7	1 724,9	-2,0
Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)	%	1,40	1,56	-10,4
Ø Durée résiduelle des dettes financières	ans	5,5	5,0	9,0
Net gearing	%	95,1	101,3	-6,1
Portefeuille	Unité	30.6.2021	31.12.2020	Variation en %
Portefeuille global ²	CHF mio.	3 435,9	3 353,2	2,5
Immeubles de placement ²	CHF mio.	3 018,0	2 844,6	6,1
Immeubles en développement ³	CHF mio.	417,8	508,6	-17,9
Rendement brut immeubles de placement	%	4,5	4,5	0,0
Rendement net immeubles de placement hors effet de la Covid-19 ⁴	%	3,5	3,5	0,0
Taux de vacance des immeubles de placement	%	5,0	5,5	-9,1
Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal)	%	3,7	3,7	0,0
Ø Taux de capitalisation (réel)	%	3,2	3,2	0,0
EPRA	Unité	S1 2021	S1 2020	Variation en %
Bénéfice EPRA	CHF mio.	30,5	24,1	26,3
NAV EPRA par action	CHF	297,07	276,37	7,5
Croissance des revenus locatifs EPRA like for like	%	0,6	0,2	200,0
Taux de vacance EPRA	%	5,0	5,5	-9,1
Effectifs	Unité	30.6.2021	31.12.2020	Variation en %
Effectif total (équivalent plein temps)	Nombre	161,9	159,6	1,4
Dont Mobimo FM Service AG (équivalent plein temps)	Nombre	39,6	40,6	-2,5
Environnement	Unité	2020	2019	Variation en %
Intensité énergétique	kWh/m ²	108	152	-28,9
Intensité des émissions	kg CO ₂ eq/m ²	16	25	-36,0
Action	Unité	S1 2021	S1 2020	Variation en %
Actions en circulation ⁵	Nombre	6 597 879	6 599 117	0,0
Valeur nominale de l'action ⁶	CHF	13,40	23,40	-42,7
NAV par action (dilué)	CHF	251,24	237,90	5,6
Bénéfice par action	CHF	12,69	6,32	100,7
Bénéfice par action hors réévaluations	CHF	10,19	3,26	212,7
Distribution par action ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Cours boursier de l'action au 30.6.	CHF	304,00	274,00	10,9

¹ En raison de l'annualisation, des effets non récurrents durant la période sous revue limitent la pertinence du résultat lié au rendement des fonds propres.

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

³ Hors actifs issus des droits d'utilisation.

⁴ En ce qui concerne le rendement net hors effet de la Covid-19, les exonérations de loyer annualisées Covid-19 sont éliminées (voir note explicative 5 à la page 18 du rapport semestriel 2021 allemand ou anglais). Si l'on tient compte des exonérations de loyer annualisées, le rendement net comprenant l'effet Covid-19 est de 3,4%.

⁵ Nombre d'actions émises 6 601 547, moins actions propres 3 668 = nombre d'actions en circulation 6 597 879.

⁶ Distribution de CHF 10,00 par action au titre de l'exercice 2020 en réduisant la valeur nominale de CHF 13,40 à CHF 3,40, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 30 mars 2021 (voir note 11 à la page 27 du rapport semestriel 2021 allemand ou anglais).