

## Communiqué de presse

### **Solide performance opérationnelle de Mobimo en 2017**

- Avec un bénéfice de CHF 91,5 millions, Mobimo enregistre à nouveau un chiffre d'affaires solide, après le résultat record de l'exercice précédent (CHF 159,4 mio.) dû, notamment, à des réévaluations.
- Les revenus locatifs de CHF 111,0 millions se situent dans l'ordre de grandeur de l'année précédente (CHF 114,7 mio.).
- Le taux de vacance se maintient au faible niveau de 4,9% (exercice précédent: 4,8%).
- Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement, d'un montant de CHF 24,7 millions, ont généré un résultat au niveau de celui de l'exercice précédent (CHF 23,9 millions).
- La vente de différents immeubles de placement a permis de dégager un résultat de CHF 27,5 millions (exercice précédent: CHF 34,9 mio.).

**Lucerne, le 9 février 2018 – Mobimo a bien évolué dans tous les secteurs opérationnels en 2017. Des revenus locatifs stables, des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement bénéficiaires ainsi que la vente sélective d'actifs en portefeuille ont généré un EBIT hors réévaluation pratiquement identique à celui de l'exercice précédent.**

Mobimo fait à nouveau état d'un bon exercice. Le résultat 2017 porte une nouvelle fois l'empreinte profonde de la performance opérationnelle, alors qu'au premier plan des exercices record de 2015 et 2016 figuraient les produits résultant de la vente d'immeubles de placement, des réévaluations élevées, dues à l'évolution du marché, et un effet extraordinaire positif unique dans le domaine des impôts différés. Avec un EBIT de CHF 142,3 millions (exercice précédent: CHF 200,3 mio.), Mobimo réalise le troisième meilleur bénéfice d'exploitation de toute son histoire. Hors réévaluations, l'EBIT atteint CHF 115,0 millions, soit un ordre de grandeur comparable à l'exercice précédent (CHF 119,6 mio.), ce qui reflète une très bonne performance dans toutes les activités opérationnelles. Mobimo réalise un bénéfice attribuable aux actionnaires de Mobimo Holding AG de CHF 91,6 millions, réévaluations incluses, et de CHF 71,9 millions, hors réévaluations, (contre respectivement CHF 158,7 mio. et CHF 99,4 mio. l'exercice précédent). Le bénéfice par action correspondant s'élève à respectivement CHF 14.74 et CHF 11.56 (contre CHF 25.52 et CHF 15.99 un an plus tôt). Lors de la prochaine Assemblée générale, le Conseil d'administration proposera à nouveau de verser CHF 10.00 par action.

### **Gestion active du portefeuille**

Mobimo a fait l'acquisition en 2017 d'une parcelle à Meggen, sur les rives du lac des Quatre-Cantons, et d'un immeuble commercial, situé à proximité de la Place de la Gare à Lausanne. La société prévoit de réaliser à Meggen une trentaine de logements en propriété, dans le segment de prix intermédiaire qui connaît une demande soutenue. La construction débutera vraisemblablement en 2019. Entièrement loué, l'immeuble à Lausanne possède un potentiel important, qui sera exploité dans le cadre d'un développement.

Le résultat découlant de la vente de quatre immeubles de placement, dont trois immeubles abritant des surfaces de bureaux et commerciales, se monte à CHF 27,5 millions (exercice précédent: CHF 34,9 mio.). Dans le cadre de sa stratégie de portefeuille, Mobimo entend continuer de saisir les opportunités de transaction attrayantes lui permettant d'optimiser son portefeuille. Durant l'exercice sous revue, le portefeuille de Mobimo a affiché une croissance nette de CHF 2766 millions à CHF 2799 millions.

### **Revenus locatifs stables sur fond de taux de vacance toujours faibles**

Avec CHF 111,0 millions, contre CHF 114,7 millions un an auparavant, Mobimo affiche des revenus locatifs stables, malgré les ventes d'immeubles évoquées plus haut. Ainsi, le résultat des locations s'élève à CHF 94,1 millions (exercice précédent: CHF 96,2 mio.). Le taux de vacance reste bas avec 4,9% (exercice précédent: 4,8%), et les charges directes liées à la location ont pu être diminuées de 16% en 2016 à 15% durant l'exercice considéré.

Le nombre de contrats arrivant à échéance a été un peu plus élevé qu'à l'ordinaire en 2017 et le restera en 2018. Face à cette situation et compte tenu de l'environnement de plus en plus compétitif sur le marché des surfaces commerciales, Mobimo considère qu'assurer soi-même la gestion, disposer de ses propres services de Facility Management et bénéficier d'une longue expérience en matière de développement d'immeubles sont de précieux atouts. Ceux-ci permettent la fidélisation à long terme des locataires et la préservation d'un taux de location durablement élevé.

### **Résultat réjouissant des activités de promotion et de développement**

Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement s'élève à CHF 24,7 millions (contre CHF 23,9 mio. l'exercice précédent). Les transferts de propriété de lots en propriété par étage dans le Quartier Aeschbach, à Aarau, y ont contribué. Les projets à Lucerne (Am Meggerwald) et à Feldmeilen (Flair) ont pu être achevés en 2017 avec la vente des derniers appartements. Le département Développement pour tiers a également participé au résultat réjouissant en apportant une contribution élevée issue, d'une part, de la vente d'un immeuble du site zurichois Labitzke et, d'autre part, de l'achèvement de la première étape du projet à Bad Zurzach (locations et propriétés par étage).

### **Résultat des réévaluations dû aux projets de développement**

Après l'extraordinaire résultat de réévaluations de CHF 80,7 millions, principalement dicté par le marché en 2016, l'exercice sous revue a connu un retour à la normale dans ce domaine avec CHF 27,3 millions. Le caractère essentiellement opérationnel de ce résultat reflète l'avancement des travaux conforme aux prévisions des grands projets pour le propre portefeuille de la société, mais également les activités d'optimisation qualitative du portefeuille existant.

### **Réalisations sur la bonne voie**

Sur le front des opérations de développement de Mobimo, la réalisation des grands projets que sont Mattenhof, Labitzke et le Quartier Aeschbach va bon train. Avec le complexe Labitzke, Mobimo a manifestement répondu à la demande élevée de logements abordables dans un environnement urbain: quatre mois avant de pouvoir être occupés, tous les appartements et 75% des surfaces commerciales sont loués. La commercialisation des surfaces dans le Quartier Aeschbach et au Mattenhof exigera davantage d'efforts, malgré un produit et un rapport qualité-prix convaincants.

Considéré sous l'angle du réservoir de projets, 2017 apparaît comme un exercice de transition avec l'achèvement de seulement deux projets de moindre importance, les deux à Lausanne: Les Garages, conçus pour accueillir des commerces, des ateliers et des galeries d'art, ainsi que l'Esplanade du Flon, place centrale du Quartier du Flon, qui a été entièrement rénovée. L'intégration au portefeuille des projets de développement cités plus haut et d'autres projets encore en 2018, mais surtout en 2019 et 2020, laisse augurer des revenus locatifs de plus de CHF 25 millions.

### **Cure de rajeunissement de la Direction générale**

Mobimo aborde le nouvel exercice annuel dans une configuration légèrement différente. En effet, Vinzenz Manser et Marco Tondel, deux cadres de longue date, sont nommés à la Direction générale, qui voit de ce fait la moyenne d'âge de ses membres baisser. Il incombe à Vinzenz Manser, responsable Réalisation, de veiller à la réalisation conforme aux coûts et aux délais des projets de construction, de superviser la qualité et de garantir un transfert irréprochable aux locataires ou aux acheteurs. Marco Tondel, pour sa part, dirige les activités de développement de la société. Andreas Hämmerli, ancien responsable Développement, a quitté la Direction générale au 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'entreprise salue l'activité couronnée de succès de ce cadre dirigeant durant près d'une décennie et lui adresse ses vifs remerciements.

### **Perspectives**

Le Conseil d'administration et la Direction générale s'attendent à un marché immobilier suisse toujours aussi robuste en 2018. Le moral des consommateurs, l'indice des directeurs d'achat et le baromètre conjoncturel du KOF, qui constituent les indicateurs essentiels pour le marché, pointent vers le haut. En 2017, le franc s'est par ailleurs déprécié et les taux d'intérêt hypothécaires se sont maintenus à un niveau historiquement bas, provoquant la baisse à 1,5% du taux d'intérêt de référence. La croissance

économique attendue dans la zone OCDE pourrait conduire à des réajustements des taux, ce qui offrirait à la Banque nationale suisse une plus grande marge de manœuvre en termes de politique de taux d'intérêt. Il n'en demeure pas moins qu'il faudra encore s'accommoder de taux bas en 2018. Ce faisant, les prix de l'immobilier devraient rester stables. Les réjouissantes perspectives conjoncturelles devraient avoir un impact positif sur le marché des surfaces de bureaux. Ceci dit, la situation et le produit demeurent des facteurs de succès. La même approche s'applique au marché des logements locatifs. L'intense activité de construction de logements dans les régions périphériques entraîne des taux de vacance élevés, tandis que la demande de logements reste soutenue dans les villes et les communes suburbaines avec leur concentration de pendulaires. Moyennant une adaptation appropriée, ce phénomène s'applique également à la demande de propriétés par étage.

Grâce à la qualité élevée du portefeuille d'immeubles particulièrement bien situés et à une attrayante réserve de projets, Mobimo est parée au mieux pour relever les futurs défis du marché. La société entend rester fidèle à une stratégie qui a fait ses preuves et à un modèle d'affaires souple, gages d'une politique de distribution attrayante à l'égard des actionnaires. Elle envisage l'avenir avec optimisme.

---

**Rapport détaillé:** Vous trouverez le rapport de l'exercice 2017 sur notre site [Internet](#).

**Une conférence 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 de l'exercice 2017.

Le webcast correspondant est accessible sur notre site Internet à l'adresse <http://mobimo090218-live.audio-webcast.com>

**A 14h00, une téléconférence aura lieu en anglais pour les analystes et les représentants des médias:** Messieurs Christoph Caviezel (CEO) et Manuel Itten (CFO) se tiendront à disposition pour répondre aux questions après la présentation des résultats de l'exercice 2017. Il n'est pas nécessaire de s'inscrire préalablement.

Numéro d'accès: +41 44 580 10 22 | Identifiant de conférence: 2505739

La présentation Powerpoint correspondante peut être consultée sur la page d'accueil à l'adresse [www.audio-webcast.com](http://www.audio-webcast.com)

Mot de passe: mobimo0218en

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

Mobimo Holding AG  
Christoph Caviezel, CEO  
Manuel Itten, CFO  
+41 44 397 11 86  
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 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 près de CHF 0,8 milliard. Son modèle économique solide et sa stratégie durable permettent à Mobimo de proposer à ses actionnaires un rendement attrayant.

## PRINCIPAUX CHIFFRES CLÉS 2017

La performance opérationnelle de Mobimo durant l'exercice 2017 a été réjouissante. Le résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services a été augmenté; malgré quelques ventes, les recettes des loyers sont restées stables et le taux de vacance s'est maintenu à un niveau faible. Le résultat des réévaluations a été, une nouvelle fois, positif.

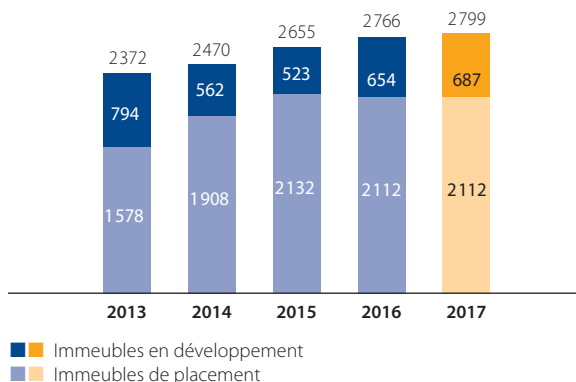
### Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH

CHF mio.  
2016: 158,7

# 91,6

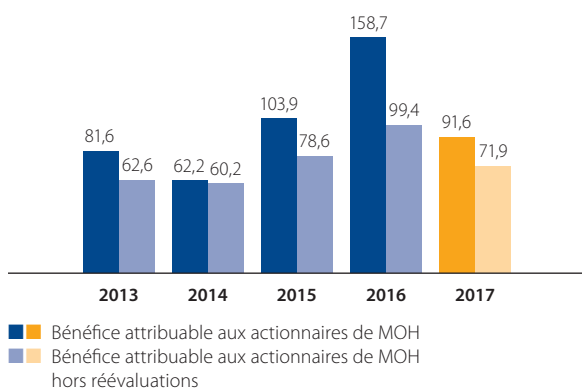
### Valeur globale du portefeuille

CHF mio.



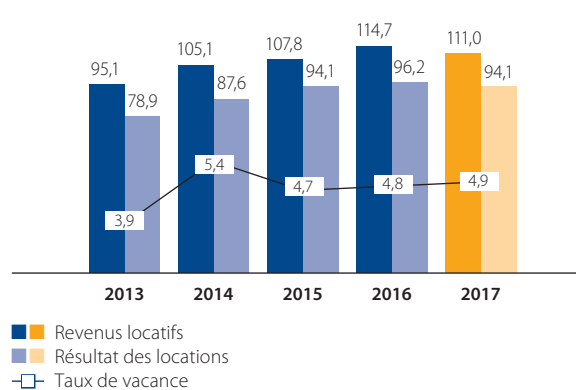
### Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH avec et hors réévaluations

CHF mio.



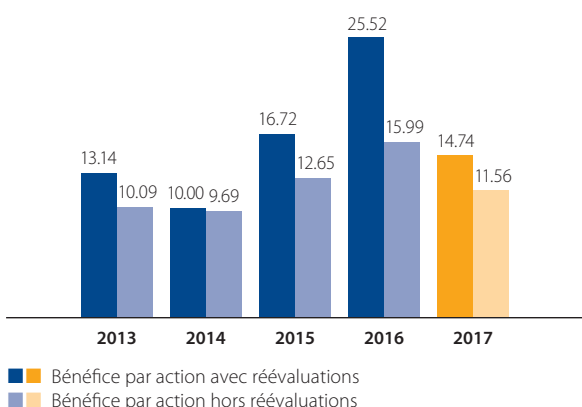
### Revenus locatifs, résultat des locations et taux de vacance

CHF mio./%



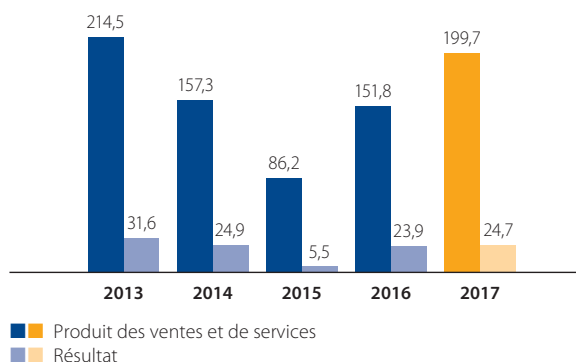
### Bénéfice par action, avec et hors réévaluations

CHF



### Produits et résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement

CHF mio.



| Bénéfice  | Unité        | 2017        | 2016        | Variation en %        |
|---|--------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Résultat des locations  | CHF mio.     | 94,1        | 96,2        | -2,2                  |
| Résultat des ventes d'immeubles (promotion) et de services de développement | CHF mio.     | 24,7        | 23,9        | 3,5                   |
| Résultat des ventes d'immeubles de placement                                | CHF mio.     | 27,5        | 34,9        | -21,4                 |
| Résultat des réévaluations  | CHF mio.     | 27,3        | 80,7        | -66,2                 |
| Bénéfice d'exploitation (EBIT)  | CHF mio.     | 142,3       | 200,3       | -29,0                 |
| Bénéfice d'exploitation (EBIT) hors réévaluations                           | CHF mio.     | 115,0       | 119,6       | -3,8                  |
| Bénéfice  | CHF mio.     | 91,5        | 159,4       | -42,6                 |
| Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH                                | CHF mio.     | 91,6        | 158,7       | -42,2                 |
| Bénéfice attribuable aux actionnaires de MOH hors réévaluations             | CHF mio.     | 71,9        | 99,4        | -27,7                 |
| <b>Bilan</b>  | <b>Unité</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>Variation en %</b> |
| Bilan   | CHF mio.     | 3 195,7     | 3 031,7     | 5,4                   |
| Fonds propres   | CHF mio.     | 1 399,1     | 1 366,3     | 2,4                   |
| Ratio de fonds propres  | %            | 43,8        | 45,1        | -2,9                  |
| Rendement des fonds propres   | %            | 7,0         | 13,1        | -46,6                 |
| Rendement des fonds propres hors réévaluations                              | %            | 5,5         | 8,2         | -32,9                 |
| Fonds étrangers soumis à intérêt  | CHF mio.     | 1 512,8     | 1 349,4     | 12,1                  |
| Ø Taux d'intérêt des dettes financières (de la période)                     | %            | 2,17        | 2,38        | -8,8                  |
| Ø Durée résiduelle des dettes financières                                   | ans          | 6,5         | 6,9         | -5,8                  |
| Net gearing   | %            | 91,2        | 86,0        | 6,0                   |
| <b>Portefeuille</b>   | <b>Unité</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>Variation en %</b> |
| Portefeuille global   | CHF mio.     | 2 799       | 2 766       | 1,2                   |
| Immeubles de placement  | CHF mio.     | 2 112       | 2 112       | 0,0                   |
| Immeubles en développement  | CHF mio.     | 687         | 654         | 5,1                   |
| Rendement brut immeubles de placement                                       | %            | 5,1         | 5,3         | -3,8                  |
| Rendement net immeubles de placement  | %            | 4,0         | 4,1         | -2,4                  |
| Taux de vacance des immeubles de placement                                  | %            | 4,9         | 4,8         | 2,1                   |
| Ø Taux d'escompte pour réévaluations (nominal) <sup>1</sup>                 | %            | 4,1         | non dét.    | non dét.              |
| Ø Taux de capitalisation (réel) <sup>1</sup>                                | %            | 3,6         | non dét.    | non dét.              |
| <b>EPRA</b>   | <b>Unité</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>Variation en %</b> |
| Bénéfice EPRA   | CHF mio.     | 50,0        | 51,4        | -2,6                  |
| NAV par action EPRA   | CHF          | 259,94      | 258,53      | 0,5                   |
| Croissance des revenus locatifs EPRA like for like                          | %            | -0,4        | 0,4         | nmf                   |
| Taux de vacance EPRA  | %            | 4,9         | 4,8         | 2,1                   |
| <b>Effectifs</b>  | <b>Unité</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>Variation en %</b> |
| Ø Effectifs (emplois à plein temps)   | Nombre       | 137,3       | 126,2       | 8,8                   |
| Effectifs (emplois à plein temps)   | Nombre       | 141,4       | 135,7       | 4,2                   |
| <b>Action</b>   | <b>Unité</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>Variation en %</b> |
| Actions en circulation <sup>2</sup>   | Nombre       | 6 217 669   | 6 216 126   | 0,0                   |
| Valeur nominale de l'action   | CHF          | 29,00       | 29,00       | 0,0                   |
| NAV par action (dilué)  | CHF          | 222,58      | 217,33      | 2,4                   |
| Bénéfice par action   | CHF          | 14,74       | 25,52       | -42,2                 |
| Bénéfice par action hors réévaluations                                      | CHF          | 11,56       | 15,99       | -27,7                 |
| Distribution par action <sup>3</sup>  | CHF          | 10,00       | 10,00       | 0,0                   |
| Rendement sur distribution  | %            | 3,8         | 3,9         | -2,6                  |
| Cours boursier de l'action au 31.12.  | CHF          | 261,50      | 254,75      | 2,6                   |

<sup>1</sup> Le taux d'actualisation moyen pondéré en fonction du capital des immeubles évalués par Jones Lang LaSalle SA se montait à 4,06% au 31 décembre 2016, le taux de capitalisation moyen pondéré en fonction du capital à 3,56%. Le taux d'actualisation moyen pondéré en fonction du capital des immeubles évalués par Wüest Partner AG au 31 décembre 2016 se montait à 3,78%.

<sup>2</sup> Nombre d'actions émises 6 218 170, moins actions propres 501 = nombre d'actions en circulation 6 217 669.

<sup>3</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 proposition soumise à l'Assemblée générale du 27 mars 2018. Au 31 décembre 2017, un montant d'environ CHF 27,5 millions reste disponible pour la distribution d'apports en capital.

Le développement à long terme des principaux chiffres clés de Mobimo est indiqué à la page 46 du rapport de gestion (aperçu sur cinq ans).