

## Medienmitteilung

### **Mobimo mit positivem Halbjahresergebnis 2020**

- » Ertrag aus Vermietung liegt coronabedingt mit CHF 60,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 60,9 Mio.) leicht unter der Planung.
- » Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 25,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 18,8 Mio.).
- » Gewinn inklusive Neubewertung beträgt CHF 41,7 Mio. (Vorjahresperiode CHF 43,5 Mio.)

**Luzern/Küsnacht, 31. Juli 2020 – Mobimo ist als breit diversifizierte Immobiliengesellschaft vergleichsweise gut durch die vergangenen Monate gekommen. Trotz Unterstützungsmassnahmen für die von der Coronakrise betroffenen Mieterinnen und Mieter erreichten die Mieteinnahmen mit CHF 60,1 Mio. fast das Vorjahresniveau. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv. Der Leerstand im Anlageportfolio stieg erwartungsgemäss auf 5,5% an.**

Trotz Herausforderungen ist Mobimo als breit diversifizierte Immobiliengesellschaft vergleichsweise gut durch die vergangenen Monate gekommen und kann ein positives Halbjahresergebnis vermelden: Das Unternehmen erwirtschaftete ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 65,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 55,4 Mio.) bzw. von CHF 40,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 36,6 Mio.) exklusive Neubewertung. Der Gewinn beträgt CHF 41,7 Mio. (Vorjahresperiode CHF 43,5 Mio.) inklusive und CHF 21,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 28,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Das Ergebnis enthält – im Gegensatz zum Vorjahr – praktisch keinen positiven Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern.

### **Erfreulicher Neubewertungserfolg**

Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf erfreuliche CHF 25,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 18,8 Mio.). Das Immobilienportfolio von Mobimo konnte dank seiner Diversifikation und dank des hohen Wohnanteils Marktkorrekturen insbesondere im Bereich Hotel gut absorbieren. Ein substanzieller Beitrag zum Neubewertungserfolg leistete das Wohnbauprojekt im Entwicklungsgebiet Zürich-Manegg. Wir entschieden uns, den erzielten Mehrwert des kürzlich bewilligten Bauvorhabens nicht am Transaktionsmarkt zu realisieren, sondern das Projekt in das Anlageportfolio zu überführen und somit unsere Mietertragsbasis weiter zu stärken. Die Liegenschaft mit 157 Wohnungen sowie einem städtischen Kindergarten im Erdgeschoss wird Anfang 2023 bezugsbereit sein.

### **Coronabedingte Stagnation bei den Mieteinnahmen**

Im ersten Halbjahr 2020 flossen die Mieteinnahmen des Mattenhofs in Kriens für die gesamte Periode in das Ergebnis ein, zudem sind alle Wohnungen im Aeschbachquartier in Aarau seit Anfang

April vermietet. Dennoch liegt der Ertrag aus Vermietung mit CHF 60,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 60,9 Mio.) coronabedingt unter der Planung. Mobimo definierte für ihre vom Lockdown betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter situationsgerechte Unterstützungsmassnahmen. Diese führten dazu, dass die effektiven Mieteinnahmen per 30. Juni 2020 um CHF 4,4 Mio. vom vertraglich geschuldeten Betrag abweichen. Für die überwiegende Mehrheit der vom Lockdown betroffenen Mieterinnen und Mieter konnte per Ende Juni 2020 eine einvernehmliche Vereinbarung getroffen werden. Bei wenigen Mietparteien mit grösseren Vertragsvolumen beansprucht die Lösungsfindung etwas mehr Zeit. Bei diesen noch offenen Fällen wurden die erwarteten Mieterlasse für das erste Halbjahr bestmöglich geschätzt.

### **Weiterhin Dynamik im Markt**

Der Leerstand erhöhte sich erwartungsgemäss von 3,8% auf 5,5%, was insbesondere auf den Übergang des Mattenhofs in das Anlageportfolio per Anfang 2020 zurückzuführen ist. Wir sind grundsätzlich zuversichtlich, was die weitere Entwicklung des Leerstands anbelangt, nehmen wir doch im Rahmen unserer Vermarktungsaktivitäten eine mehrheitlich intakte Nachfrage wahr. Auch im ersten Halbjahr 2020 konnte das Vermarktungsteam kontinuierlich Verträge abschliessen, auch für Flächen mit kommerzieller Nutzung.

Die aus dem direkten Aufwand aus Vermietung resultierende Aufwandquote beträgt wie im Vorjahr 14%. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo beläuft sich per 30. Juni 2020 auf knapp CHF 3,4 Mrd. (31. Dezember 2019 CHF 3,3 Mrd.). Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios liegt unverändert bei 4,5%.

### **Mit der Pipeline auf Kurs**

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft liegt mit bescheidenen CHF 2,7 Mio. auf Vorjahresniveau (CHF 2,4 Mio.). Der Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte wird in naher Zukunft wieder substanzieller werden: In der Entwicklungspipeline befinden sich Renditeliegenschaften für Dritte im Umfang von rund CHF 800 Mio. Nach einer Phase der Zurückhaltung ist Mobimo im Markt für Stockwerkeigentum mit einigen attraktiven Vorhaben präsent: In Meggen am Vierwaldstättersee erfolgte Mitte Juli die Grundsteinlegung für 30 Wohnungen, die im ersten Quartal 2022 bezugsbereit sein werden. An bevorzugten Wohnlagen rund um die Stadt Zürich, namentlich in Maur, Horgen und Dübendorf, werden bereits im kommenden Jahr die Bauarbeiten starten. Dazu kommen zwei Stockwerkeigentumsprojekte in der Stadt Zürich, das eine am Letzigraben, das andere – es handelt sich um einen Ersatzneubau für eine Bestandesliegenschaft – in Seebach sowie ein weiteres in Oberägeri im Kanton Zug. Auch die Projekte für das eigene Portfolio kamen trotz Coronakrise gut voran. In dieser Pipeline befinden sich drei Objekte im Bau und acht Objekte in Planung mit einem gesamten Investitionsvolumen von CHF 520 Mio.

### **Komfortable Finanz- und Vermögenslage**

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 42,3% per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019 44,4%) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen in der Höhe von CHF 949 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 861 Mio. Mitte Februar begab Mobimo eine Obligationenanleihe zu sehr attraktiven Konditionen: Die festverzinsliche Anleihe über CHF 220 Mio. weist einen Coupon von 0,25% und eine Laufzeit von acht Jahren auf. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 1,62% gegenüber 1,82% im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 5,3 Jahren wie Ende 2019 weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) beträgt 47,0% (31. Dezember 2019 46,9%). Der Zinsdeckungsfaktor liegt unverändert bei 2,9.

### **Mit neuer Führungsstruktur in die Zukunft**

Manuel Itten, CFO, sowie Marc Pointet, Leiter Suisse romande, haben Mobimo im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 verlassen, um neue berufliche Herausforderungen anzunehmen. Neuer CFO wird per Herbst 2020 Stefan Hilber. Seit dem Austritt von Marc Pointet sind die Aktivitäten in der Westschweiz gleich gegliedert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt. Ab Januar 2021 wird Gerhard Demmelmair die Verantwortung für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen, bislang in den Händen von CEO Daniel Ducrey, übernehmen. Die Aktionärinnen und Aktionäre wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 Dr. Martha Scheiber neu in den Verwaltungsrat. Sie folgte auf Wilhelm Hansen, der wie angekündigt nach langjährigem Wirken nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung stand. Seit Ende April 2020 ist zudem Dr. Christoph Caviezel nicht mehr Mitglied des Verwaltungsrats. Er nahm im Verlauf des Frühjahres Einsitz in das Aufsichtsgremium einer anderen börsenkotierten Immobiliengesellschaft. Der Verwaltungsrat dankt allen austretenden Personen herzlich für ihren grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihnen für die Zukunft nur das Beste. Auf die Zusammenarbeit mit der neuen Kollegin und den neuen Kollegen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung freuen wir uns sehr.

### **Ausblick und Dank**

Die Welt im Sommer 2020 ist geprägt durch die Coronakrise und durch eine grosse Unsicherheit, was die gesellschaftliche und wirtschaftliche Zukunft anbelangt. Wir sind dennoch überzeugt, dass der Immobilienmarkt für Investoren grundsätzlich interessant bleibt. Mobimo bleibt mit ihrem vielfältigen Anlageportfolio, der diversifizierten Entwicklungspipeline und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis der Objekte und Projekte gut positioniert. Wir beobachten die weitere wirtschaftliche Entwicklung aufmerksam und werden, falls nötig, auch vereinzelte und gezielte Anpassungen im Portfolio vornehmen.

Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem herausfordernden Halbjahr war beeindruckend. Ein besonderer Dank geht an die Kolleginnen und Kollegen aus der Deutsch- und der Westschweiz, die im Rahmen einer Taskforce tragfähige Unterstützungsmassnahmen für die vom Lockdown betroffenen Mieterinnen und Mieter umsetzten.

---

## **Ausführliche Berichterstattung:**

» Den Bericht zum Halbjahr 2020 finden Sie auf <https://www.mobimo.ch/de>

» Heute um **10.00 Uhr findet eine Telefonkonferenz auf Deutsch** mit CEO Daniel Ducrey statt.

Einwahldaten: +41 44 580 72 69 | Konferenz-ID: 8576087

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:

(ohne Audiosignal): <https://webcasts.eqs.com/mobimo20200731de/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden:

<https://webcasts.eqs.com/mobimo20200731de>

» Heute um **14.00 Uhr findet eine Telefonkonferenz auf Englisch** mit CEO Daniel Ducrey statt.

Einwahldaten: +41 43 550 02 94 | Konferenz-ID: 9775692

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:

(ohne Audiosignal): <https://webcasts.eqs.com/mobimo20200731en/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal verfolgt werden:

<https://webcasts.eqs.com/mobimo20200731en>

## **Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

Kontakt für Analysten und Investoren:

Alexandre Müller, IR-Beauftragter

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

+41 79 635 64 13

Kontakt für Medien:

Marion Schihin, Kommunikationsverantwortliche

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

+41 44 397 11 86

[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)

## **Über Mobimo:**

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp CHF 3,4 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio besteht aus Anlage- und Entwicklungsobjekten an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz. Mit ihren Wohn- und Geschäftsliegenschaften erwirtschaftet Mobimo stabile Mieterträge und mit ihrer Entwicklungskompetenz und der vollen Pipeline schafft sie Wertsteigerungspotenzial im eigenen Portfolio und für Dritte. Das Investitionsvolumen der Entwicklungsobjekte für das eigene Portfolio beläuft sich auf rund CHF 0,5 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.

# Ausgewählte Kennzahlen

## 1. Halbjahr 2020

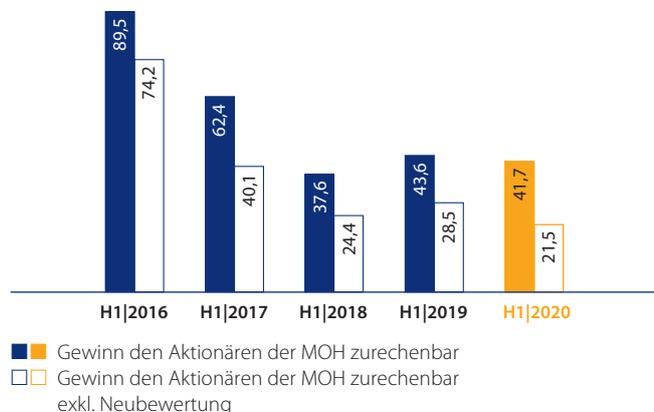
Mobimo ist als breit diversifizierte Immobilien-gesellschaft recht gut durch die vergangenen Monate gekommen. Trotz Unterstützungs-massnahmen für die von der Coronakrise betroffenen Mieterinnen und Mieter erreichten die Mieteinnahmen mit CHF 60,1 Mio. fast das Vorjahresniveau. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv. Der Leerstand im Anlageportfolio stieg erwartungsgemäss auf 5,5% an.

**Gewinn**  
CHF Mio.  
H1|2019: 43,5

**41,7**

**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**

CHF Mio.



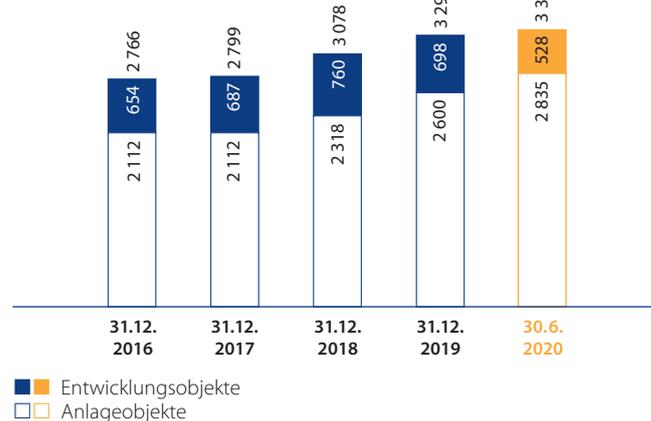
**Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung**

CHF



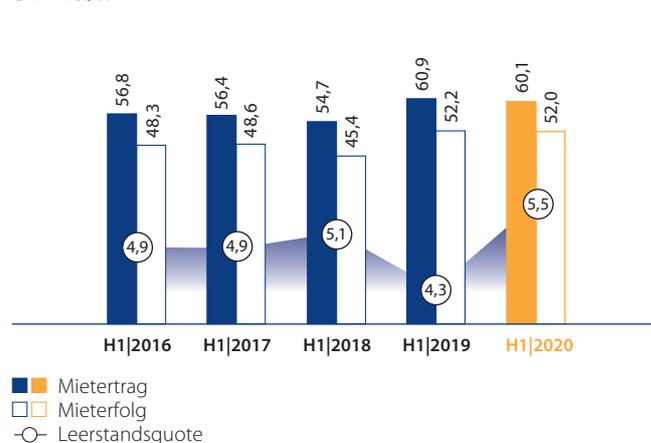
**Gesamtwert des Portfolios**

CHF Mio.



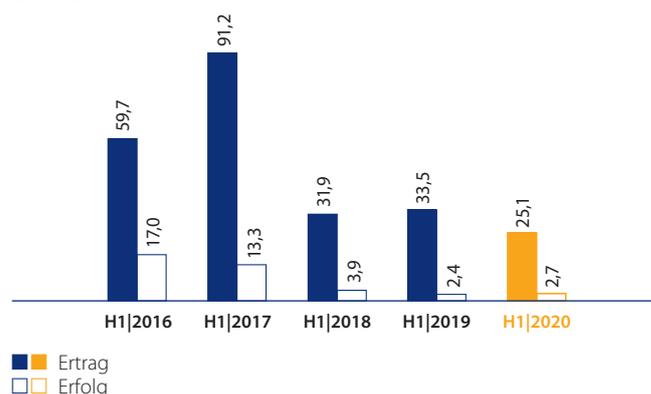
**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**

CHF Mio./%



**Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)**

CHF Mio.



Durch Rundungen können Summen bzw. Totale von Einzelpositionen grösser oder kleiner als deren addierte Werte oder als 100% sein.

Unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Ergebnis	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	52,0	52,2	-0,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	2,7	2,4	12,0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,5	0,0	nm
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	25,1	18,8	33,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	65,8	55,4	18,8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	40,8	36,6	11,2
Gewinn	CHF Mio.	41,7	43,5	-4,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	41,7	43,6	-4,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	21,5	28,5	-24,4
Bilanz	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 709,2	3 450,8	7,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 570,0	1 532,3	2,5
Eigenkapitalquote	%	42,3	44,4	-4,7
Eigenkapitalrendite	%	5,4	7,1	-23,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	2,8	4,2	-33,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 809,7	1 594,4	13,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,62	1,82	-11,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	5,3	0,0
Net Gearing	%	100,7	101,1	-0,4
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 362,7	3 297,7	2,0
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 834,6	2 600,1	9,0
Wert Entwicklungsobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	528,1	697,6	-24,3
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt <sup>3</sup>	%	3,6	3,7	-2,8
Leerstand Anlageobjekte	%	5,5	3,8	44,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,8	3,8	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,3	3,3	0,0
EPRA	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	24,1	34,4	-29,9
EPRA-NAV je Aktie <sup>4</sup>	CHF	276,37	263,04	5,1
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,2	-0,1	nm
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	4,3	27,8
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,4	161,5	-1,3
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	40,9	39,1	4,6
Umwelt	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	152	120	26,7
Emissionsintensität	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	25	20	25,0
Aktie	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>5</sup>	Anzahl	6 599 117	6 598 215	0,0
Nominalwert je Aktie <sup>6</sup>	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	237,90	223,30	6,5
Gewinn je Aktie	CHF	6,32	6,61	-4,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,26	4,31	-24,4
Ausschüttung je Aktie <sup>6</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	274,00	259,50	5,6

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>2</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die annualisierten Mieterlasse Covid-19 eliminiert (vgl. Erläuterung 5 auf Seite 20). Unter Berücksichtigung der annualisierten Mieterlasse beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,3%.

<sup>4</sup> Gemäss EPRA BPR sind ab dem Geschäftsjahr 2020 neue NAV-Kennzahlen offenzulegen (vgl. EPRA-Performance-Kennzahlen auf Seite 49 und 50).

Für die Vergleichbarkeit werden im Jahr 2020 nochmals die NAV-Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNAV gezeigt (vgl. Seite 51), die ab 2021 nicht mehr offenzulegen sind.

<sup>5</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 2 430 = Anzahl ausstehender Aktien 6 599 117.

<sup>6</sup> Geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 10,00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 31. März 2020 (vgl. Erläuterung 11 auf der Seite 29).