

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Mobimo verzeichnet ein erfreuliches erstes Halbjahr

- Erfolg aus Vermietung steigt um 7,4% auf CHF 60,0 Mio.
- Vermarktungserfolge reduzieren Leerstand des Anlageportfolios auf 4,6%
- Planmässiger Baufortschritt bei den Entwicklungsprojekten
- Eigenkapitalquote auf 47,8% erhöht

Luzern, 5. August 2022 – Auch im etwas unruhiger gewordenen Umfeld präsentiert sich das Halbjahresergebnis von Mobimo erfreulich. Das Unternehmen ist mit seinem ausgewogenen Portfolio und der attraktiven Entwicklungspipeline strategisch gut aufgestellt und dank des agilen Geschäftsmodells und der im April erfolgten Kapitalerhöhung operativ flexibel. Mobimo blickt positiv in die Zukunft.

Das Betriebsergebnis (EBIT) beläuft sich auf CHF 81,4 Mio. (Vorjahr CHF 115,4 Mio.) bzw. auf CHF 49,8 Mio. (Vorjahr CHF 95,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 63,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 83,7 Mio.) inklusive Neubewertung und von CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 67,3 Mio.) exklusive Neubewertung.

Das Bewertungsniveau des Anlageportfolios von Mobimo blieb stabil, während insbesondere die Anlageliegenschaften im Bau zum erfreulichen Erfolg aus Neubewertung von CHF 31,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.) beitragen. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo stieg auf rund CHF 3,7 Mrd. (Vorjahr CHF 3,6 Mrd.).

Höhere Mieteinnahmen dank strategischer Zukäufe

Der Erfolg aus Vermietung lag per Stichtag mit CHF 60,0 Mio. um 7,4% über dem Niveau des Vorjahres (CHF 55,9 Mio.). Das Wachstum im Mietgeschäft resultiert aus den im Dezember 2021 erfolgten Akquisitionen von drei Geschäftsliegenschaften in den Städten Biel, Neuenburg und Freiburg sowie dem Kauf des ERNI-Areals in Wangen- Brüttisellen (ZH). Dazu kamen Vermarktungserfolge, die zu einer Reduktion des Leerstands des Anlageportfolios von 4,8% per Ende 2021 auf 4,6% führten.

Erwartungsgemäss tiefer Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 3,8 Mio. und liegt damit erwartungsgemäss deutlich unter dem Vorjahr (CHF 54,4 Mio.), das vom Verkauf eines Grossprojekts geprägt war.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist anhaltend hoch: In Meggen (LU) wurden im ersten Halbjahr 2022 alle 30 Wohnungen an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer übergeben.

In Horgen (ZH) realisiert Mobimo derzeit drei Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen. Zwei Jahre vor dem Bezug sind bereits 29 Wohnungen reserviert. Die Pipeline für Stockwerkeigentum umfasst weitere zwölf Vorhaben in der Deutsch- und der Westschweiz im Umfang von CHF 640 Mio. Gesamtprojektvolumen. Dazu gehört neu eine Wohnliegenschaft mit Entwicklungspotenzial unweit des Bahnhofs Lausanne. Für institutionelle Investoren entwickelt Mobimo derzeit sechs Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 370 Mio.

Wertsteigerung aus Entwicklungen für das eigene Portfolio

Der Schwerpunkt der Entwicklungs- und Realisierungstätigkeit von Mobimo liegt auf den Projekten für ihr eigenes Anlageportfolio. Im ersten Halbjahr konnte ein Neubewertungserfolg von CHF 29,0 Mio. bei den Anlageliegenschaften im Bau erzielt werden. In Zürich-Manegg (Allmendstrasse) befinden sich 157 Mietwohnungen im Bau und im Zürcher Quartier Friesenberg wird ein Geschäftshaus aus dem Anlageportfolio zu einem Wohnhaus mit 59 Wohnungen (Im Tiergarten) umgebaut. Mitten im Quartier du Flon in Lausanne werden die als «Les Jumeaux» bekannten ehemaligen Lagerhäuser renoviert. Es entstehen aussergewöhnliche Flächen für Verkauf, Gastronomie, Büros sowie Kunst und Kultur. Die geplanten jährlichen Soll-Mieterlöse dieser drei Projekte betragen CHF 8,4 Mio. Der Baufortschritt und die Kosten entwickeln sich plangemäss.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Ende Mai publizierte Mobimo den jährlichen GRI-Nachhaltigkeitsbericht mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung rund um die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Mobimo ist neu Mitglied im Madaster-Netzwerk, einer globalen Online-Plattform, die den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der gebauten Umgebung ermöglicht und so zur Ressourcenschonung im Immobiliensektor beiträgt.

Solide Bilanz

Zur Fortsetzung des Wachstumskurses und zur Realisierung der Entwicklungsprojekte führte Mobimo im Frühjahr 2022 eine Kapitalerhöhung mittels Bezugsrechtsemission durch. Die Gesellschaft erzielte dabei einen Bruttoerlös von rund CHF 162 Mio. Per 30. Juni 2022 beträgt die Eigenkapitalquote von Mobimo 47,8% (Vorjahr 45,0%). Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen und Privatplatzierungen in der Höhe von CHF 1 050 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 627 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0,94% gegenüber 1,30% im Jahr 2021. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 4,7 Jahren weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) liegt bei 44,6%. Der Zinsdeckungsfaktor beträgt 5,8 (31. Dezember 2021 5,9).

Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

Die Aktionärinnen und Aktionäre von Mobimo wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 mit Stéphane Maye einen ausgewiesenen Experten für Immobiliengrossprojekte, Unternehmensführung und nachhaltiges Bauen in den Verwaltungsrat. Stefan Hilber, CFO, verliess das Unternehmen Mitte Mai 2022 aus persönlichen Gründen. Jörg Brunner, stellvertretender Finanzchef und langjähriger Leiter Group Accounting, übernahm interimistisch die Leitung der Finanzabteilung.

Ausblick

Mobimo spürt auch nach der Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank und vor weiteren geldpolitischen Interventionen bisher keine ausgeprägte Unruhe im Markt. Nur im Transaktionsgeschäft ist eine gewisse Zurückhaltung feststellbar. Sie erinnert uns in gewisser Weise an das Innehalten im Pandemieführjahr 2020. Wie vor zwei Jahren kann sich Mobimo aber auch jetzt darauf verlassen, dass das Portfolio und dessen Erträge äusserst resilient sind. Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung ist die Eigenkapitalquote zudem gestärkt. Eine strikte Kostenplanung bleibt eine Daueraufgabe, nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Baukosten. Die Gesellschaft ist bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell sehr zuversichtlich.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Kontakt für Analysten und Investoren:

Alexandre Müller, Beauftragter IR

ir@mobimo.ch

medien@mobimo.ch

+41 79 635 64 13

www.mobimo.ch

Ausführliche Berichterstattung:

» Den Halbjahresbericht 2022 finden Sie [hier](#).

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird unsere Website www.mobimo.ch nur noch mit Internet Explorer Version 11 ab Windows 10 angezeigt. Bitte nutzen Sie für eine uneingeschränkte Anzeige der Website die neusten Versionen alternativer Browser wie z.B. Google Chrome, Firefox, Edge, Safari oder Opera.

» [Telefonkonferenz](#) zum Halbjahresergebnis 2022:

Datum	Freitag, 5. August 2022
Zeit	10.00 Uhr (MEZ)

Daniel Ducrey (CEO) und Jörg Brunner (CFO a. i.) werden die Resultate präsentieren und für Fragen zur Verfügung stehen. Die Präsentation kann nach erfolgter [Registration](#) im Browser mit diesem [Link](#) live mitverfolgt werden. Das Audiosignal wird per Telefon übertragen.

Die Konferenz kann auch live als [Webcast](#) mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden.

Über Mobimo:

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,7 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie aus Entwicklungsobjekten für das eigene Anlageportfolio und für Dritte an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz. Eine ausgewogene Nutzung sowie eine sorgfältige Bewirtschaftung zeichnen die Gebäude aus. Mit ihren Entwicklungsprojekten stärkt Mobimo ihre Ertragsbasis und die Werthaltigkeit ihres Portfolios zusätzlich. Das Unternehmen schafft im Rahmen seiner Entwicklungsdienstleistungen auch Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Mobimo beschäftigt rund 170 Mitarbeitende.

Ausgewählte Kennzahlen

1. Halbjahr 2022

Mobimo steigert im ersten Halbjahr 2022 den Erfolg aus Vermietung um 7,4%. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung fördert die Realisierung der Entwicklungsprojekte, was die Mietertragsbasis zukünftig nochmals bedeutend stärken wird.

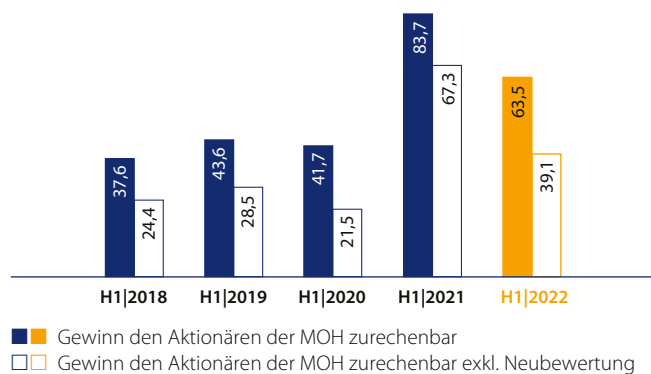
Gewinn

CHF Mio.
H1|2021: 83,7

63,5

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

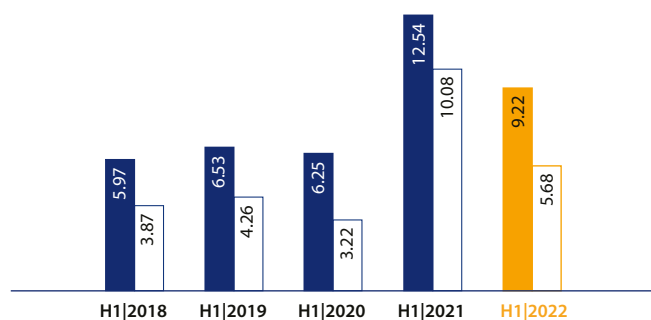
CHF Mio.



■ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar
□ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung

Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

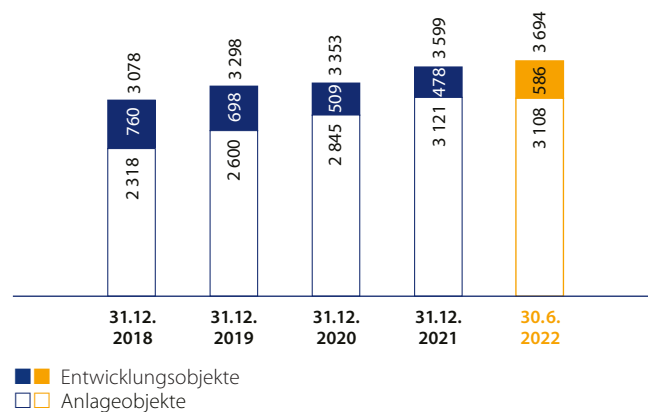
CHF



■ Gewinn je Aktie
□ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

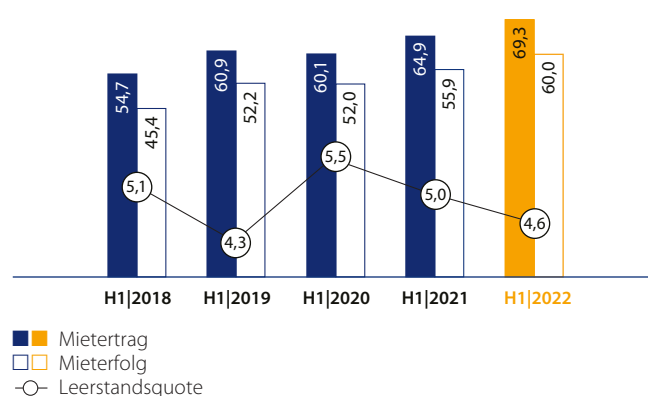
Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

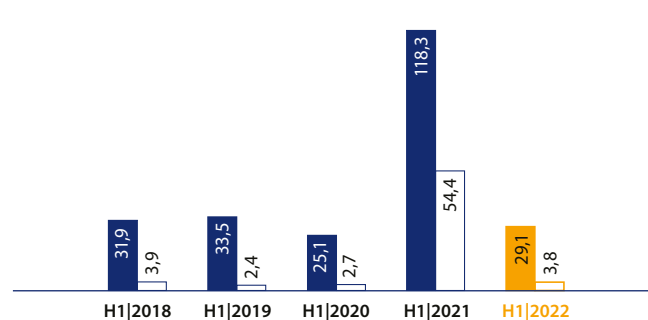
CHF Mio./%



■ Mieterertrag
□ Mietererfolg
○ Leerstandsquote

Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



■ Ertrag
□ Erfolg

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

Unter 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 2022	H1 2021	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	60,0	55,9	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,8	54,4	-92,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	31,5	19,9	58,4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	81,4	115,4	-29,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	49,8	95,5	-47,8
Gewinn	CHF Mio.	63,5	83,7	-24,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,1	67,3	-41,8
Bilanz	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 833,5	3 770,5	1,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 832,2	1 654,0	10,8
Eigenkapitalquote	%	47,8	43,9	8,9
Eigenkapitalrendite ¹	%	7,6	9,1	-16,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ¹	%	4,7	6,3	-25,4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 676,4	1 785,3	-6,1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	0,94	1,30	-27,7
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4,7	4,7	0,0
Net Gearing	%	89,9	106,4	-15,6
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ²	CHF Mio.	3 694,0	3 599,1	2,6
Wert Anlageobjekte ²	CHF Mio.	3 108,3	3 120,8	-0,4
Wert Entwicklungsobjekte ³	CHF Mio.	585,7	478,3	22,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,4	4,5	-2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,4	3,4	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	4,6	4,8	-4,2
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,6	3,6	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,1	3,1	0,0
EPRA	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	40,4	30,5	32,5
EPRA-NAV je Aktie	CHF	293,86	297,07	-1,1
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,1	0,6	-83,3
EPRA-Leerstandsquote	%	4,6	5,0	-8,0
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,2	162,0	-1,7
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	38,2	37,8	1,1
Umwelt	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
Energieintensität ⁴	kWh/m ²	n/a	119	nmf
Emissionsintensität ⁴	kg CO ₂ eq/m ²	n/a	15	nmf
Aktie	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁵	Anzahl	7 260 377	6 597 879	10,0
Nominalwert je Aktie	CHF	3,40	13,40	-74,6
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	252,35	251,24	0,4
Gewinn je Aktie	CHF	9,22	12,54	-26,5
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	5,68	10,08	-43,7
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	232,00	304,00	-23,7

¹ Im Halbjahr werden die Eigenkapitalrendite und die Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung jeweils annualisiert ausgewiesen.

² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

³ Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

⁴ Die Umweltkennzahlen werden im Vergleich zu den Finanzkennzahlen jeweils um ein halbes Jahr verschoben erhoben und rapportiert. Für das Geschäftsjahr 2022 liegen die entsprechenden Kennzahlen dementsprechend noch nicht vor.

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 1 324 = Anzahl ausstehender Aktien 7 260 377.

⁶ Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 10,00 je Aktie gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 12. April 2022.