

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Mobimo mit solidem operativem Ergebnis im ersten Halbjahr 2023

- Erfolg aus Vermietung steigt deutlich auf CHF 64,4 Mio. – ein Plus von 7,3% gegenüber dem Vorjahr (CHF 60,0 Mio.).
- Erstmals leichte Abwertung von CHF -9,3 Mio. auf den Anlageliegenschaften. Diese moderate Wertänderung von -0,27% widerspiegelt die Qualität des breit diversifizierten Portfolios.
- Gute Nachfrage bei den Stockwerkeigentumsprojekten Aura in Horgen sowie Edenblick in Oberägeri.
- Erfolgreicher Abschluss der Projekte Manegg und Tiergarten in Zürich sowie in Kürze Les Jumeaux in Lausanne, wodurch im zweiten Halbjahr weitere Mieterträge hinzukommen.

Luzern, 4. August 2023 – Mobimo verzeichnet für das erste Halbjahr 2023 ein solides operatives Ergebnis. Dies ist das Resultat der Strategie, die Mieterträge sukzessive auszubauen und eine nachhaltige, langfristige Finanzierungspolitik zu verfolgen. Mobimo ist auf Kurs, die zu Beginn des Jahres kommunizierten Ziele für 2023 zu erreichen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Neubewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 60,1 Mio. (Vorjahr CHF 49,8 Mio.) bzw. auf CHF 50,8 Mio. (Vorjahr CHF 81,4 Mio.) inklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn exklusive Neubewertung in der Höhe von CHF 43,1 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.) und von CHF 34,3 Mio. (Vorjahr CHF 63,5 Mio.) inklusive Neubewertung.

Dank der Qualität der Objekte im Portfolio konnte die Steigerung der Mieteinnahmen fortgesetzt werden. Und mit dem flexiblen Geschäftsmodell, das die ertragssicheren Anlageimmobilien mit einer attraktiven Entwicklungspipeline ergänzt, konnte die Marktwertveränderung in engen Grenzen gehalten werden. Die durch den Bewerter beobachteten Transaktionspreise sind in die Schätzung der Marktwerte des Portfolios eingeflossen und führten in der Summe zu einer leichten Abwertung von insgesamt 0,27%.

Höhere Mieteinnahmen und Fertigstellung der Liegenschaften im Bau

Der Erfolg aus Vermietung lag Ende Juni bei CHF 64,4 Mio. und damit um deutliche 7,3% über der Vergleichsperiode (CHF 60,0 Mio.). Dieser erfreuliche Betrag zeugt von einer konsequent marktorientierten Bewirtschaftung sowohl laufender als auch neuer Mietverhältnisse, um die Mieteinnahmen von Mobimo weiter zu stärken. Die Steigerung im ersten Halbjahr baut auf einem Like-for-like-Wachstum von 1,3% auf und ist zudem geprägt durch Sondereffekte bei einzelnen Geschäftsmietverhältnissen.

Mit den Projekten Manegg und Tiergarten in Zürich konnte Mobimo insgesamt 216 Wohnungen bauen. Die im ersten Quartal 2023 fertiggestellte und vollvermietete Liegenschaft Zürich-Manegg hat in der Berichtsperiode bereits einen kleinen Beitrag zum Erfolg aus Vermietung geleistet. Zudem werden im zweiten Halbjahr die Erträge der ebenfalls vollvermieteten Wohnungen im Tiergarten und der Geschäftsliegenschaft Les Jumeaux in Lausanne erfolgswirksam hinzukommen.

Gleichzeitig hat Mobimo den Prozess der vertraglich möglichen Mietzinsanpassungen gestartet. Die vorwiegend indexierten Gewerbemieten wurden der Teuerung angepasst und die am 1. Juni 2023 angekündigte Erhöhung des Referenzzinssatzes wird zusammen mit dem Teuerungs- und Kostenausgleich in die Wohnungsmieten neu eingerechnet bzw. an die Mieterschaft weitergegeben.

Trendwende bei den Immobilienwerten

Nach einer starken Verlangsamung hat das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt in den letzten Monaten wieder zugenommen und daraus wurden vorwiegend im Gewerbe- und Bürobereich etwas tiefere Preise registriert. Dies führt zu einer leichten Abwertung des Portfolios von Mobimo um CHF 9,3 Mio. (Vorjahresperiode Aufwertung CHF 31,5 Mio.). Das breit diversifizierte Portfolio an guten Lagen sorgt jedoch dafür, dass Mobimo in der Summe gut dasteht. Einen weiterhin positiven Bewertungsbeitrag leisten die Bereiche Wohnen und Entwicklungen. Insbesondere die erfreulichen Aufwertungsgewinne der Anlageliegenschaften im Bau federn die Korrekturen im Bestand auf Gewerbe- und Büroflächen spürbar ab. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo bleibt mit CHF 3,7 Mrd. per Stichtag konstant gegenüber dem Vorjahr (CHF 3,7 Mrd.).

Gute Nachfrage bei den Wohneigentumsprojekten

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.). Im Projekt Aura in Horgen am Zürichsee konnten im ersten Halbjahr neun weitere Wohnungen im Stockwerkeigentum beurkundet werden. Damit sind 35 von 37 Einheiten verkauft. Der Bau der drei Gebäude kommt gut voran und die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

In Oberägeri im Kanton Zug realisiert Mobimo an begehrter Hanglage zehn Gebäude mit insgesamt 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Die Vermarktung dieses Projekts «Edenblick» ist gegen Ende des ersten Halbjahrs vielversprechend gestartet. Per Stichtag sind bereits 29 Wohnungen im Stockwerkeigentum reserviert und der Start zur Realisierung des Projekts freigegeben. Dies unterstreicht, dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen an guten Lagen weiterhin ungebrochen ist.

Erfolgreiche Emission einer ersten grünen Anleihe

Die Zinswende hatte auch bei Mobimo einen Einfluss auf den Aufwand. Dank der Strategie der langfristigen Anbindung der Zinsen verändern sich die Zinskosten nur schrittweise. So ist der

Finanzaufwand für das erste Halbjahr auf CHF 9,8 Mio. angestiegen (Vorjahr CHF 8,0 Mio.). Um den Refinanzierungsbedarf im laufenden Jahr abzudecken, wurde noch im April ein Green Bond von CHF 100 Mio. emittiert. Strategiekonform hat man auch hier früh Sicherheit schaffen können, um den Ungewissheiten am Kapitalmarkt aus dem Weg zu gehen. Mit der Rückführung der auslaufenden Anleihe von CHF 155 Mio. im zweiten Halbjahr wird die momentan leicht erhöhte Liquidität wieder absorbiert. Die Bilanz von Mobimo weist eine solide Eigenkapitalquote von 47,2% aus. Der Loan-to-Value (LTV) ist mit 43,4% (Vorjahr 42,3%) ebenfalls auf einem guten Niveau.

Konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie integraler und verbindender Bestandteil der Strategie und Unternehmenskultur von Mobimo. Anfang Mai publizierte Mobimo den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung entlang der Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Im Weiteren wurde das Potenzial für zusätzliche Photovoltaikanlagen im gesamten Portfolio analysiert, um die Stromeigenproduktion zu erhöhen und entsprechende Nachrüstungen von Photovoltaikanlagen zu initiieren. Mobimo hat das Ziel, bis im Jahr 2030 weitere Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von rund 10 000 m² zu installieren.

Ausblick zweites Halbjahr

Nach dem guten operativen Resultat im ersten Halbjahr ist Mobimo auch für das zweite Halbjahr 2023 zuversichtlich, die Anfang Jahr kommunizierten Erwartungen 2023 zu erreichen. In einem herausfordernden Umfeld hat Mobimo nicht nur die Kosten im Griff, sondern agiert mit Weitsicht. Die eingeschlagene Strategie bewährt sich und mit deren Umsetzung ist man auf Kurs. Mobimo steigert den Mietertrag im Bestand sowie mit den neuen Projekten und sichert Entwicklungsgewinne mit dem Verkauf von Stockwerkeigentum und Projekten. Das Eigenkapital schützt Mobimo durch dosiertes Wachstum aus realisierten Gewinnen und Kapitalrecycling. Vor diesem Hintergrund ist man grundsätzlich offen für Zu- und Verkäufe, handelt jedoch ohne Zeitdruck und prüft Opportunitäten stets sorgfältig sowie gezielt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell zuversichtlich. Man ist davon überzeugt, dass das Unternehmen gut aufgestellt ist, um gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen erfolgreich zu meistern und langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Ausführliche Berichterstattung:

» Den Halbjahresbericht 2023 finden Sie [hier](#).

» Analysten- und Pressekonferenz zum Halbjahresergebnis 2023:

Datum **Freitag, 4. August 2023**
Zeit **10.00 Uhr (MEZ)**

Daniel Ducrey (CEO) und Jörg Brunner (CFO) werden die Resultate präsentieren (in Deutsch). Die Konferenz kann mit folgendem [Link](#) live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden. Zudem steht Ihnen die Möglichkeit offen, Fragen online zu stellen (auch in Englisch und Französisch).

Für die Teilnahme per Telefon können Sie sich unter folgendem [Link](#) registrieren und erhalten im Anschluss eine Bestätigungs-Mail mit den individuellen Einwahldaten.

Weitere Termine:

9. Februar 2024: Publikation Jahresergebnis 2023
26. März 2024: Ordentliche Generalversammlung

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Kontakt für Analysten und Investoren:
Nathalie Neumann, Verantwortliche Investor Relations
ir@mobimo.ch
+41 44 397 11 97

Kontakt für Medien:
Anthony Welbergen, Verantwortlicher Unternehmenskommunikation
medien@mobimo.ch
+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

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 2023

Mobimo baut im ersten Halbjahr 2023 den Erfolg aus Vermietung um 7,3% weiter aus. Mit der Fertigstellung der Liegenschaften in der Manegg, im Tiergarten sowie in Kürze Les Jumeaux werden im laufenden Jahr weitere Mieterträge hinzukommen.

Gewinn exkl. Neubewertung

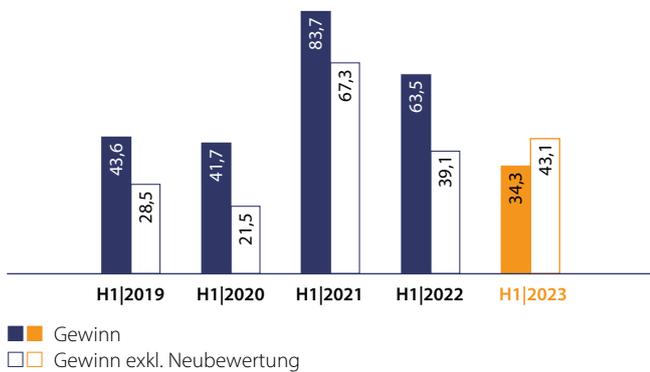
CHF Mio.

H1|2022: 39,1

43,1

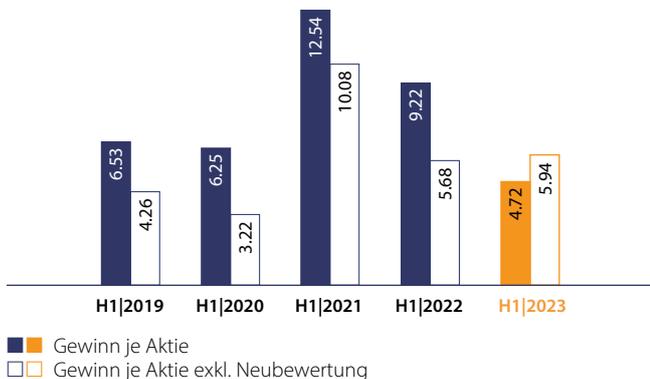
Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



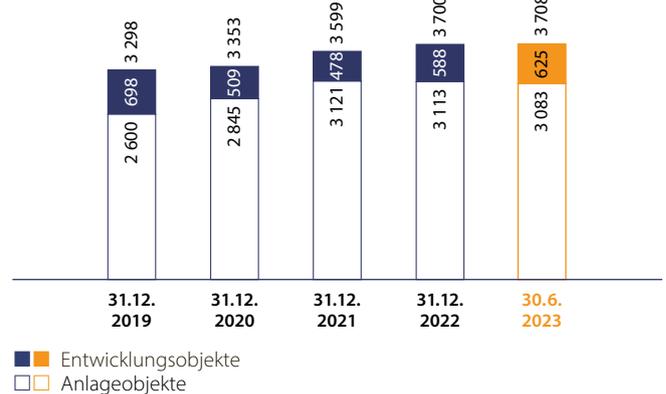
Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



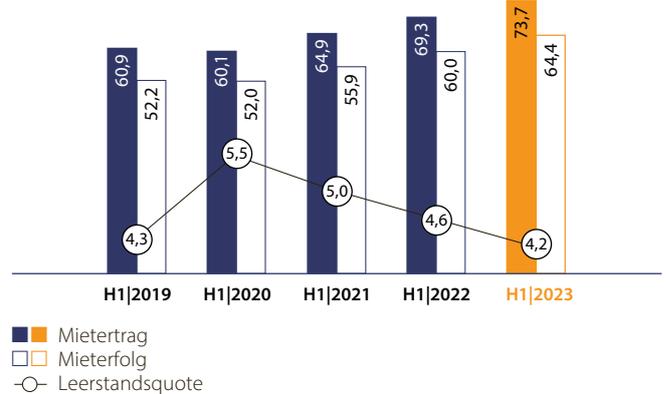
Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



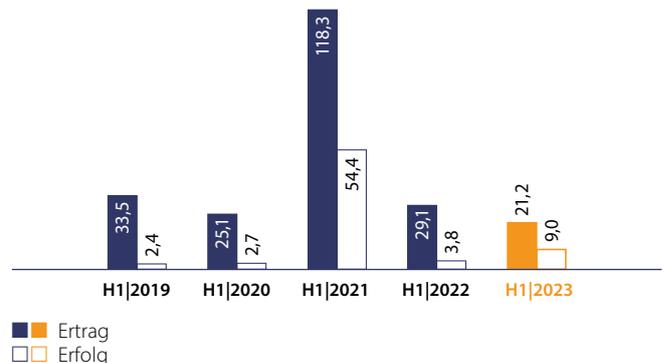
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

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 > 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.

MOBIMO

Ergebnis	Einheit	H1 2023	H1 2022	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	64,4	60,0	7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	9,0	3,8	134,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	-9,3	31,5	-129,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	50,8	81,4	-37,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	60,1	49,8	20,7
Gewinn	CHF Mio.	34,3	63,5	-46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	43,1	39,1	10,2
Bilanz	Einheit	30.6.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Eigenkapitalquote	%	47,2	49,4	-4,6
Eigenkapitalrendite ¹	%	3,7	7,9	-53,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ¹	%	4,6	6,0	-23,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 743,0	1 609,8	8,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,21	1,00	21,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	5,3	0,0
Net Gearing	%	87,7	83,2	5,4
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ²	CHF Mio.	3 708,4	3 700,2	0,2
Wert Anlageobjekte ²	CHF Mio.	3 083,4	3 112,6	-0,9
Wert Entwicklungsobjekte ³	CHF Mio.	625,0	587,6	6,4
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,4	2,3
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,6	3,5	2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,2	4,3	-2,3
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	4,0	4,0	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,0	3,0	0,0
EPRA	Einheit	H1 2023	H1 2022	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	40,6	40,4	0,7
EPRA-NAV je Aktie	CHF	302,19	293,86	2,8
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like ⁴	%	1,3	0,1	1 200,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,2	4,6	-8,7
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	157,5	160,0	-1,6
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,7	39,2	1,3
Umwelt	Einheit	2023	2022	Veränderung in %
Energieintensität ⁵	kWh/m ²	n/a	114,6	nmf
Emissionsintensität ⁵	kg CO ₂ eq/m ²	n/a	14,6	nmf
Aktie	Einheit	H1 2023	H1 2022	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁶	Anzahl	7 257 459	7 260 377	-0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	256,70	252,35	1,7
Gewinn je Aktie	CHF	4,72	9,22	-48,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	5,94	5,68	4,6
Ausschüttung je Aktie ⁷	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	241,00	232,00	3,9

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

² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

³ Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

⁴ Der Wert ist bereinigt um Sondereffekte. Inkl. Sondereffekte 6,7%.

⁵ Die Umweltkennzahlen werden im Vergleich zu den Finanzkennzahlen jeweils um ein halbes Jahr verschoben erhoben und rapportiert. Für das Geschäftsjahr 2023 liegen die entsprechenden Kennzahlen dementsprechend noch nicht vor.

⁶ Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 4 242 = Anzahl ausstehender Aktien 7 257 459.

⁷ Ausschüttung von je CHF 10,00 je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 11. April 2023.