



Aarau,
Aeschbachhalle



2022 HALBJAHRESERGEBNIS

Agenda



Erstes Halbjahr 2022 im Überblick



Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2022



Immobilienportfolio und Pipeline



Fokus und Ausblick 2022

Höhepunkte

Erfreuliche Steigerung des Mietertrags und Reduktion des Leerstands

- › Durch die im Vorjahr erfolgten Akquisitionen und Vermarktungserfolge konnte der Mietertrag um 7,4% gesteigert werden.
- › Leerstand des Anlageportfolios konnte auf 4,6% reduziert werden (4,8% per 31. Dezember 2021).



Hohe operativ bedingte Aufwertungen und gute Resonanz beim Stockwerkeigentum

- › Mehrwert aus operativen Leistungen führt zu einem substantziellen Neubewertungserfolg bei den Anlageliegenschaften in Bau von CHF 29 Mio.
- › Beim Stockwerkeigentumsprojekt «Aura» in Horgen sind bereits 29 der 38 zum Verkauf stehenden Wohnungen reserviert.



Stärkung Eigenkapitalbasis und tiefe Finanzierungskosten

- › Erfolgreiche Kapitalerhöhung mittels Bezugsrechtsemission (mit Bruttoerlös von CHF 162 Mio.).
- › Durchschnittlicher Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0,94% (1,30% im Geschäftsjahr 2021).





Aarau,
Aeschbachquartier

CHOCOLATS
KAUFMANN
Pâtisier Chocolatier

Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2022

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

CHF Mio.	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	45,4	52,2	52,0	55,9	60,0	↗ 7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	3,9	2,4	2,7	54,4	3,8	↘ - 92,9
Erfolg aus Neubewertung	17,7	18,8	25,1	19,9	31,5	↗ 58,4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6,8	0,0	1,5	0,0	0,0	→ 0,0
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand ¹	- 16,8	- 18,8	- 16,3	- 16,2	- 16,0	↘ - 1,0
EBIT	57,3	55,4	65,8	115,4	81,4	↘ - 29,5
EBIT exkl. Neubewertung	39,6	36,6	40,8	95,5	49,8	↘ - 47,8
Finanzergebnis	- 12,6	- 14,1	- 14,5	- 11,5	- 7,8	↘ - 31,9
Steueraufwand	- 7,9	1,1	- 9,9	- 20,5	- 11,5	↘ - 43,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	37,6	43,6	41,7	83,7	63,5	↘ - 24,1

¹ Die aktivierten Eigenleistungen sind in dieser Darstellung mit dem Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand verrechnet.

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung II

	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	Δ Vorjahr %
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung (CHF Mio.)	24,4	28,5	21,5	67,3	39,1	↘ - 41,8
Gewinn je Aktie (CHF) ¹	5.97	6.53	6.25	12.54	9.22	↘ - 26,5
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (CHF) ¹	3.87	4.26	3.22	10.08	5.68	↘ - 43,7

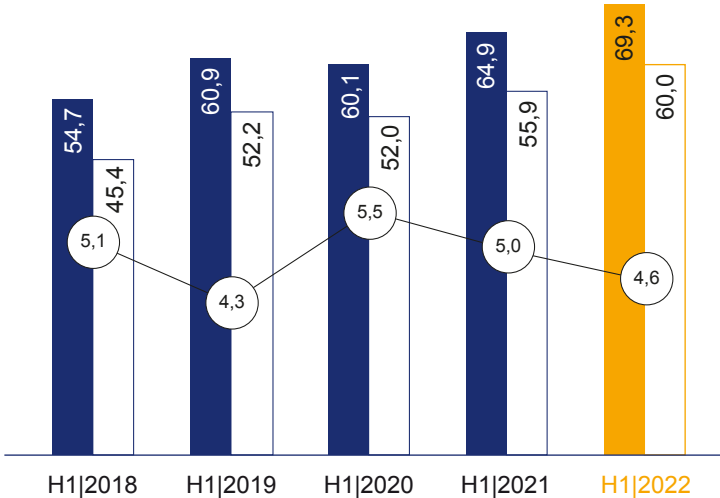
EPRA-Kennzahlen	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	Δ Vorjahr %
EPRA-Gewinn (CHF Mio.)	24,1	34,4	24,1	30,5	40,4	↗ 32,5
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF) ¹	3.84	5.15	3.61	4.56	5.86	↗ 28,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	0,0%	- 0,1%	0,2%	0,6%	0,1%	

¹ Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2022 ausgegebenen Bezugsrechte enthielten eine Bonuskomponente, da der Bezugspreis der neuen Aktien mit CHF 245.00 unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag. In Übereinstimmung mit IAS 33 wurde die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Ermittlung des jeweiligen Gewinns je Aktie um den Effekt der Bonuskomponente der Bezugsrechte rückwirkend angepasst.

Mietertrag und Leerstandsquote

Ertrag und Erfolg aus Vermietung

CHF Mio./%



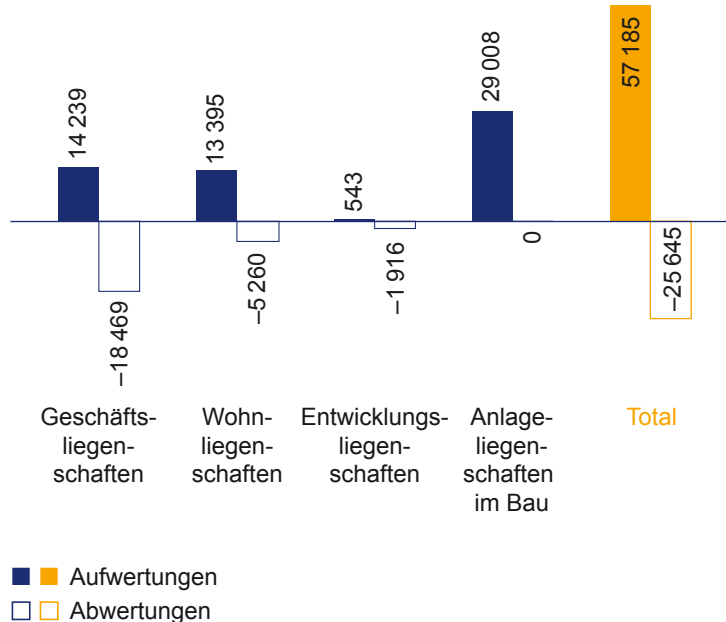
- Mietertrag
- Mieterfolg
- Leerstandsquote

- > Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 60,0 Mio. über dem Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 55,9 Mio.).
- > Per 30. Juni 2022 lag die Leerstandsquote mit 4,6% (per 31. Dezember 2021 4,8%) unter dem Vorjahr.
- > Die Nettorendite lag mit 3,4% auf dem Niveau vom 31. Dezember 2021.

Neubewertungserfolg auf den Anlagelienschaften

Aufteilung des Neubewertungserfolgs

TCHF



- › Aus Neubewertung resultierte insgesamt ein Erfolg von CHF 31,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.).
- › Die Entwicklungsliegenschaften und Anlagelienschaften im Bau wurden um insgesamt CHF 27,6 Mio. aufgewertet (Vorjahr CHF 4,1 Mio.).
- › Die Geschäfts- und Wohnliegenschaften erzielten insgesamt eine Höherbewertung von CHF 3,9 Mio. (Vorjahr CHF 15,8 Mio.).
- › Per 30. Juni 2022 beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz der DCF-Bewertungen 3,6% (per 31. Dezember 2021 3,6%), in der Bandbreite von 2,7% bis 5,5% (per 31. Dezember 2021 2,7% bis 5,5%).
- › Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 3,1% (per 31. Dezember 2021 3,1%), in der Bandbreite von 2,2% bis 5,0% (per 31. Dezember 2021 2,2% bis 5,0%).

Bilanzkennzahlen

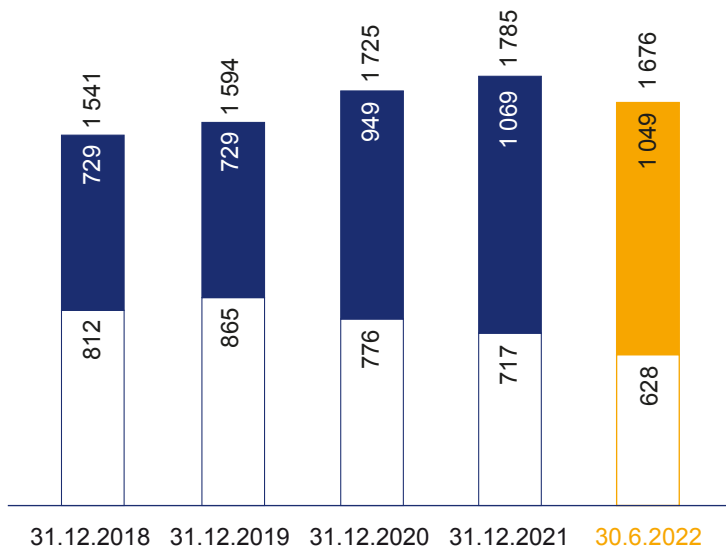
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.6.2022	Δ Vorjahr %
Gesamtportfolio (CHF Mio.)	3 077,9	3 297,7	3 353,2	3 599,1	3 694,0	↗ 2,6
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 513,5	1 532,3	1 564,8	1 654,0	1 832,2	↗ 10,8
Eigenkapitalquote	45,0%	44,2%	43,2%	43,9%	47,8%	
Eigenkapitalrendite ¹	6,6%	7,1%	6,4%	9,1%	7,6%	
Zinspflichtiges Fremdkapital (CHF Mio.)	1 540,7	1 594,4	1 724,9	1 785,3	1 676,4	↘ - 6,1
Ø Restlaufzeit am Stichtag (Jahre)	6,1	5,3	5,0	4,7	4,7	→ 0,0
Netto-LTV	45,1%	46,9%	47,3%	48,9%	44,6%	

¹ Im Halbjahr wird die Eigenkapitalrendite jeweils annualisiert ausgewiesen.

Finanzierung

Finanzierungsstruktur

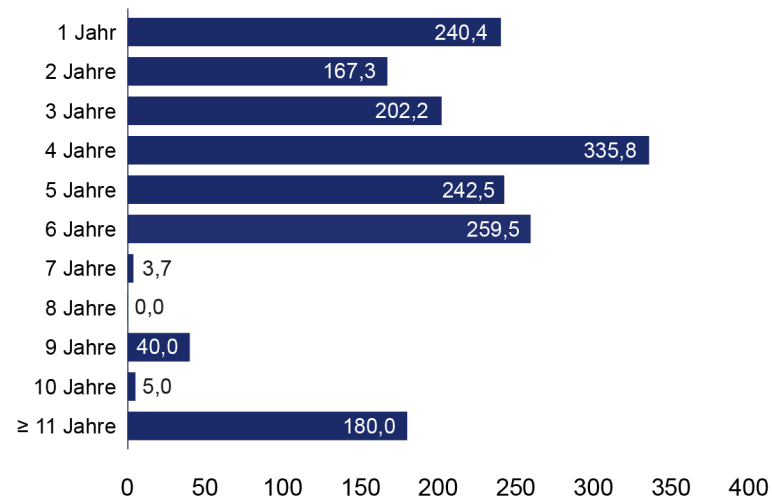
CHF Mio.



■ Anleihen
□ Hypotheken

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten¹

CHF Mio.



%	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.6.2022
Ø Zinssatz	1,9	1,7	1,5	1,0	1,0

¹ Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung.



Aarau,
Aeschbachhalle

Immobilienportfolio und Pipeline

Entwicklung des Gesamtportfolios

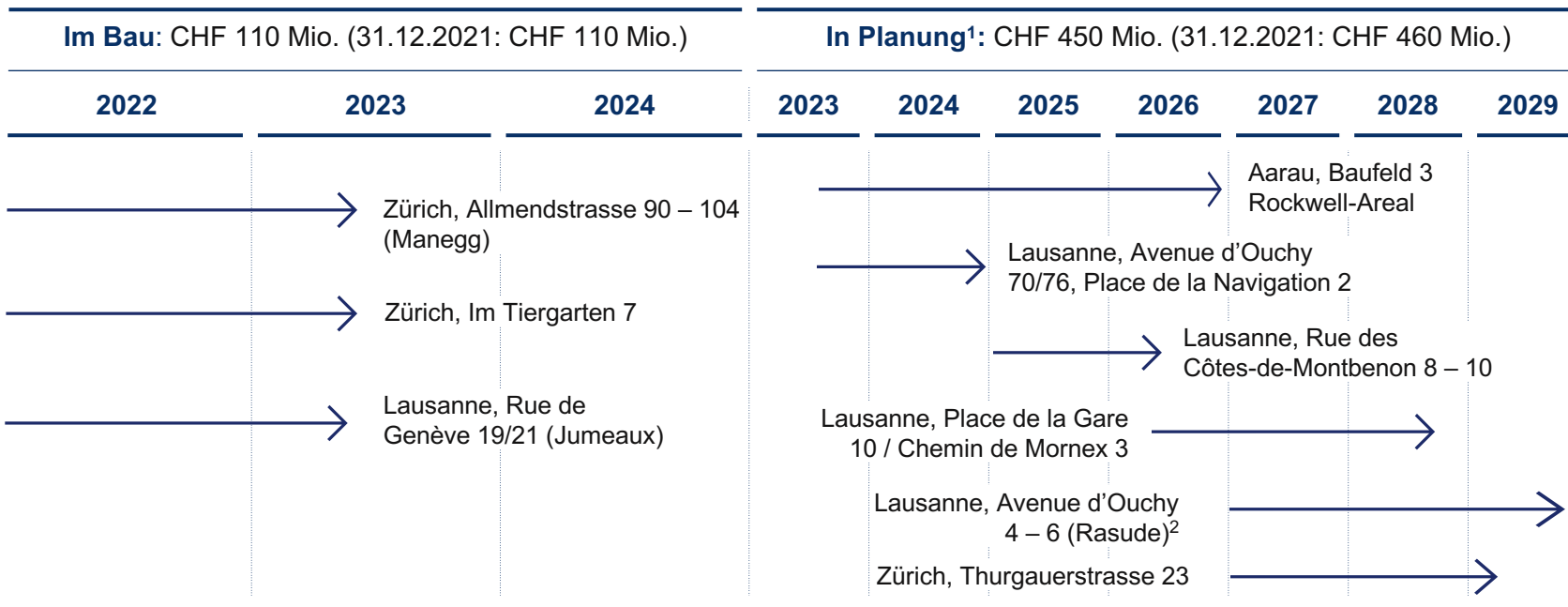
in CHF Mio.	31.12.2021	30.6.2022	Δ Vorjahr %	Anteil %
Anlageobjekte	3 121	3 108	↘ - 0,4	84
Geschäftsliegenschaften ¹	1 803	1 758	↘ - 2,5	47
Wohnliegenschaften	1 317	1 351	↗ 2,6	37
Entwicklungsobjekte	478	586	22,6	16
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	78	110	↗ 41,0	3
Wohnliegenschaften (Anlage)	106	151	↗ 42,5	4
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	33	33	→ 0,0	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	262	291	↗ 11,1	8
Gesamtwert	3 599	3 694	2,6	100

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

² Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

- > Wachstum des Gesamtportfolios um netto rund CHF 95 Mio. auf knapp CHF 3,7 Mrd.
- > Entwicklungsobjekte Geschäftsliegenschaften (Anlage): Zunahme aufgrund Investitionen und Neubewertungen der Liegenschaften im Bau sowie Umklassierung der Liegenschaft Aarau, Industriestrasse 28 (Baufeld 3).
- > Entwicklungsobjekte Wohnliegenschaften (Anlage): Zunahme aufgrund Investitionen und Neubewertungen der Liegenschaften im Bau.

Projekt-Pipeline: Entwicklungen für das eigene Portfolio

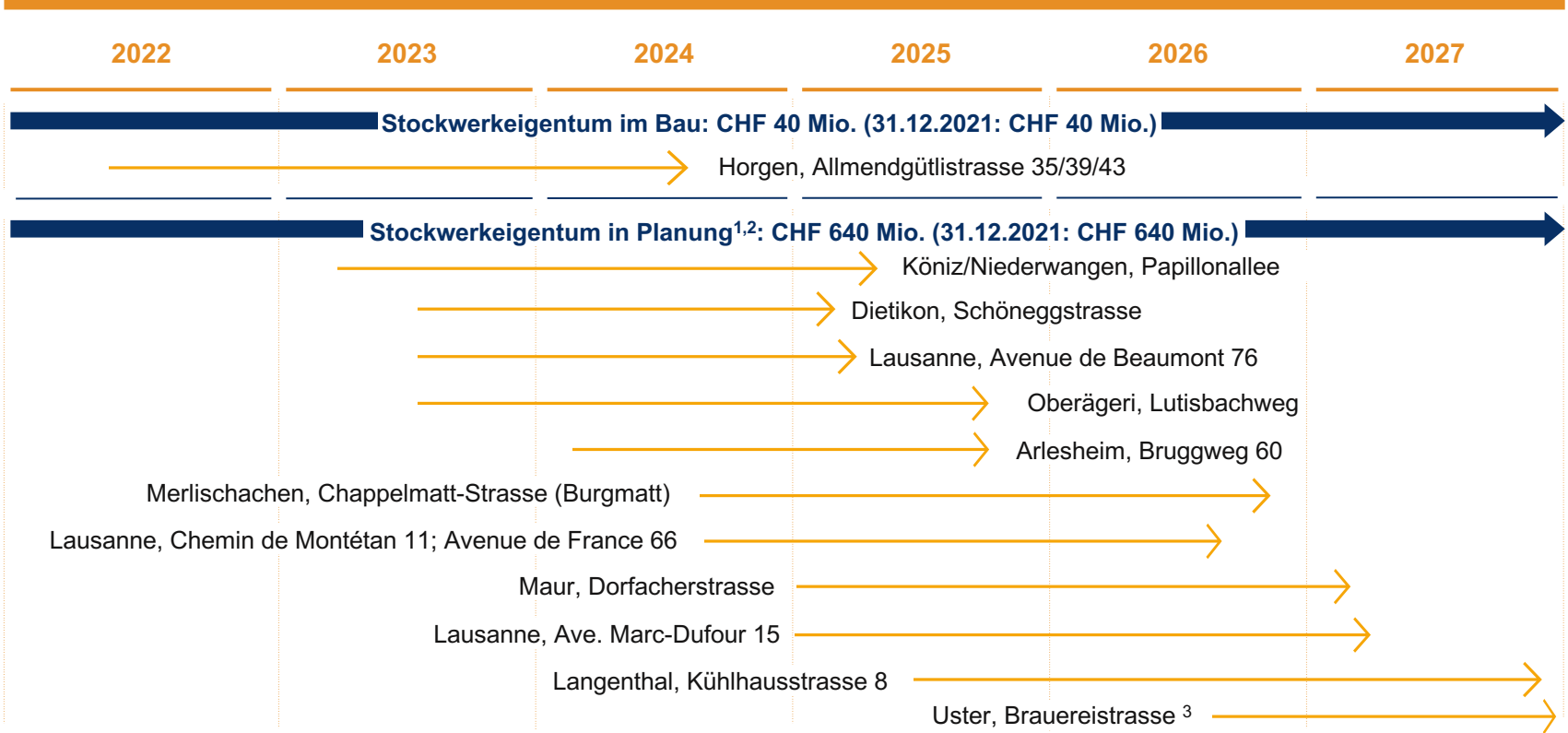


Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.

¹ Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

² Die Fertigstellung ist für das Jahr 2030 geplant.

Übersicht Pipeline Stockwerkeigentum



Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.
¹ Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

² Die Timeline des Ende 2021 erworbenen Entwicklungsareals in Wangen-Brüttsellen ist noch in Erarbeitung.

³ Die Fertigstellung ist für Herbst 2028 geplant.

Übersicht Pipeline Entwicklungen für Dritte



Zürich, Letzigraben 114/116



Nutzbare Fläche
m² **3 020**

Wohnungen
Anzahl **36**

Status
Baubeginn ist anfangs 2022 erfolgt.

Zürich, Katzenbachstr. 239



Nutzbare Fläche
m² **2 973**

Wohnungen
Anzahl **30**

Status
Rechtskräftige Bau-
bewilligung liegt vor.

MOBIMO



Aarau,
Aeschbachquartier

Fokus und Ausblick 2022

Marktumfeld

Wirtschaftliches Umfeld

- › Weiterhin intakte Wirtschaftsleistung.
- › Standort Schweiz bleibt attraktiv.
- › Steigendes Zinsumfeld.
- › Rege Bautätigkeit bei hoher Zuwanderung.



Büro- und Gewerbemarkt

- › Nachfrage nach Büroflächen intakt.
- › Fördernde Situation im Detailhandel und bei Gewerbeflächen.
- › Vermarktungserfolge erfordern Flexibilität.



Mietwohnungsmarkt

- › Unverändert hohe Nachfrage.
- › Stabiler tiefer Leerstand.



Entwicklungs- und Transaktionsmarkt

- › Weiterhin gute Nachfrage nach Entwicklungsprojekten.
- › Anhaltender Nachfrageüberhang nach Stockwerkeigentum.
- › Transaktionsmarkt mit weniger Aktivität.



Ihre Ansprechpartner



Daniel Ducrey

CEO

daniel.ducrey@mobimo.ch



Jörg Brunner

CFO a. i.

joerg.brunner@mobimo.ch



Email:
ir@mobimo.ch



Tel:
+41 44 397 11 97



Mobimo Management AG



@MobimoImmo



@mobimoimmo

Finanzkalender



10.2.2023

Publikation
Geschäftsergebnis 2022



11.4.2023

23. ordentliche
Generalversammlung

Disclaimer

The financial data as well as the other information presented herein constitute selected information.

The information in this presentation does not constitute an offer or invitation and may not be construed as a recommendation by us to purchase, hold or sell shares of Mobimo Holding AG. This information or any copy thereof may not be sent or taken to or distributed in any jurisdiction in which such transmission or distribution is unlawful. This document may contain certain “forward-looking”. By their nature, forward-looking statements involve risk and uncertainty because they relate to future events and circumstances. Actual outcomes and results may differ materially from any outcomes or results expressed or implied by such forward-looking statements.

As a result of rounding, the sums and totals of individual positions may be larger or smaller than the sums and totals arrived at by adding the positions together, or larger or smaller than 100%.

The “Definition of Alternative Performance Measures” document, available at www.mobimo.ch > Investors > Investor services > Glossary, includes definitions of key indicators that are not defined under IFRS, EPRA, SIA (Swiss Society of Engineers and Architects) standard D 2013, Corporate Governance Best Practice Recommendations or other standards.



Aarau,
Aeschbachquartier

Anhang

Langfristige Strategie für Wachstum und stabile Renditen

Geschäftsmodell

Mobimo verfolgt die langfristigen Ziele mit einer klaren Strategie und einem bewährten und soliden Geschäftsmodell.



Finanzkapital

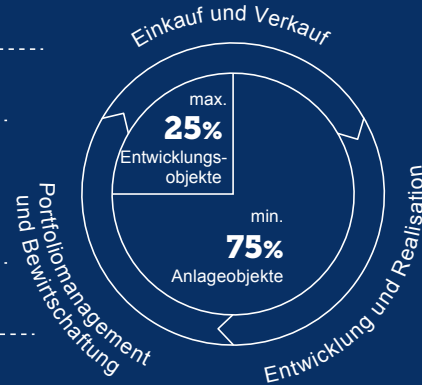
Sozialkapital

Produziertes Kapital

Intellektuelles Kapital

Humankapital

Natürliches Kapital



Attraktive Rendite

Hohe Kundenzufriedenheit

Qualitätsvolle Lebens- und Arbeitsräume

Hohe Entwicklungskompetenz

Engagierte Mitarbeitende

CO₂-Reduktion gemäss Absenkpfad

Einfluss auf SDG

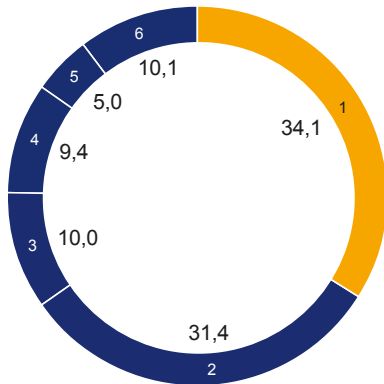
Mobimo leistet mit ihrer Geschäftstätigkeit insbesondere zu fünf der 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen einen Beitrag.



Details zum Anlageportfolio

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

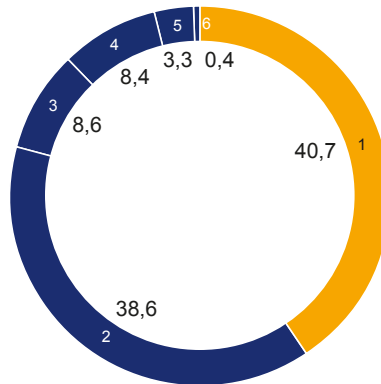
%



- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Hotel/Gastronomie
- 4 Detailhandel
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen²

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen³

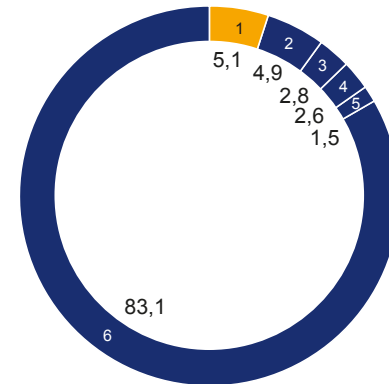
%



- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Zentralschweiz
- 4 Nordwestschweiz
- 5 Ostschweiz
- 6 Bern

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%



- 1 Swisscom-Gruppe
- 2 SV Group
- 3 Coop-Gruppe
- 4 Senevita AG
- 5 Galderma S.A.
- 6 Übrige Mieter

¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

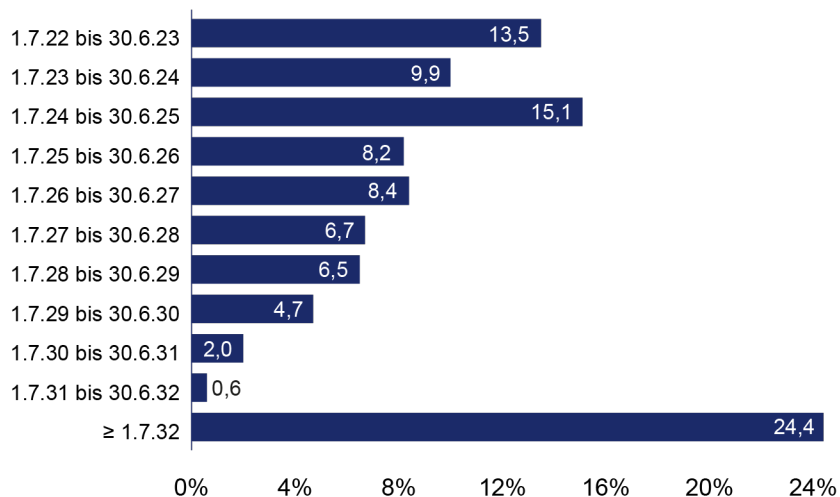
² Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

³ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

Langfristige Fälligkeits- und diversifizierte Mieterstruktur

Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge¹

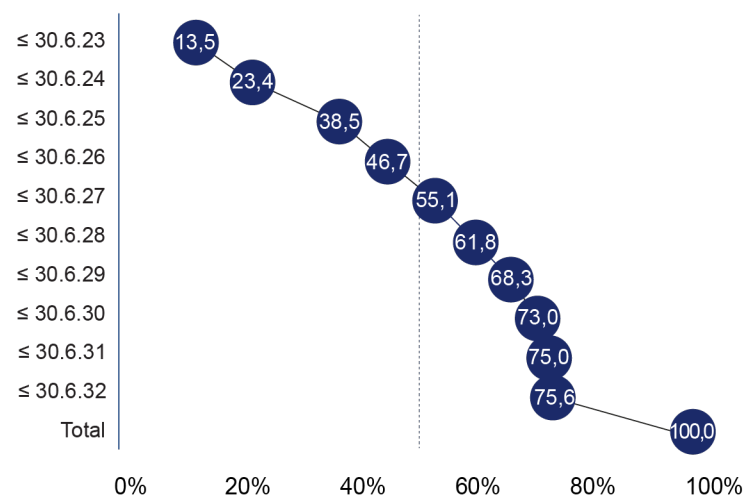
%



¹ Ohne unbefristete Mietverträge.

Kumuliert

%

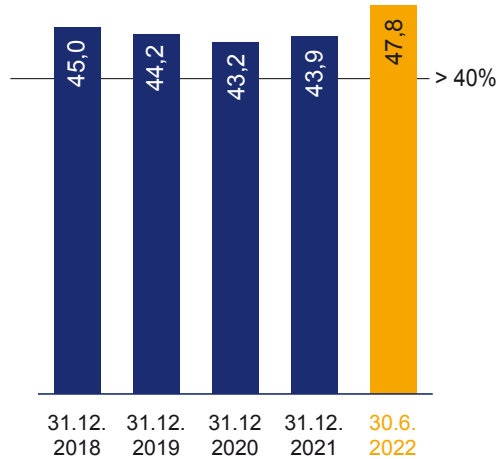


	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	7,0 Jahre	7,0 Jahre	7,3 Jahre	7,0 Jahre	7,2 Jahre

Solide Grundlage für qualitatives Wachstum

Eigenkapitalquote

%

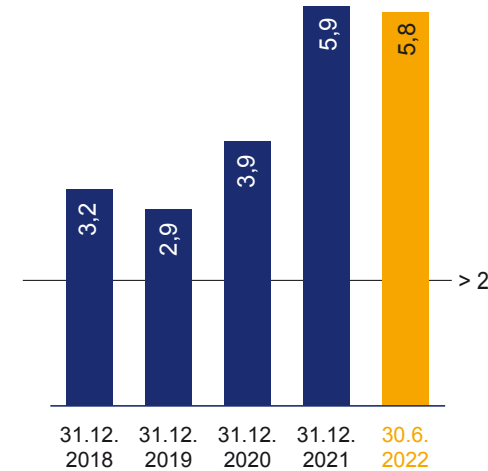


— Ziel

- › Ziel von > 40% erfüllt.
- › Durch Kapitalerhöhung gestärkte Eigenkapitalbasis.

Zinsdeckungsfaktor

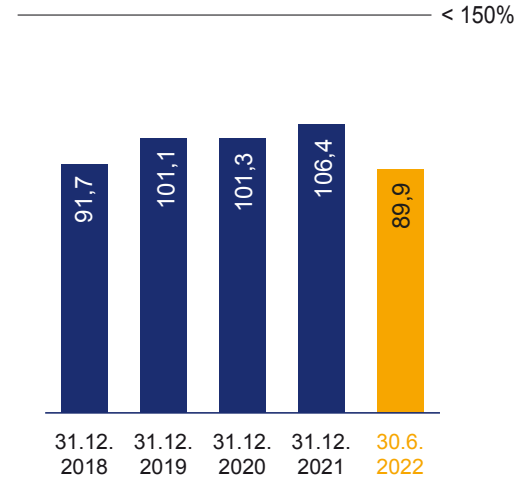
x



- › Ziel von > 2 klar übertroffen.

Net Gearing

%

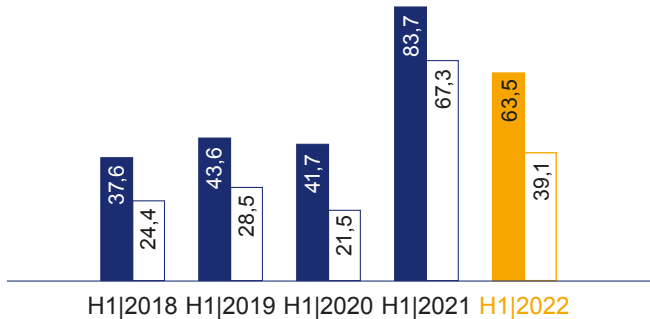


- › Deutlich unter maximalem Zielwert von 150%.
- › Hoher Finanzierungsspielraum.

Gewinn den Aktionären zurechenbar und Gewinn je Aktie

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

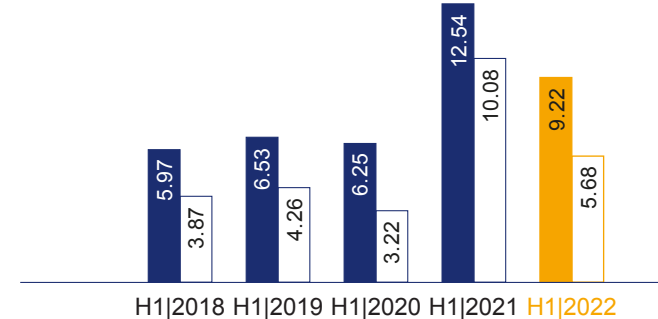
CHF Mio.



■ 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

Kennzahlen zur Aktie

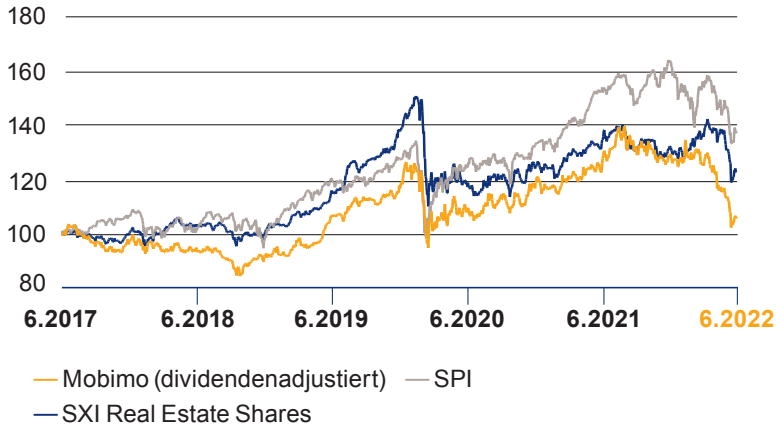
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.6.2022	Δ Vorjahr %
Ausstehende Aktien (Anzahl)	6 596 614	6 597 165	6 594 117	6 596 379	7 260 377	↗ 10,0
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 543,6	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 684,4	↘ - 16,4
NAV je Aktie (CHF) ¹	228.48	232.26	237.31	250.74	252.35	↗ 0,6
Börsenkurs der Aktie per Stichtag (CHF)	234.00	288.50	286.00	305.50	232.00	↘ - 24,1

¹ Per 30. Juni 2022 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

Aktienkursentwicklung

Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI

%

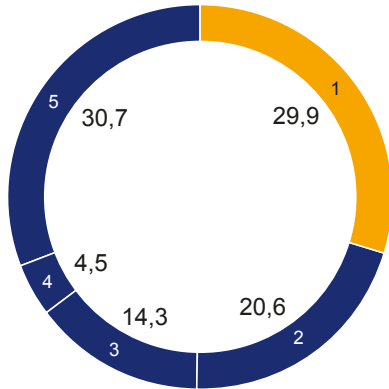


Quelle: SIX Swiss Exchange.

- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um 6,1%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 36,6% bzw. 22,3% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,0% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Per 30. Juni 2022 lag der Aktienkurs von Mobimo mit CHF 232.00 um rund 8,1% unter dem verwässerten NAV von CHF 252.35.
- › Weiterhin gute Liquidität:
 - › Im Durchschnitt wurden täglich 12 653 Aktien gehandelt (Vorjahr 8 928 Aktien).
 - › Umsatz von rund CHF 439,9 Mio. (Vorjahr CHF 322,7 Mio.).

Zusammensetzung des Aktionariats

in %







1 Pensionskassen,
Versicherungen, Banken
2 Stiftungen, Fonds

3 Natürliche Personen
4 Übrige Unternehmungen
5 Dispobestand





- › Free Float per 30.06.2022: 100% (gem. Definition SIX Swiss Exchange).
- › Per 30.06.2022 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:
 - › Credit Suisse Funds AG, 5,5%,
 - › BlackRock, Inc., 5,3%,
 - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,0%,
 - › Dimensional Holdings Inc., 3,0%.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2022 in CHF Mio.	Nutzung
	Zürich (Labitzke) Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	179,2	Mietwohnungen/ Geschäftshaus
	Lausanne, Horizon 4 – 6; Avenue d'Ouchy 4 – 6	136,7	Geschäftshaus
	Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29, 31 – 35	115,4	Alters- und Pflegeheim, Alters- und Mietwohnungen
	Zürich, Mobimo Tower-Hotel Turbinenstrasse 20	108,3	Hotel

¹ Marktwert Total CHF 1 420 Mio.





Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2022 in CHF Mio.	Nutzung
	Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24	106,6	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser
	Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38 ²	101,8	Geschäftshaus/ Mietwohnungen
	Lausanne (Petit Mont-Riond) Rue Voltaire 2 – 12	92,9	Mietwohnungen
	Zürich, Letzigraben 134 – 136	83,2	Mietwohnungen

¹ Marktwert Total CHF 1 420 Mio




² Zusammenlegung von Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38 und Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2022 in CHF Mio.	Nutzung
	Lausanne (Les Merciers) Voie du Chariot 4 – 7	79,2	Geschäftshaus
	Zürich, Friesenbergstrasse 75	79,1	Geschäftshaus
	Kriens, Am Mattenhof 12/14	73,3	Geschäftshaus/ Mietwohnungen
	Lausanne (Ilot du Centre) Rue Beau-Séjour 8	70,3	Mietwohnungen

¹ Marktwert Total CHF 1 420 Mio.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2022 in CHF Mio.	Nutzung
	Zürich (Mobimo-Hochhaus) Hardturmstrasse 3	69,5	Geschäftshaus
	Regensdorf (Sonnenhof) Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	67,4	Mietwohnungen
	Au (ZH), Alte Landstrasse 93 – 99	56,9	Mietwohnungen

¹ Marktwert Total CHF 1 420 Mio.