



MOBIMO



Moxy Hotel
Quartier du Flon, Lausanne

2021 HALBJAHRESERGEBNIS

Agenda



Erstes Halbjahr 2021 im Überblick



Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2021



Immobilienportfolio und Pipeline



Fokus und Ausblick 2021

Höhepunkte



- › Erfolgreicher Verkauf des baubewilligten Projekt «Cosmos» in Dübendorf.
- › Verkaufserfolge beim Stockwerkeigentumsprojekt «Grace» in Meggen.
- › Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 54,4 Mio. (Vorjahr CHF 2,7 Mio.).



- › Reduktion der Leerstandsquote auf 5,0% (per 31. Dezember 2020 5,5%).
- › Erfreuliche Vermietungserfolge, insbesondere im Mattenhof Kriens.
- › Mit den von den Corona-Massnahmen besonders betroffenen Mietern wurden tragfähige Lösungen gefunden.
- › Der «Covid-Effekt» beeinflusst das Halbjahresresultat um CHF 1,0 Mio.



- › Portfoliowachstum durch Weiterentwicklung der laufenden Projekte.
- › Risikodiversifikation durch Nutzungsmix mit hohem Wohnanteil (34,3%).



- › Reduktion der durchschnittlichen Finanzierungskosten per Stichtag auf 1,2% (per 31. Dezember 2020 1,5%).
- › Refinanzierung einer Anleihe in der Höhe von CHF 200 Mio. mit einem neuen Coupon von 0,25% und einer Laufzeit von rund 6 Jahren.

Marktumfeld

Wirtschaftliches Umfeld

- › Attraktiver Wirtschaftsstandort Schweiz
- › Anhaltendes Tiefzinsumfeld fördert Investitionen in Immobilien
- › Bisher keinen Zinseffekt trotz Inflationserwartung

Büro- und Gewerbemarkt

- › Veränderte Nutzungsbedürfnisse und neue Sinnhaftigkeit bei Büroflächen
- › Strukturwandel im Detailhandel
- › Temporär herausfordernde Situation bei Stadthotels
- › Schnelle Erholung der Gastronomie durch Öffnungen

Mietwohnungsmarkt

- › Unverändert hohe Nachfrage verschiedenster Akteure
- › Liquider Markt
- › Weiterhin viel Potenzial für Wohnbauprojekte

Entwicklung Dritte

- › Ungebrochenes Ertragspotenzial im Markt
- › Hohe Risikobereitschaft seitens Immobilieninvestoren
- › Interesse ab früher Projektphase

Transaktionsmarkt

- › Dynamischer Markt mit unveränderten, markttreibenden Akteuren
- › Druck auf Renditen hält an
- › Anspruchsvoller Transaktionsmarkt für Hotels und Büroflächen an B und C Lagen

Stockwerkeigentum

- › Anhaltend gute Nachfrage
- › Liquider Markt
- › Preisanstieg insbesondere im mittleren und tiefen Preissegment



Les Pépinières
Quartier du Flon, Lausanne

Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2021

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung I

CHF Mio.	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	45,4	52,2	52,0	55,9	↗ 7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	3,9	2,4	2,7	54,4	↗ nm
Erfolg aus Neubewertung	17,7	18,8	25,1	19,9	↘ - 20,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6,8	0,0	1,5	0,0	↘ - 100,0
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand ¹	- 16,8	- 18,8	- 16,3	- 16,2	↘ - 0,6
EBIT	57,3	55,4	65,8	115,4	↗ 75,2
EBIT exkl. Neubewertung	39,6	36,6	40,8	95,5	↗ 134,2

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

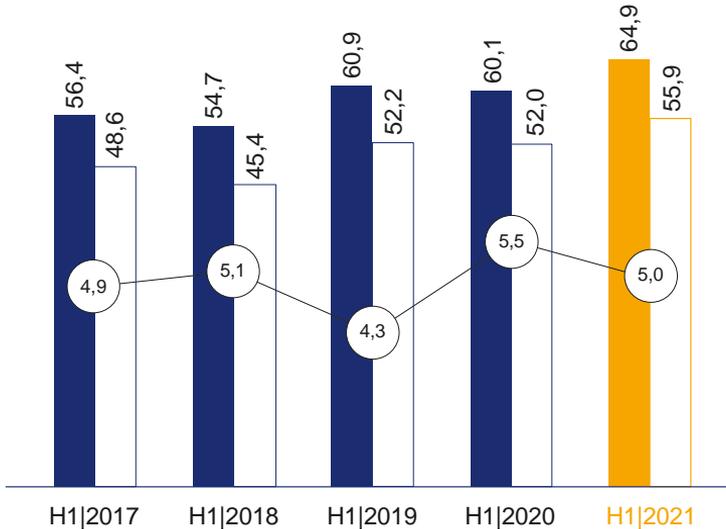
Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung II

CHF Mio.	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	Δ Vorjahr %
Finanzergebnis	- 12,6	- 14,1	- 14,5	- 11,5	↘ - 20,7
Steueraufwand	- 7,9	1,1	- 9,9	- 20,5	↗ 106,2
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	37,6	43,6	41,7	83,7	↗ 100,7
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	24,4	28,5	21,5	67,3	↗ 212,6
Gewinn je Aktie (CHF)	6.04	6.61	6.32	12.69	↗ 100,7
Gewinn je Aktie (CHF) exkl. Neubewertung	3.92	4.31	3.26	10.19	↗ 212,7

Mietertrag und Leerstandsquote

Ertrag und Erfolg aus Vermietung

CHF Mio./%



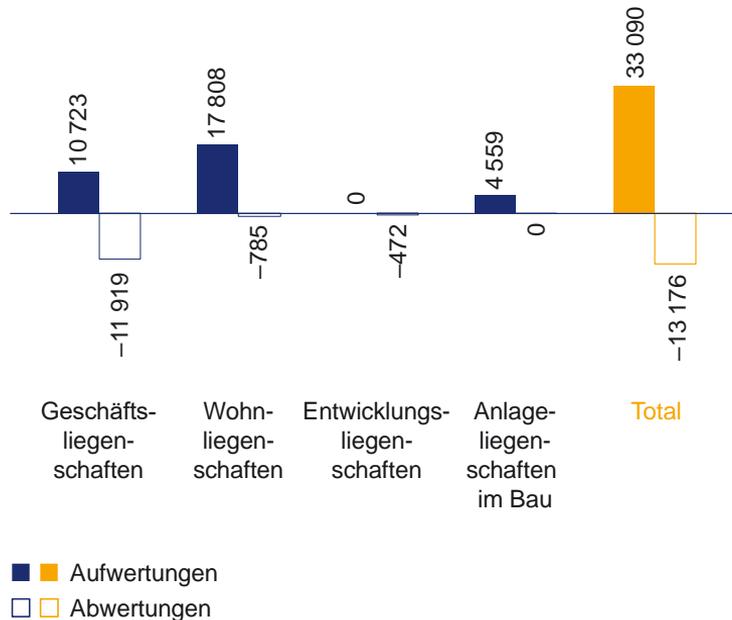
■ ■ Mietertrag
 Mieterfolg
 Leerstandsquote

- › Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 55,9 Mio. über dem Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 52,0 Mio.).
- › Der «Covid-Effekt» beeinflusst das Halbjahresresultat um CHF 1,0 Mio. (Vorjahr CHF 4,4 Mio.).
- › Per 30. Juni 2021 lag die Leerstandsquote mit 5,0% (per 31. Dezember 2020 5,5%) unter dem Vorjahr.
- › Die Brutto- sowie die Nettorendite lagen mit 4,5% bzw. 3,5% auf dem Niveau vom 31. Dezember 2020. Unter Berücksichtigung der Covid-19-Effekte lag die Nettorendite in der Berichtsperiode bei 3,4%.

Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften

Aufteilung des Neubewertungserfolgs

TCHF



- › Aus Neubewertung resultierte insgesamt ein Erfolg von CHF 19,9 Mio. (Vorjahr CHF 25,1 Mio.).
- › Die Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau wurden um insgesamt CHF 4,1 Mio. aufgewertet (Vorjahr CHF 28,3 Mio.).
- › Die Anlageliegenschaften erzielten insgesamt eine Höherbewertung von CHF 15,8 Mio. (Vorjahr CHF - 3,2 Mio.).
- › Per 30. Juni 2021 beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz der DCF-Bewertungen 3,65% (per 31. Dezember 2020 3,73%), in der Bandbreite von 2,80% bis 5,50% (per 31. Dezember 2020 2,85% bis 5,65%).
- › Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 3,15% (per 31. Dezember 2020 3,23%), in der Bandbreite von 2,30% bis 5,00% (per 31. Dezember 2020 2,35% bis 5,15%).

Bilanzkennzahlen

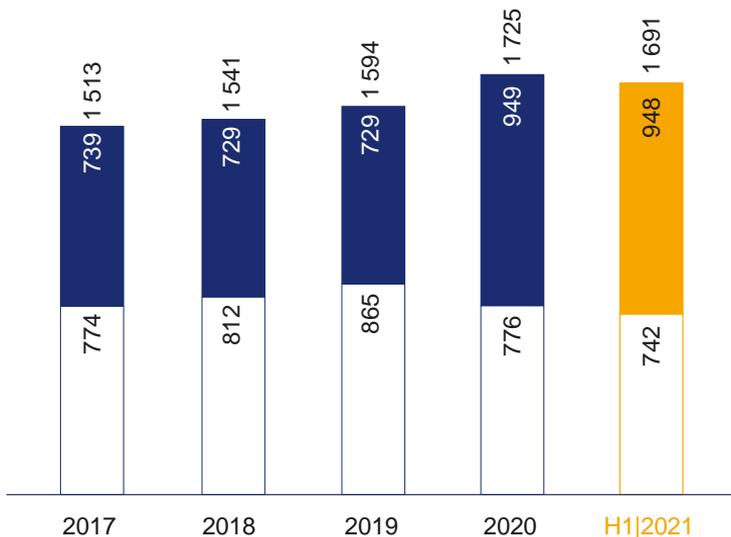
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021	Δ Vorjahr %
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 513,5	1 532,3	1 564,8	1 657,6	↗ 5,9
Eigenkapitalquote	45,0%	44,2%	43,2%	45,0%	
Eigenkapitalrendite ¹	6,6%	7,1%	6,4%	10,7%	
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ¹	4,3%	4,2%	4,6%	8,6%	
Zinspflichtiges Fremdkapital (CHF Mio.)	1 540,7	1 594,4	1 724,9	1 690,7	↘ - 2,0
Ø Zinssatz Periode	2,0%	1,8%	1,6%	1,4%	
Ø Zinssatz am Stichtag	1,9%	1,7%	1,5%	1,2%	
Ø Restlaufzeit am Stichtag (Jahre)	6,1	5,3	5,0	5,5	↗ 9,0
Netto-LTV	45,1%	46,9%	47,3%	45,9%	
Zinsdeckungsfaktor	3,2	2,9	3,9	7,5	↗ 92,3
Net Gearing	91,7%	101,1%	101,3%	95,1%	

¹ Einmaleffekte im Periodenergebnis führen aufgrund der Annualisierung zu einer beschränkten Aussagekraft der ausgewiesenen Eigenkapitalrendite.

Finanzierung

Finanzierungsstruktur

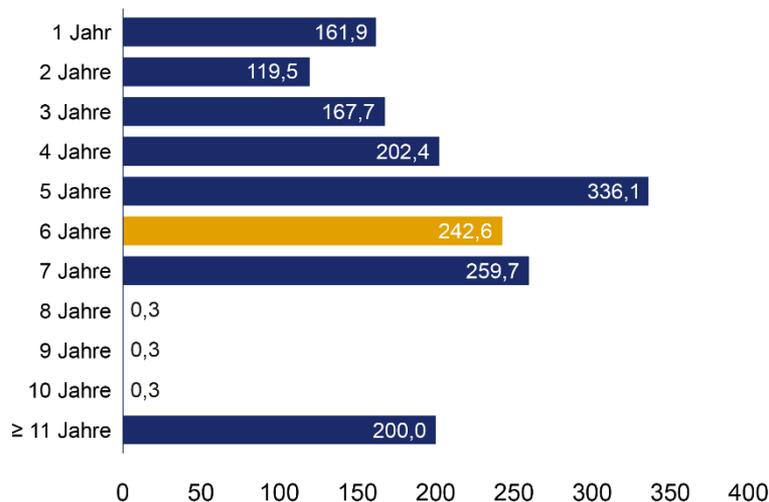
CHF Mio.



■ Anleihen
□ Hypotheiken

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

CHF Mio.



	Volumen	Zinssatz	Laufzeit	Verfall
Emission einer neuen Anleihe	CHF 200 Mio.	0,25%	6 Jahre	19.3.2027

A pink, stylized neon sign of the word 'moxy' in a cursive font, mounted on the building's facade above the entrance.

Moxy Hotel
Quartier du Flon, Lausanne

Immobilienportfolio und Pipeline

Entwicklung des Gesamtportfolios

in CHF Mio.	31.12.2020	30.6.2021	Δ Vorjahr %	Anteil %
Anlageobjekte	2 845	3 018	 6,1	88
Geschäftsliegenschaften ¹	1 625	1 735	6,8	51
Wohnliegenschaften	1 220	1 283	5,2	37
Entwicklungsobjekte	509	418	 - 17,9	12
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	149	74	- 50,5	2
Wohnliegenschaften (Anlage)	110	90	- 17,8	3
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	36	36	0,1	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	214	218	1,9	6
Gesamtwert	3 353	3 436	 2,5	100

- › Netto-Wachstum des Gesamtportfolios um rund CHF 83 Mio. auf gut CHF 3,4 Mrd.
- › Das Immobilienportfolio besteht aus 88% Anlageobjekten und 12% Entwicklungsobjekten.

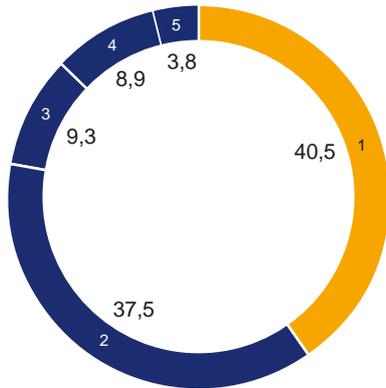
¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften bzw. exkl. selbst genutzter Mieterausbauten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Entwicklung des Anlageportfolios

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

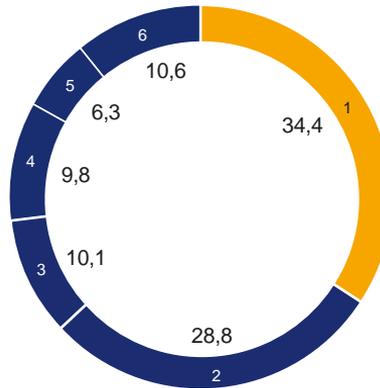
%



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

Soll-Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart

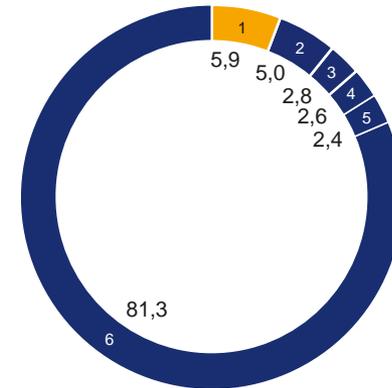
%



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

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%



- 1 Swisscom-Gruppe
- 2 SV Group
- 3 Coop-Gruppe
- 4 Senevita AG
- 5 Rockwell Automation Switzerland
- 6 Übrige Mieter

¹ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsraumen (Anlageobjekte).

Übersicht Pipeline Entwicklungen für Dritte



In der Berichtsperiode konnte das Projekt «Cosmos» in Dübendorf an einen Investor verkauft werden.

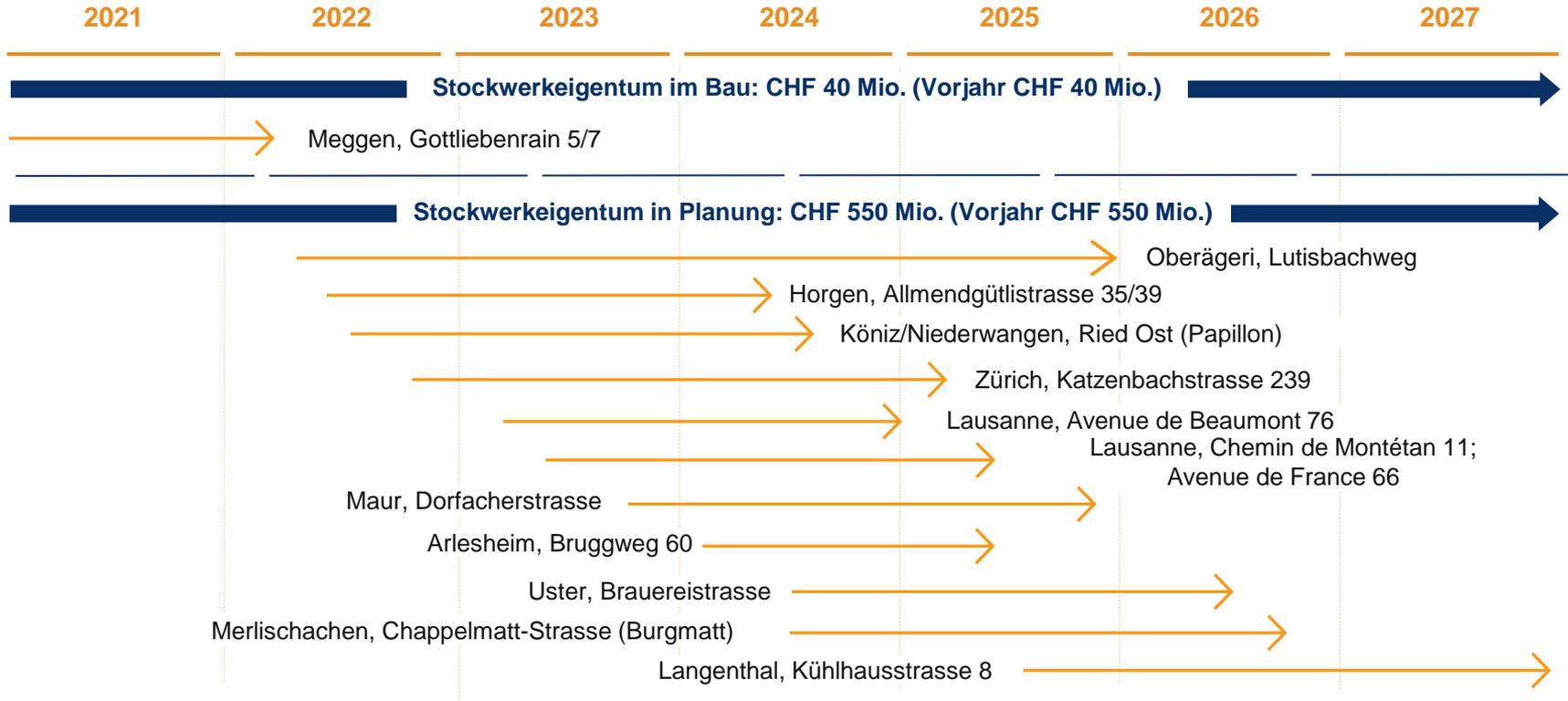


Per 30. Juni 2021 umfasst die Pipeline für Entwicklungen Dritte sechs Projekte, eines davon im Bau und fünf in Planung.



Von den sechs Projekten befinden sich drei Projekte im Grossraum Zürich und drei im Grossraum Bern.

Übersicht Pipeline Stockwerkeigentum



Kennzahlen der Nachhaltigkeitsleistung

108 **Energieintensität**
kWh/m²
2019: 152

16 **Emissionsintensität**
kg CO₂eq/m²
2019: 25

93 **Anteil erneuerbare
Energie Strom**
% (Bezugsgrösse kWh)

40 **Investitionen in
Sanierungen**
CHF Mio.
Ø 2018 - 2020

34 **VR-Ranking FuW**
Rang
2020: 96

50% **Anteil Frauen
Verwaltungsrat**
per 30.3.2021

Ratings und Zertifizierungen






Les Garages
Quartier du Flon, Lausanne

Fokus und Ausblick 2021

Fokus und Ausblick

Entwicklung

- › Planung der grossen Stockwerkeigentumsprojekte
- › Speditives Vorantreiben der Bewilligungsprozesse
- › Akquisition von neuen Entwicklungsliegenschaften und Stärkung der Pipeline

Realisierung

- › Realisierung des Grossprojekts Zürich-Manegg
- › Baustart Zürich, Tiergarten und weiterer Baufortschritt beim Stockwerkeigentumsprojekt in Meggen
- › Sorgsamer Umgang mit Materialien und Beobachten der Rohstoffpreisentwicklung

Immobilienportfolio

- › Kontinuierliche Reduktion des Leerstands
- › Covid-19: Festhalten an partnerschaftlichen Lösungen im Falle weiterer coronabedingter Schliessungen
- › Zukauf von Objekten mit Entwicklungspotenzial

Unternehmen Mobimo

- › Weitere Prozessoptimierungen durch Digitalisierung
- › Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und Publikation des CO₂-Absenkpfeils
- › Laufende Optimierung der Finanzierungsstruktur und Nutzung des attraktiven Zinsumfelds

Ihre Ansprechpartner



Daniel Ducrey
CEO

daniel.ducrey@mobimo.ch



Stefan Hilber
CFO

stefan.hilber@mobimo.ch



Email:
ir@mobimo.ch



Tel:
+41 44 397 11 97



Mobimo Management AG



@MobimoImmo



@mobimoimmo

Finanzkalender



11.2.2022

Publikation
Geschäftsergebnis 2021



12.4.2022

22. ordentliche
Generalversammlung



Einen Lebensraum um eine symbolische Bedeutung erweitern:
Für Mobimo ist dies eine Facette ihres Nachhaltigkeits-
engagements.

Die Initiative Mobimo & Art verbindet Kunst und Architektur. Zum Beispiel mit dem Werk «Unplugged» von Vincent Kohler. Die Bronzeskulptur symbolisiert die Bedeutung, die die Musik im Quartier du Flon seit jeher einnimmt. Die Musiker scheinen die Bühne verlassen zu haben, aus den zurückgelassenen Instrumenten sprudelt Wasser anstelle von Tönen. Mit dem Werk will der Künstler die Identität des Quartiers einfangen und Passanten gleichermassen anregen wie erfreuen.

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.



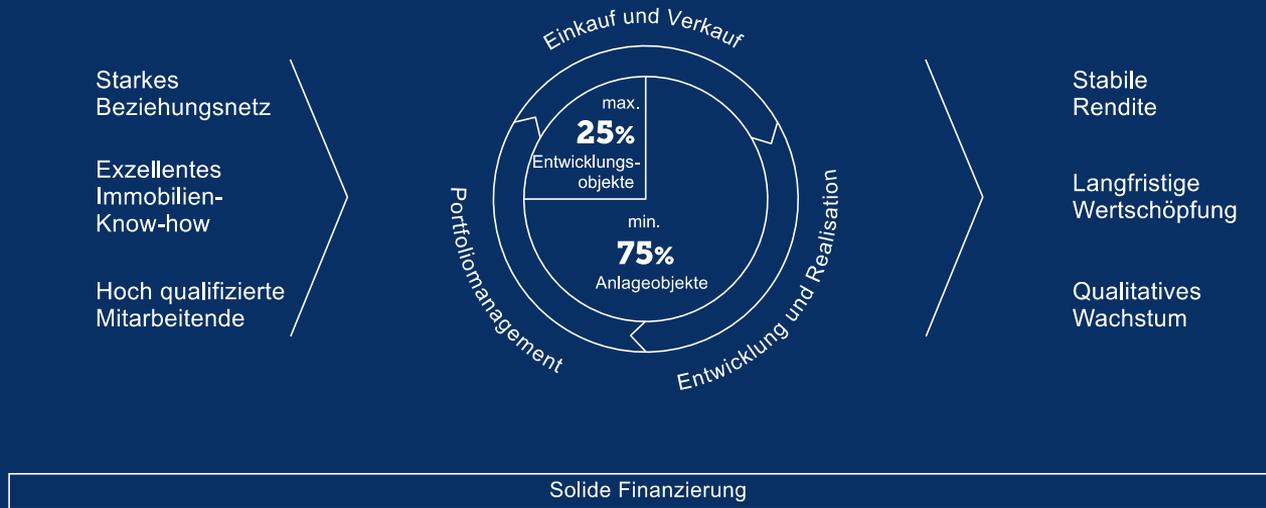
 Bronzeskulptur «Unplugged»
Quartier du Flon, Lausanne

Anhang

Langfristige Strategie für Wachstum und stabile Renditen

Geschäftsmodell

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



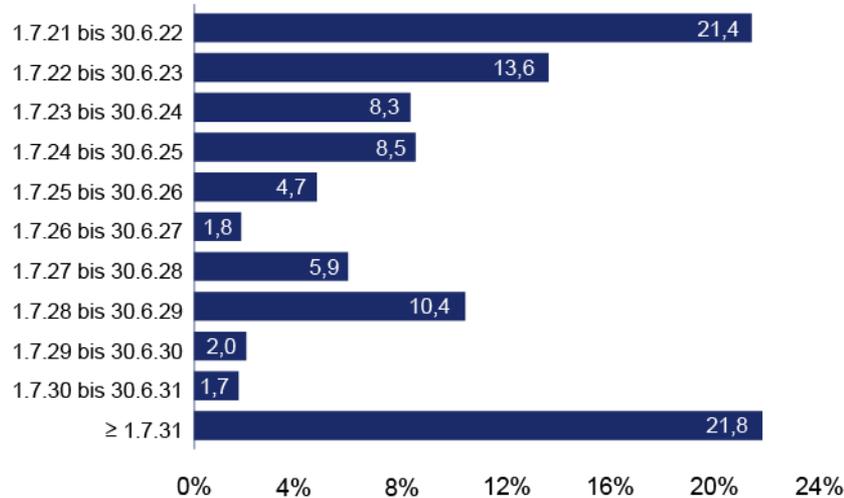
EPRA-Kennzahlen

	H1 2018	H1 2019	H1 2020	H1 2021	Δ Vorjahr %
EPRA-Gewinn (CHF Mio.)	24,1	34,4	24,1 ¹	30,5 ¹	↗ 26,3
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	3.88	5.21	3.65 ¹	4.62 ¹	↗ 26,6
EPRA-NAV je Aktie (CHF)	255.09	263.04	276.37	297.07	↗ 7,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	0,0%	- 0,1%	0,2%	0,6%	
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,2%	3,8%	3,8%	3,6%	
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4,2%	3,8%	3,8%	3,7%	
EPRA-Leerstandsquote	5,1%	4,3%	5,5%	5,0%	

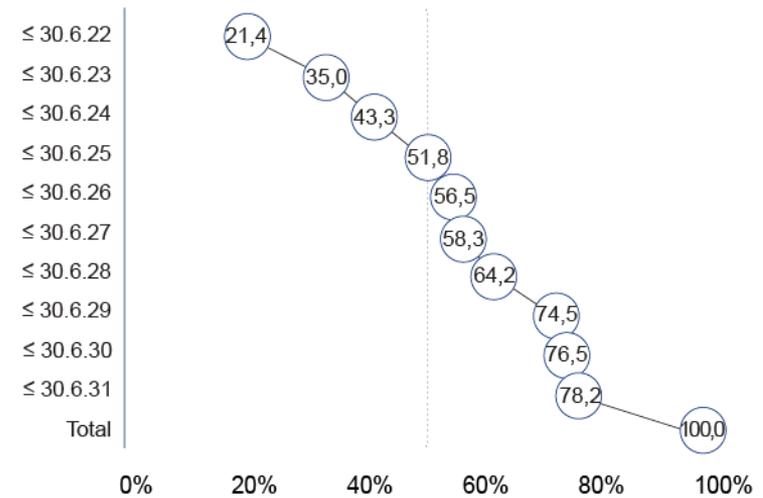
¹Im Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung und im EPRA-Gewinn der Berichtsperiode sind rund CHF 1,0 Mio. (H1 2020 CHF 4,4 Mio.) aus coronabedingten Mieterlassen enthalten. Ohne diese Mieterlasse und dem darauf anfallenden Steuereffekt hätte der EPRA-Gewinn je Aktie in der Berichtsperiode CHF 4.74 (H1 2020 CHF 4.20) betragen.

Langfristige Fälligkeits- und diversifizierte Mieterstruktur

Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge



Kumuliert



	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	6,4 Jahre	7,0 Jahre	7,0 Jahre	7,3 Jahre	6,9 Jahre

Solide Grundlage für qualitatives Wachstum

Eigenkapitalquote

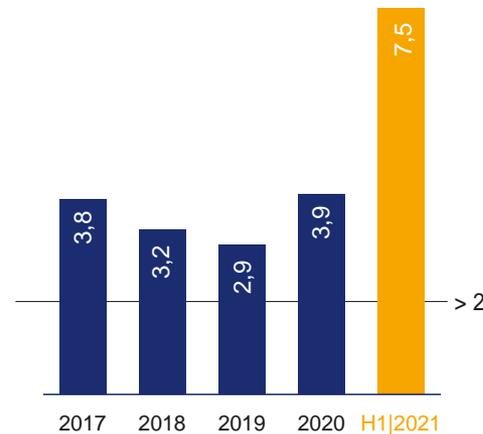
%



— Ziel

- › Ziel von > 40% weiterhin erfüllt.
- › Nach wie vor solide Eigenkapitalbasis.

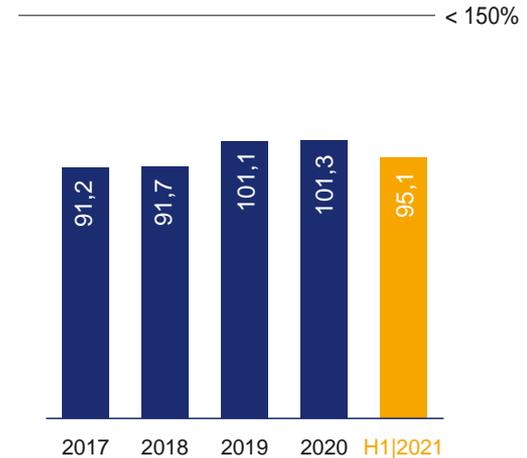
Zinsdeckungsfaktor



- › Ziel von > 2 klar übertroffen.

Net Gearing

%

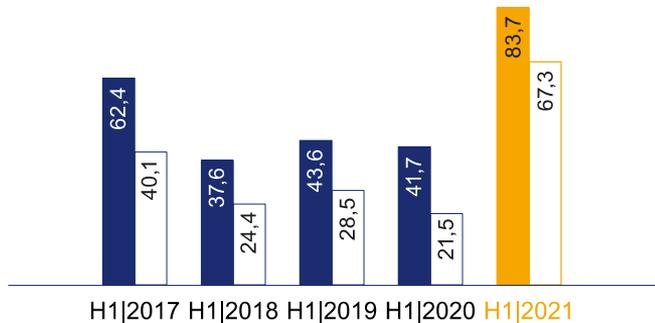


- › Deutlich unter maximalem Zielwert von 150%.
- › Hoher Finanzierungsspielraum.

Gewinn und Gewinn je Aktie

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

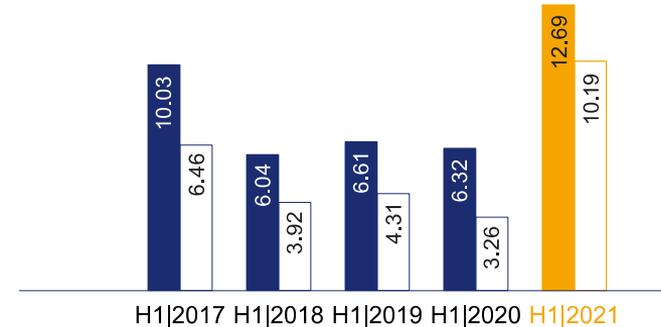
CHF Mio.



- 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

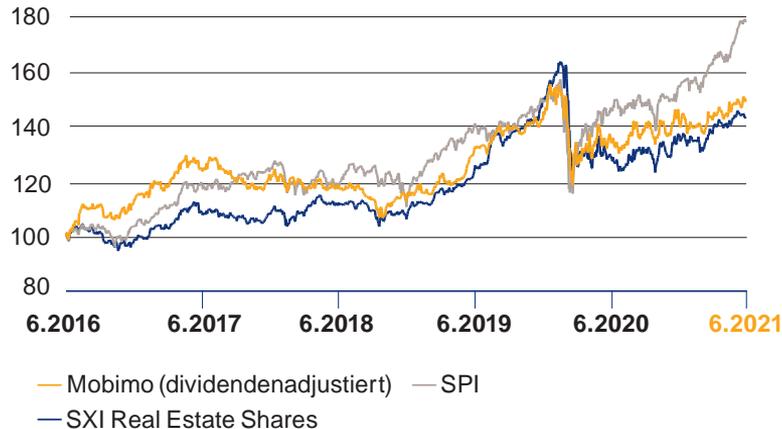
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.6.2021	Δ Vorjahr %
Ausgegebene Aktien (Anzahl)	6 601 547	6 601 547	6 601 547	6 601 547	→ 0,0
Aktienkapital (CHF Mio.)	154,5	154,5	88,5	88,5	→ 0,0
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 544,8	1 904,5	1 888,0	2 006,9	↗ 6,3
NAV je Aktie (CHF) ¹	228.48	232.26	237.31	251.24	↗ 5,9
Börsenkurs der Aktie per Stichtag (CHF)	234.00	288.50	286.00	304.00	↗ 6,3

¹ Per 30. Juni 2021 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

Positive Aktienkursentwicklung

Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI

%

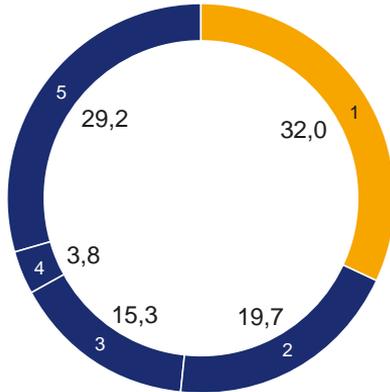


Quelle: SIX Swiss Exchange.

- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um rund 48%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 77% bzw. 43% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,1% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Steigerung des Aktienkurses um 6,3% von CHF 286.00 zum Jahresbeginn auf CHF 304.00 per 30. Juni 2021.
- › Per 30. Juni 2021 lag der Aktienkurs mit CHF 304.00 um 21,0% über dem verwässerten NAV von CHF 251.24.
- › Weiterhin gute Liquidität:
 - › Im Durchschnitt wurden täglich rund 8 928 Aktien gehandelt (Vorjahr 14 659 Aktien).
 - › Umsatz von rund CHF 322,7 Mio. (Vorjahr 2020 CHF 500,7 Mio.).

Zusammensetzung des Aktionariats

in %



1 Pensionskassen,
Versicherungen, Banken
2 Stiftungen, Fonds

3 Natürliche Personen
4 Übrige Unternehmungen
5 Dispobestand

- › Free Float per 30.6.2021: 100%
(gem. Definition SIX Swiss Exchange).
- › Per 30.6.2021 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr
des Aktienkapitals:
 - › Credit Suisse Funds AG, 5,50%,
 - › BlackRock, Inc., 3,92%,
 - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,00%,
 - › Dimensional Holdings Inc., 3,00%.

Die grössten netto Auf- und Abwertungen im Überblick

Objekt	Aufwertung TCHF		Objekt	Abwertung TCHF
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	2 580		Aarau, Torfeld 3	- 1 738
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	2 441		St. Gallen, Wassergasse 50/52	- 1 690
Zürich, Im Tiergarten 7	1 790		Lausanne, Rue de Genève 17	- 1 364
Zürich, Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg)	1 747		Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	- 1 010
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	1 550		Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo-Tower-Hotel)	- 890

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2021 in CHF Mio.	Nutzung
	Zürich (Labitzke) Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	168,5	Mietwohnungen/ Geschäftshaus
	Lausanne, Horizon 4 – 6; Avenue d'Ouchy 4 – 6	134,3	Geschäftshaus
	Affoltern am Albis, Obstgartenstr. 9; Alte Obfelderstr. 27/29, 31 – 35	112,6	Alters- und Pflegeheim, Alters- und Mietwohnungen
	Zürich, Mobimo Tower-Hotel Turbinenstrasse 20	107,8	Hotel

¹ Marktwert Total CHF 1 344 Mio.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2021 in CHF Mio.	Nutzung
	Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24	102,8	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser
	Lausanne (Petit Mont-Riond) Rue Voltaire 2 – 12	91,4	Mietwohnungen
	Zürich, Letzigraben 134 – 136	79,4	Mietwohnungen
	Zürich, Friesenbergstrasse 75	77,2	Geschäftshaus

¹ Marktwert Total CHF 1 344 Mio.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2021 in CHF Mio.	Nutzung
	Lausanne (Les Merciers) Voie du Chariot 4 – 7	77,2	Geschäftshaus
	Kriens, Am Mattenhof 12/14	72,8	Geschäftshaus/ Mietwohnungen
	Lausanne (Illet du Centre) Rue Beau-Séjour 8	68,2	Mietwohnungen
	Zürich (Mobimo-Hochhaus) Hardturmstrasse 3	66,2	Geschäftshaus

¹ Marktwert Total CHF 1 344 Mio.

Die 15 grössten Objekte¹

	Adresse	Marktwert per 30.6.2021 in CHF Mio.	Nutzung
	Regensdorf (Sonnenhof) Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	64,8	Mietwohnungen
	Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	63,4	Geschäftshaus
	Au (ZH), Alte Landstrasse 93 – 99	57,2	Mietwohnungen

¹ Marktwert Total CHF 1 344 Mio.