

**Ad-Hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement**

**Erfreuliches Halbjahresergebnis für Mobimo**

- » Erfolg aus Vermietung liegt aufgrund eines weniger ausgeprägten «Covid-Effekts» mit CHF 55,9 Mio. über dem Niveau des ersten Halbjahres 2020 (CHF 52,0 Mio.).
- » Erfreulicher Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 54,4 Mio. (Vorjahr CHF 2,7 Mio.).
- » Leerstand reduzierte sich von 5,5% auf 5,0%.

**Luzern, 30. Juli 2021 – Mobimo verzeichnet ein erfreuliches erstes Halbjahr 2021. Im Mietgeschäft war der «Covid-Effekt» weniger ausgeprägt als im Vorjahr, was zu einer Steigerung des Mieterfolgs auf CHF 55,9 Mio. führte. Die Entwicklungstätigkeit für Dritte leistete mit CHF 54,4 Mio. einen substanziellen Gewinnbeitrag.**

Insbesondere dank eines substanziellen Ergebnisbeitrags aus dem naturgemäss volatilen Entwicklungsgeschäft für Dritte erhöhte sich das Betriebsergebnis (EBIT) auf CHF 115,4 Mio. (Vorjahr CHF 65,8 Mio.) bzw. auf CHF 95,5 Mio. (Vorjahr CHF 40,8 Mio.) exklusive Neubewertung. Dies führt zu einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 83,7 Mio. (Vorjahr CHF 41,7 Mio.) inklusive Neubewertung und von CHF 67,3 Mio. (Vorjahr CHF 21,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 19,9 Mio. (Vorjahr CHF 25,1 Mio.).

Die Geschäftsliegenschaften verzeichneten eine weitgehend stabile Bewertung, bei den Wohnliegenschaften führten die tieferen Diskontierungssätze hingegen zu marktbedingten Höherbewertungen.

**Höhere Mieteinnahmen und tieferer Leerstand**

Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 55,9 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (CHF 52,0 Mio.). Dies ist auf einen weniger ausgeprägten «Covid-Effekt» zurückzuführen: Während die effektiven Mieteinnahmen im Vorjahr um CHF 4,4 Mio. vom vertraglich geschuldeten Betrag abwichen, schlugen die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel im ersten Halbjahr 2021 mit rund CHF 1,0 Mio. zu Buche. Unverändert sind der vertrauensvolle Austausch, den Mobimo mit den Mieterinnen und Mietern pflegt, und der Anspruch, tragfähige Lösungen zu finden. Aktuell besteht nur noch bei einer Handvoll Kundenbeziehungen Diskussionsbedarf.

Der Leerstand des Anlageportfolios reduzierte sich von 5,5% per Ende 2020 auf 5,0%. Obwohl sich die Vermietung von kommerziellen Flächen eher anspruchsvoll gestaltet, erreichte das Vermarktungsteam einige gewichtige Vertragsabschlüsse, insbesondere im Mattenhof in Kriens.

Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo liegt per 30. Juni 2021 unverändert bei rund CHF 3,4 Mrd. Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios liegt weiterhin bei 4,5%.

### **Substanzieller Ergebnisbeitrag aus dem Entwicklungsgeschäft**

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft liegt mit CHF 54,4 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (CHF 2,7 Mio.). Dieser substanzielle Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte ist mehrheitlich auf den Verkauf des Projekts «Cosmos» in der Stadt Dübendorf zurückzuführen. Mobimo entwickelte aus einem Anlageobjekt mit Potenzial ein überzeugendes Neubauprojekt, das im ersten Halbjahr mit rechtskräftiger Baubewilligung an einen von Credit Suisse Asset Management verwalteten Immobilienfonds übergeben wurde. Die Transaktion ist ein gutes Beispiel für das erfolgreiche Zusammenspiel von aktivem Portfoliomanagement und interner Entwicklungskompetenz.

Auch im Bereich Promotion stösst das Angebot von Mobimo auf Anklang: Bei der Stockwerkeigentumsüberbauung in Meggen (LU) sind ein Jahr vor dem Bezug nur noch drei von 30 Wohnungen unverkauft.

Obwohl wie gewohnt mit einer hohen Volatilität dieses Geschäftsfelds gerechnet werden muss, präsentiert sich die Entwicklungspipeline für Dritte vielversprechend: Sie umfasst Renditeliegenschaften im Umfang von rund CHF 380 Mio. und Stockwerkeigentumsprojekte im Umfang von CHF 590 Mio.

### **Kontinuierliche Stärkung der Mietertragsbasis**

Die ebenfalls attraktive Pipeline für das eigene Portfolio weist ein Investitionsvolumen von CHF 480 Mio. auf. Die Planungs- bzw. Bauarbeiten der künftigen Anlageobjekte kommen plangemäss voran. Die fertig gestellten Liegenschaften werden in den kommenden Jahren die Mietertragsbasis von Mobimo zusätzlich stärken. Momentan wird im Auftrag von Mobimo unter anderem an zwei beliebten Stadtzürcher Wohnlagen gebaut: In Zürich-Manegg (Allmendstrasse) entstehen 157 Mietwohnungen und im Quartier Friesenberg wird ein Geschäftshaus aus dem Anlageportfolio zu einem Wohnhaus (Im Tiergarten).

Im März 2021 lehnte eine Mehrheit der Parlamentarierinnen und Parlamentarier der Städte Biel und Nidau das Projekt Agglolac ab. Wir bedauern dies, waren wir doch gemeinsam mit der Exekutive der Städte von der Qualität des Vorhabens überzeugt. Das Nein zu Agglolac hat aber keinen unmittelbaren Einfluss auf die Ergebnisentwicklung von Mobimo und tangierte das Halbjahresresultat 2021 nur unbedeutend.

## **Nachhaltigkeitsbericht 2020**

Ein kleines, aber doch wichtiges Jubiläum verzeichnete Mobimo in diesem Frühjahr mit dem Erscheinen des bereits zehnten Nachhaltigkeitsberichts, der die Leistung rund um die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG) offenlegt. Höchste Priorität haben für Mobimo weiterhin die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios und damit verbunden die Definition und Umsetzung eines Absenkpfeils. Unverändert ist auch die Ambition, in der Immobilienentwicklung den Vorgaben von etablierten Zertifizierungen wie DGNB, 2000-Watt-Areal oder Minergie zu entsprechen. Die zertifizierten Objekte machen bereits knapp einen Drittel des Marktwerts des Anlageportfolios aus.

## **Komfortable Finanzlage**

Per 30. Juni 2021 beträgt die Eigenkapitalquote von Mobimo solide 45,0% (Vorjahr 43,2%). Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen in der Höhe von CHF 950 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 734 Mio. Mitte Mai refinanzierte Mobimo eine auslaufende Obligationenanleihe über CHF 200 Mio. (Coupon von 1,625%) zu sehr attraktiven Konditionen: Die neue festverzinsliche Anleihe über CHF 200 Mio. weist einen Coupon von 0,250% und eine Laufzeit von 5,8 Jahren auf, womit im Vergleich zur fälligen Anleihe Finanzierungskosten in der Höhe von jährlich CHF 3,0 Mio. eingespart werden können. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf 1,40% gegenüber 1,56% im Jahr 2020. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 5,5 Jahren weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) liegt bei 45,9%. Der Zinsdeckungsfaktor beträgt 7,5 (31. Dezember 2020 3,9).

## **Neue Kraft im Verwaltungsrat**

Die Aktionärinnen und Aktionäre von Mobimo wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2021 mit Sabrina Contratto eine ausgewiesene Expertin für Architektur, Städtebau und Raumplanung neu in den Verwaltungsrat. Sabrina Contratto bildet mit Brian Fischer und Peter Schaub das Immobilien-Committee der Gesellschaft. Wir freuen uns, dass seit der Zuwahl von Sabrina Contratto das Geschlechterverhältnis im sechsköpfigen Verwaltungsrat ausgewogen ist.

Der langjährige Verwaltungsrat Bernard Guillelmon trat wie angekündigt an der Generalversammlung nicht zur Wiederwahl an. Die Gesellschaft verdankt dem ehemaligen Vorsitzenden des Nomination and Compensation Committee unter anderem die reibungslose Stabübergabe im Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung im Jahr 2019. Auch bei den Neuzugängen in der Geschäftsleitung und der Nachfolgeplanung auf der strategischen Ebene des Unternehmens agierte er umsichtig und erfolgreich. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für seine grossen Verdienste für das Unternehmen und wünscht ihm für die Zukunft nur das Beste.

## **Ausblick**

In dieser zweiten von Corona geprägten Sommerzeit sind Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bezüglich des Wiedererstarkens der Wirtschaft optimistisch – ein Optimismus, den viele unserer kommerziellen Mieterinnen und Mieter teilen. Wir nehmen eine Aufbruchstimmung wahr – etwas gedämpfter im Detailhandel, durchaus ausgeprägt bei der Gastronomie. Weniger einheitlich ist die Situation bei der Stadthotellerie: Während beispielsweise das Moxy-Hotel im Quartier du Flon dank vieler Gäste aus dem Inland positiv in die Zukunft blickt, bleibt die Lage für Unterkünfte mit einem Fokus auf Geschäftsreisende angespannt.

Der Investitionsdruck der institutionellen Anleger ist praktisch unverändert und deren Risikobereitschaft ausgeprägt. Wir sehen derzeit keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung der Attraktivität des Immobilienmarkts. Insbesondere im Bereich Wohnen – sei es Wohneigentum oder Miete – ist die Nachfrage gross. Bei den Bürogebäuden gehen wir mittelfristig von einer Werterhaltung aus. Die Etablierung des Homeoffice, in welchem Ausmass auch immer, ist sicherlich eine der spürbarsten Veränderungen im Immobilienmarkt nach der Pandemie, wird aber nicht zwingend zu einem Abbau, sondern eher zu einem Umbau der Büroflächen und zu einer Veränderung in der Nutzung führen.

---

## **Ausführliche Berichterstattung:**

» Den Bericht zum Halbjahr 2021 finden Sie auf unserer [Website](#).

*Aus sicherheitstechnischen Gründen wird unsere Website [www.mobimo.ch](http://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.*

» Heute um 10.00 Uhr findet eine [Telefonkonferenz](#) auf Deutsch mit CEO Daniel Ducrey und CFO Stefan Hilber statt (Fragen auf Englisch oder Französisch sind willkommen).

Teilnehmende der Telefonkonferenz können [hier](#) die Präsentation abrufen: (ohne Audiosignal).

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

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

Kontakt für Analysten und Investoren:  
Tanja Nay  
Verantwortliche Investor Relations  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)  
+41 44 397 11 97

Kontakt für Medien:  
Marion Schihin  
Leiterin Unternehmenskommunikation  
[medien@mobimo.ch](mailto:medien@mobimo.ch)  
+41 44 397 11 86

## **Über Mobimo:**

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von gut CHF 3,4 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. [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)

# Ausgewählte Kennzahlen

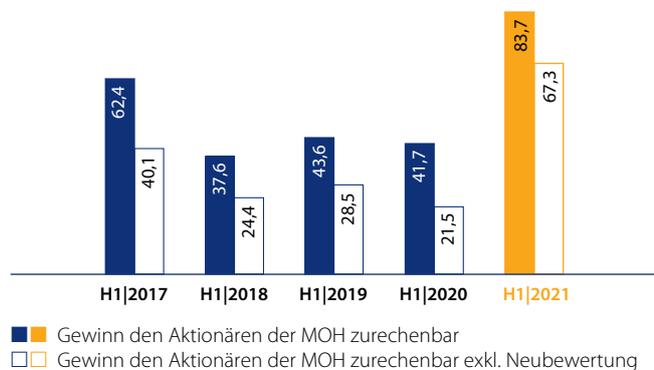
## 1. Halbjahr 2021

Mobimo verzeichnet ein erfreuliches erstes Halbjahr 2021. Im Mietgeschäft war der «Covid-Effekt» weniger ausgeprägt als im Vorjahr, was zu einer Steigerung der Mieteinnahmen auf CHF 64,9 Mio. führte. Die Entwicklungstätigkeit für Dritte leistete mit CHF 54,4 Mio. einen substantziellen Gewinnbeitrag.

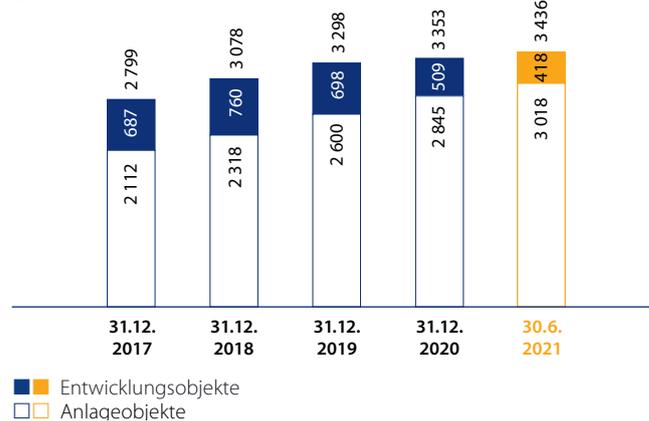
**Gewinn**  
CHF Mio.  
H1|2020: 41,7

**83,7**

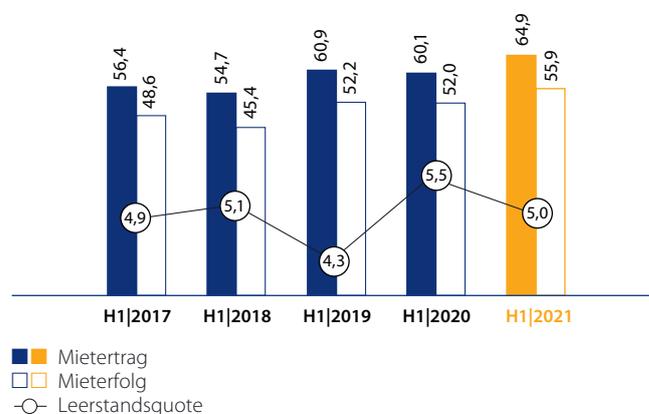
**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF Mio.



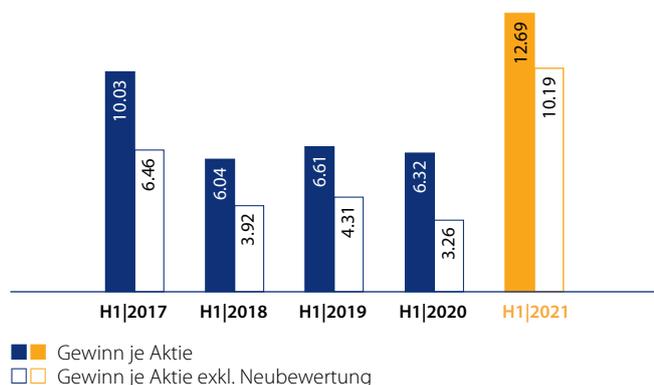
**Gesamtwert des Immobilienportfolios**  
CHF Mio.



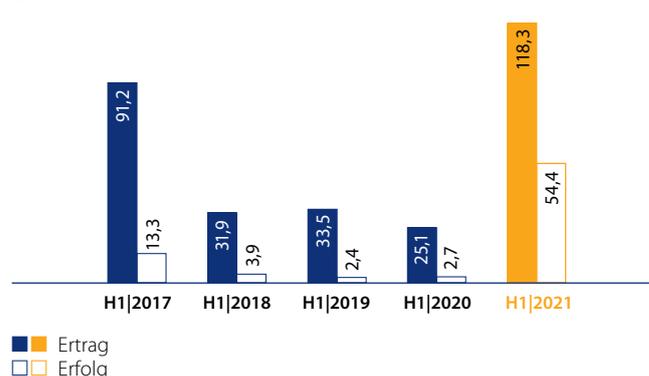
**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**  
CHF Mio./%



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



**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 2021	H1 2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	55,9	52,0	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	54,4	2,7	nm
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	19,9	25,1	-20,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,5	-100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	115,4	65,8	75,2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	95,5	40,8	134,2
Gewinn	CHF Mio.	83,7	41,7	100,7
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	67,3	21,5	212,6
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 680,4	3 619,9	1,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 657,6	1 564,8	5,9
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,2	4,2
Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>	%	10,7	6,4	66,0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>1</sup>	%	8,6	4,6	85,0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 690,7	1 724,9	-2,0
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,40	1,56	-10,4
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,5	5,0	9,0
Net Gearing	%	95,1	101,3	-6,1
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio <sup>2</sup>	CHF Mio.	3 435,9	3 353,2	2,5
Wert Anlageobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	3 018,0	2 844,6	6,1
Wert Entwicklungsobjekte <sup>3</sup>	CHF Mio.	417,8	508,6	-17,9
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt <sup>4</sup>	%	3,5	3,5	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	5,0	5,5	-9,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,7	3,7	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,2	3,2	0,0
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	30,5	24,1	26,3
EPRA-NAV je Aktie	CHF	297,07	276,37	7,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,6	0,2	200,0
EPRA-Leerstandsquote	%	5,0	5,5	-9,1
<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	161,9	159,6	1,4
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,6	40,6	-2,5
<b>Umwelt</b>	<b>Einheit</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderung in %</b>
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	108	152	-28,9
Emissionsintensität	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	16	25	-36,0
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>5</sup>	Anzahl	6 597 879	6 599 117	0,0
Nominalwert je Aktie <sup>6</sup>	CHF	13,40	23,40	-42,7
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	251,24	237,90	5,6
Gewinn je Aktie	CHF	12,69	6,32	100,7
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10,19	3,26	212,7
Ausschüttung je Aktie <sup>6</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	304,00	274,00	10,9

<sup>1</sup> Einmaleffekte im Periodenergebnis führen aufgrund der Annualisierung zu einer beschränkten Aussagekraft der ausgewiesenen Eigenkapitalrendite.

<sup>2</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>4</sup> Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die annualisierten Mieterlasse Covid-19 eliminiert (vgl. Erläuterung 5 auf Seite 18 im Halbjahresbericht 2021). Unter Berücksichtigung der annualisierten Mieterlasse beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,4%.

<sup>5</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 3 668 = Anzahl ausstehender Aktien 6 597 879.

<sup>6</sup> Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 10,00 je Aktie durch die Reduktion des Nennwerts von CHF 13,40 auf CHF 3,40 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 30. März 2021 (vgl. Erläuterung 11 auf Seite 27 im Halbjahresbericht 2021).