



Zürich,  
Manegg

# HALBJAHRESERGEBNIS 2023

4. AUGUST 2023

# Agenda

---



Erstes Halbjahr 2023 im Überblick



Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2023



Immobilienportfolio und Pipeline



Nachhaltigkeit



Fokus 2023

# Überblick

## Kontinuierliche Steigerung des Mietertrags

- Durch Mietzinssteigerungen und Sondereffekte erhöhte sich der Mietertrag um 6,3%.
- Fertigstellung der Liegenschaften im Bau wird sich hauptsächlich ab dem 2. Halbjahr im Mietertrag widerspiegeln.
- Erstmalige Erhöhung des Referenzzinssatzes für Wohnungsmieten wird sich im Mietertrag gegen Jahresende auswirken.
- Leerstand des Anlageportfolios konnte auf 4,2% reduziert werden (4,3% per 31. Dezember 2022).



## Gute Resonanz beim Stockwerkeigentum / Leichte Korrektur der Immobilienwerte

- Beim Stockwerkeigentumsprojekt «Aura» in Horgen sind bereits 35 der 37 Wohnungen beurkundet. Diese werden Mitte 2024 den Käufern übergeben.
- Der Verkauf beim Stockwerkeigentumsprojekt Oberägeri «Edenblick» ist vielversprechend gestartet.
- Auf den Anlageliegenschaften resultierte insgesamt eine Abwertung von CHF 9,3 Mio. Diese moderate Wertänderung von -0,27% widerspiegelt die Qualität des Portfolios.



## Weiterhin solide Finanzierung

- Erstmalige Ausgabe einer grünen Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 2,625% und einer Laufzeit von sechs Jahren.
- Durchschnittlicher Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 1,2% (1,0% im Geschäftsjahr 2022) und die durchschnittliche Restlaufzeit auf 5,3 Jahre (5,3 Jahre im Geschäftsjahr 2022).





Erstes Halbjahr  
2023 im Überblick



**Finanzkennzahlen  
erstes Halbjahr 2023**



Immobilienportfolio  
und Pipeline



Nachhaltigkeit



Fokus 2023



Zürich,  
Manegg

# Kennzahlen zur Erfolgsrechnung I

CHF Mio.	H1 2022	H1 2023		Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	60,0	64,4	↗	7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	3,8	9,0	↗	134,9
Erfolg aus Neubewertung	31,5	-9,3	↘	-129,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0,0	0,7	↗	nmf
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-16,0	-16,4	↗	2,3
EBIT	81,4	50,8	↘	-37,5
EBIT exkl. Neubewertung	49,8	60,1	↗	20,7
Finanzergebnis	-7,8	-9,5	↗	20,8
Steueraufwand	-11,5	-8,6	↘	-25,2
Gewinn	63,5	34,3	↘	-46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	39,1	43,1	↗	10,2

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

## Kennzahlen zur Erfolgsrechnung II

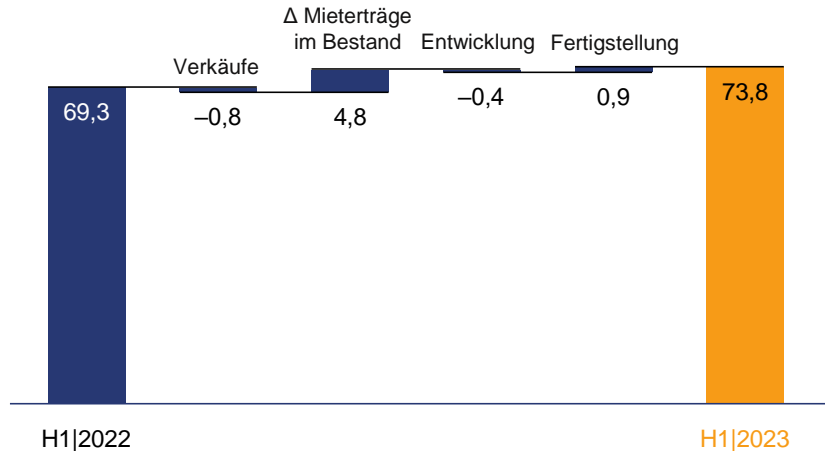
	H1 2022	H1 2023		Δ Vorjahr %
Gewinn je Aktie (CHF)	9.22	4.72	↘	-48,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (CHF)	5.68	5.94	↗	4,6

<b>EPRA-Kennzahlen</b>	H1 2022	H1 2023		Δ Vorjahr %
EPRA-Gewinn (CHF Mio.)	40,4	40,6	↗	0,7
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	5.86	5.60	↘	-4,4
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like	0,1%	1,3%		

# Deutlich höhere Mieterträge

## Entwicklung Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

in CHF Mio.

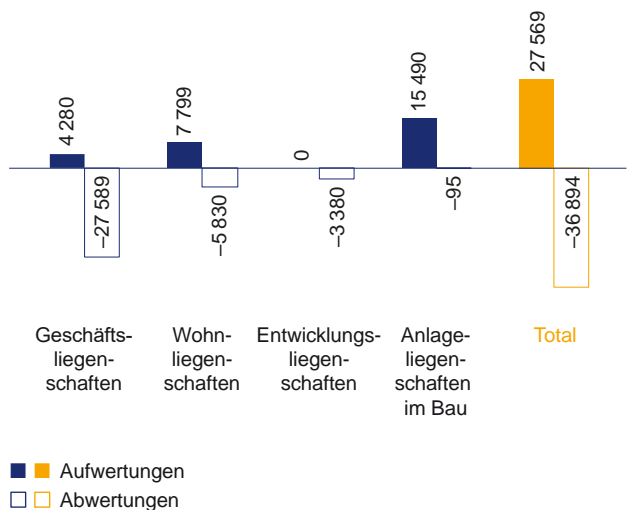


- › Der Ertrag aus Vermietung lag mit CHF 73,8 Mio. über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: CHF 69,3 Mio.).
- › Im Ertrag aus Vermietung Liegenschaften sind Sondereffekte in der Höhe von CHF 3,5 Mio. enthalten.
- › Das EPRA-Mietertragswachstum like-for-like exklusive Sondereffekte für das erste Halbjahr 2023 betrug 1,3% (Vorjahr: 0,1%).
- › Per 30. Juni 2023 lag die Leerstandsquote mit 4,2% unter dem Vorjahr (per 31. Dezember 2022: 4,3%).
- › Die Nettorendite der Anlageobjekte lag mit 3,6% über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (3,5%).

# Neubewertungserfolg auf den Anlagelienschaften

## Aufteilung des Neubewertungserfolgs

TCHF



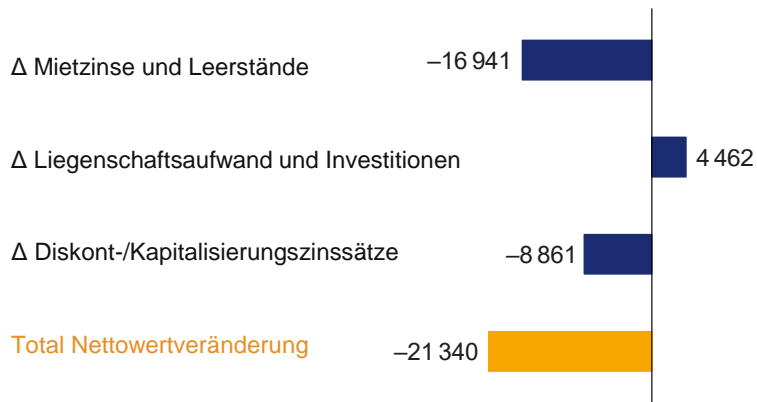
- › Aus Neubewertung resultierte insgesamt ein Erfolg von CHF -9,3 Mio. (Vorjahr: CHF 31,5 Mio.).
- › Bei den Geschäfts- und Wohnliegenschaften betrug die Abwertung CHF 21,3 Mio. (Vorjahr: Aufwertung in Höhe von CHF 3,9 Mio.).
- › Die Entwicklungsliegenschaften und Anlagelienschaften im Bau werteten sich um insgesamt CHF 12,0 Mio. auf (Vorjahr: CHF 27,6 Mio.).
- › Per 30. Juni 2023 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz der DCF-Bewertungen 3,98% (per 31. Dezember 2022: 3,98%), in der Bandbreite von 3,15% bis 5,70% (per 31. Dezember 2022: 3,15% bis 5,70%).
- › Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 2,98% (per 31. Dezember 2022: 2,98%), in der Bandbreite von 2,15% bis 4,70% (per 31. Dezember 2022: 2,15% bis 4,70%).



## Einflussfaktoren auf den Neubewertungserfolg

### Aufteilung der Einflussfaktoren auf den Neubewertungserfolg der Geschäfts- und Wohnliegenschaften

TCHF



- › Aus der Neubewertung der Geschäfts- und Wohnliegenschaften resultierte eine Nettoabwertung von CHF 21,3 Mio. (per 31. Dezember 2022: Nettoaufwertung in Höhe von CHF 0,4 Mio.).
- › Die negative Nettowertveränderung ist hauptsächlich auf die Anpassung der kurzfristigen Inflationsannahmen und auf steigende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zurückzuführen.
- › Bei acht Liegenschaften wurden die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze erhöht.

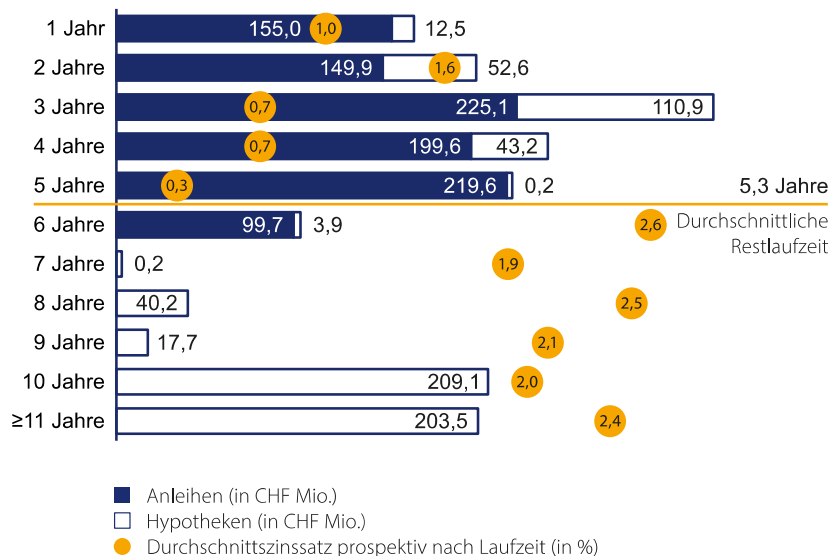
# Bilanzkennzahlen

	31.12.2022	30.6.2023		Δ Vorjahr %
Flüssige Mittel (CHF Mio.)	24,7	109,1	↗	342,4
Gesamtportfolio (CHF Mio.)	3 700,2	3 708,4	↗	0,2
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 904,8	1 863,0	↘	-2,2
Eigenkapitalquote	49,4%	47,2%		
Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>	7,9%	3,7%		
Zinspflichtiges Fremdkapital (CHF Mio.)	1 609,8	1 743,0	↗	8,3
Ø Restlaufzeit am Stichtag (Jahre)	5,3	5,3	→	0,0
EPRA Netto-LTV	42,3%	43,4%		

<sup>1</sup> Im Halbjahr wird die Eigenkapitalrendite jeweils annualisiert ausgewiesen.

## Fokus auf eine ausgeglichene Fälligkeitsstruktur

### Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten / Durchschnittszinssatz prospektiv nach Laufzeit



- › In der Berichtsperiode wurde erstmalig eine grüne Anleihe über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Coupon von 2,625% aufgenommen.
- › Zudem sind im ersten Halbjahr 2023 Darlehen von CHF 93,7 Mio. neu aufgenommen bzw. erneuert worden, mit einer durchschnittlichen Laufzeit von zehn Jahren und einem Zinssatz von 2,1%.
- › Die durchschnittliche Restlaufzeit beträgt, unverändert zum 31. Dezember 2022, 5,3 Jahre.
- › Als Folge der steigenden Zinsen erhöhte sich der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2023 auf 1,3% (per 31. Dezember 2022: 1,2%).



Erstes Halbjahr  
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen  
erstes Halbjahr 2023



**Immobilienportfolio  
und Pipeline**



Nachhaltigkeit



Fokus 2023



Zürich,  
Manegg



# Ausgewogener Portfoliomix durch kontinuierliche Optimierung

in CHF Mio.	31.12.2022	30.6.2023	Δ Vorjahr %	Anteil %
<b>Anlageobjekte<sup>1</sup></b>	<b>3 113</b>	<b>3 083</b>	<b>-0,9</b>	<b>83</b>
Geschäftsliegenschaften <sup>2</sup>	1 726	1 705	-1,2	46
Wohnliegenschaften	1 386	1 378	-0,6	37
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>588</b>	<b>625</b>	<b>6,4</b>	<b>17</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	125	134	7,4	3
Wohnliegenschaften (Anlage)	179	207	16,0	6
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	32	33	0,3	1
Wohnliegenschaften (Promotion) <sup>3</sup>	251	251	-0,2	7
<b>Gesamtwert</b>	<b>3 700</b>	<b>3 708</b>	<b>0,2</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> Inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften.

<sup>2</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

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

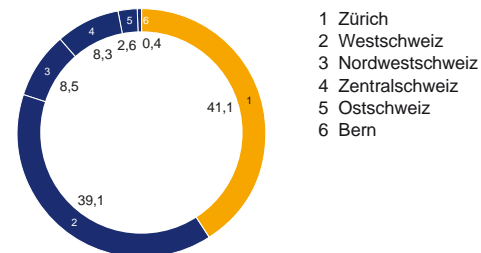
<sup>4</sup> Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

<sup>5</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

<sup>6</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

## Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen<sup>4</sup>

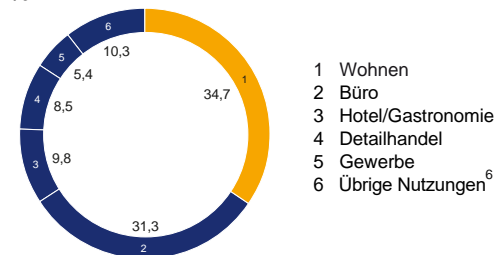
%



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

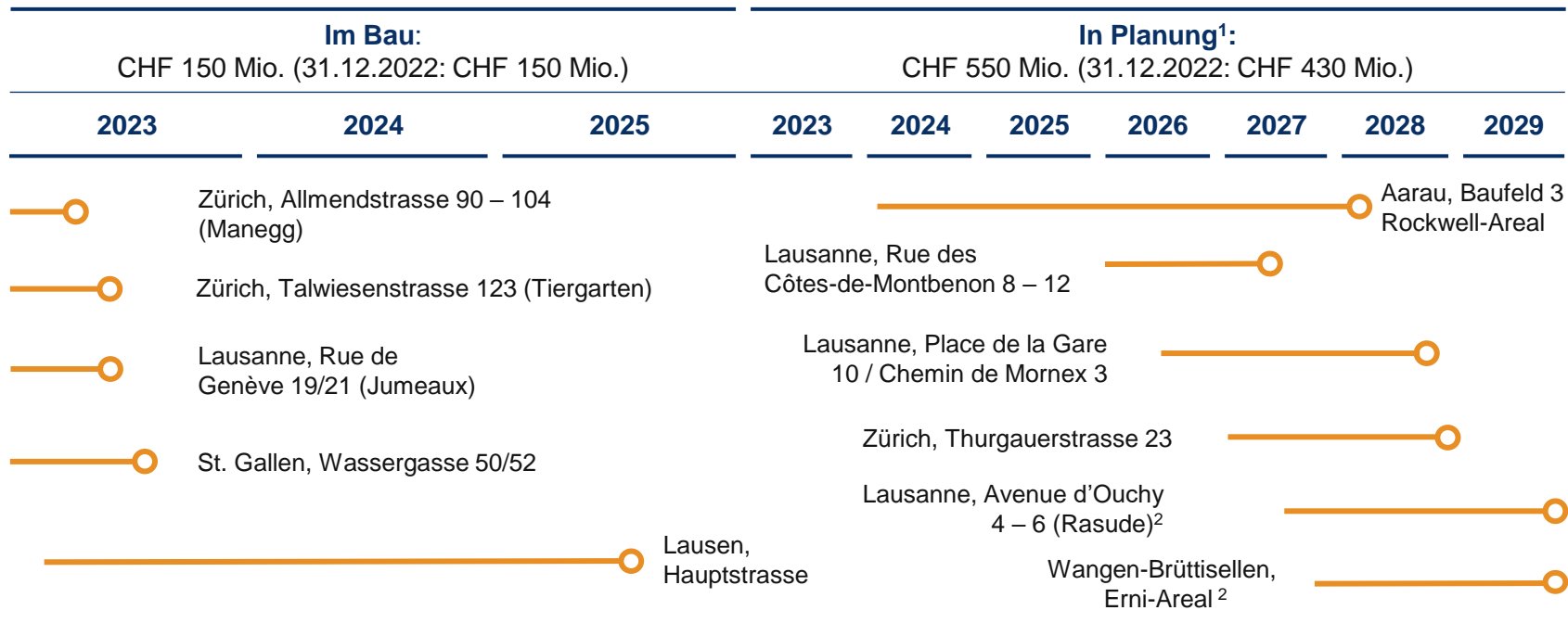
## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart<sup>5</sup>

%



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

# Nachhaltige Wertschöpfung durch Entwicklungen für den eigenen Bestand



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

<sup>1</sup> Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

<sup>2</sup> Die Fertigstellung ist für das Jahr 2030 geplant.

# Wohnhaus – Zürich, Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg) – vollvermietet



## Projektbeschreibung

Modernes Neubauprojekt für das eigene Anlageportfolio. Alle Wohnungen und Gewerbeflächen bereits vermietet. Städtischer Kindergarten als Hauptmieter der Gewerbeflächen.



Total vermietbare Fläche  
m<sup>2</sup>

11 935

Total Anzahl Wohnungen

157

Marktwert  
CHF Mio.

137,7

Soll-Mieterlöse  
CHF Mio. p.a.

4,6



Heizungstyp

Fernwärme mit Photovoltaik

Bauende

März 2023

# Wohnhaus – Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten)



## Projektbeschreibung

Erfolgreiche Umnutzung eines Geschäftshauses in ein Wohnhaus. Alle Wohnungen bereits vermietet.



Total vermietbare Fläche  
m<sup>2</sup>

5 978

Total Anzahl Wohnungen

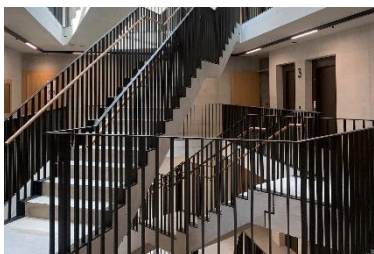
59

Marktwert  
CHF Mio.

58,5

Soll-Mieterlöse  
CHF Mio. p.a.

2,0



Heizungstyp

Fernwärme

Bauende

Juni 2023



## Geschäftshaus – Lausanne, Rue de Genève 19/21 (Jumeaux)



### Projektbeschreibung

Umfassende Erneuerung der beiden Gebäude Rue de Genève 19 und 21 zu Gewerbe- und Freizeitgebäuden im Lausanner Quartier du Flon.



Total vermietbare Fläche  
m<sup>2</sup>

7 186

Mieter

u.a. PostFinance,  
Stadt Lausanne

Marktwert  
CHF Mio.

35,3

Soll-Mieterlöse  
CHF Mio. p.a.

1,9



Vermietungsstand

67% vermietet,  
15% Verträge  
in Arbeit

Bauende

Juni 2023

## Geschäftshaus – St. Gallen, Wassergasse 50/52



### Projektbeschreibung

Nachhaltige Umnutzung einer reinen Bürofläche in ein modernes Co-Living sowie Lagerflächen für Self-Storage im Untergeschoss.



Total vermietbare Fläche

3 414

Total Anzahl Zimmer

107

m<sup>2</sup>

Marktwert

13,8

Soll-Mieterlöse

0,8

CHF Mio.

CHF Mio. p.a.



Vermietungsstand

94%

Bauende

Juli 2023

# Optimierung des Portfolios und Kapitalrecycling

## Verkauf

**Hochstrasse 59, 69-75  
8200 Schaffhausen**



**Marktwert 31.12.2022**

**TCHF 11 820**

**Soll-Mietertrag p.a.**

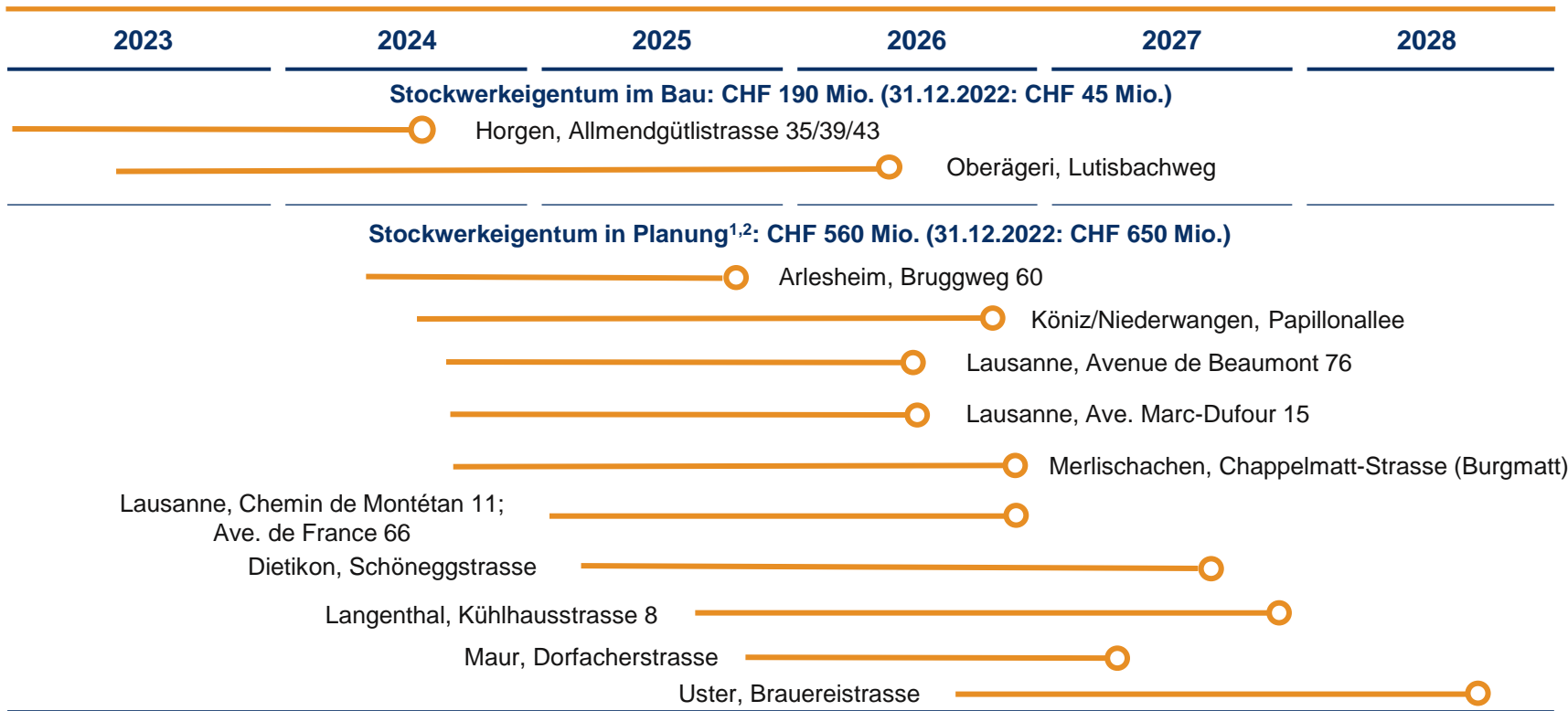
**TCHF 579**

**Beurkundung**

**12. Januar 2023**

- › Aus dem im Jahr 2023 getätigten Verkauf resultierte ein Erlös von CHF 12,5 Mio. und ein Erfolg von CHF 0,7 Mio.
- › Weitere Liegenschaften befinden sich im Rahmen einer Portfoliooptimierung im Verkaufsprozess.
- › Die Erlöse werden im Sinne des Kapitalrecyclings in die Projektpipeline reinvestiert.

# Potenzial für Gewinne aus nachhaltigen Stockwerkeigentumsprojekten



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

<sup>2</sup> Der Bau vom Stockwerkteil des Entwicklungsareals in Wangen-Brütisellen soll im 2028 gestartet werden.

## Horgen, Allmendgütlistrasse (Aura)



### Projektbeschreibung

Neubauprojekt mit 37 Wohnungen an ruhiger Lage in Horgen über dem Zürichsee.

Anzahl Häuser

3

Total Anzahl Wohnungen

37



Geplanter Verkaufserlös

70

CHF Mio.

Verkaufsstand

35 Beurkundungen



Heizungstyp

Erdsonden-Wärmepumpe mit PV-Anlage

Voraussichtliches Bauende

2024

# Oberägeri, Lutisbachweg (Edenblick)



## Projektbeschreibung

Neues STWE-Projekt mit atemberaubendem Seeblick, privatem Seezugang und attraktivem Raumkonzept.

Anzahl Häuser

10

Total Anzahl Wohnungen

90



Geplanter Verkaufserlös

208

Verkaufsstand

29 Reservationen

CHF Mio.



Heizungstyp

Wärmetauscher über Seewassernutzung und Photovoltaik

Voraussichtliches Bauende

2026

## Kapitalgewinne aus der Entwicklung für Dritte

### In Planung

**Birchlenstrasse 20-26  
8600 Dübendorf**



### **Projektbeschreibung**

In Dübendorf ist der Bau von 52 Wohnungen geplant. Aktuell ist vorgesehen, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.

### **Projektstand**

Die Vorbereitungsarbeiten haben im zweiten Quartal 2023 gestartet. Baustart ist im Juli 2023 erfolgt.

- › Das Projektvolumen per 30. Juni 2023 beträgt CHF 310 Mio. (31. Dezember 2022: CHF 310 Mio.).
- › Die Pipeline für Entwicklung Dritte umfasst per 30. Juni 2023 vier Projekte in Planung.
- › Von den vier Projekten befinden sich drei im Grossraum Bern und eines im Grossraum Zürich.



Zürich,  
Manegg



Erstes Halbjahr  
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen  
erstes Halbjahr 2023



Immobilienportfolio  
und Pipeline



**Nachhaltigkeit**



Fokus 2023





# Positive Entwicklung im Bereich Nachhaltigkeit

## Immobilienportfolio und Entwicklung

- **Inbetriebnahme des Neubauprojektes Manegg, Zürich**  
SIA Effizienzpfad Energie, 2000-Watt-Gesellschaft  
PV-Anlage, Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)  
CO<sub>2</sub>-Ausstoss in der Erstellung: 9.23 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>  
CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb: 2.73 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- **Inbetriebnahme des Sanierungsprojektes Rue de Genève 19/21 (Jumeaux), Lausanne**  
Energetische Sanierung
- **Inbetriebnahme des Umbau-/Umnutzungsprojektes Tiergarten, Zürich**  
Umnutzung von Büro zu Wohnen, Erhalt von statischer Struktur, Reduktion grauer Energie
- **Start des Projekts «Energétique du Flon», Lausanne**  
Aufbau Gebäudeleitsystem GLS, Modernisierung der Haustechnik, Betriebsoptimierungen

## Unternehmen Mobimo

- **Herausgabe Green Bond**  
CHF 100 Mio. für (Re-)Finanzierung nachhaltiger Projekte
- **Start des Prozesses zur DGNB-Zertifizierung des Anlageportfolios und der Betriebszertifizierung von sechs Anlageobjekten**  
Erhöhung Anteil Zertifizierung Anlageportfolio auf > 40%
- **«Green Lease»-Klausel für Geschäftsmietverträge**  
Integration ab 01.07.2023
- **Erarbeitung Unternehmer-/Lieferantenbewertung**  
Nachhaltigkeitskriterien im Vergabeprozess
- **Erarbeitung Beschaffungsrichtlinie**  
Wirtschaftlicher und nachhaltiger Einkauf / Betrieb
- **Start der Projektumsetzung des Mitarbeiter-Innovationswettbewerb**  
«Innovative Energie- und Stromproduktion» sowie «biodiverse Umgebungsflächen»



Erstes Halbjahr  
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen  
erstes Halbjahr 2023



Immobilienportfolio  
und Pipeline



Nachhaltigkeit



**Fokus 2023**



# Fokus Geschäftstätigkeit

---

## Immobilienportfolio

- Weiteres Potenzial bei Mieteinnahmen realisieren und laufendes Anpassen der Mieten gemäss Vertrag
- Start Umsetzung Mehrmieterkonzept für Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse

## Entwicklung

- Übergabe des Baubereichs 1 in Aarau an die Realisierung
- Etablierung eines Konzepts für den Erwerb des RAD-Areals in Zürich, Oerlikon

## Realisierung

- Baustart des Stockwerkeigentumsprojekts Oberägeri
- Weitere Kostenoptimierung des Projektes in Köniz

## Unternehmen Mobimo

- Betreffend Ausblick 2023 auf Kurs
- Weitere Verkäufe im Sinne Kapitalrecycling möglich
- Rentabilitätssteigerung und Kostenkontrolle

# Ihre Ansprechpartner

---



**Daniel Ducrey**  
CEO

[daniel.ducrey@mobimo.ch](mailto:daniel.ducrey@mobimo.ch)



**Jörg Brunner**  
CFO

[joerg.brunner@mobimo.ch](mailto:joerg.brunner@mobimo.ch)



Email:  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)



Tel:  
+41 44 397 11 97



Mobimo Management AG



@mobimoimmo

# Finanzkalender

---



**9.2.2024**

Publikation  
Geschäftsergebnis 2023



**26.3.2024**

24. 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” statements. 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](http://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.



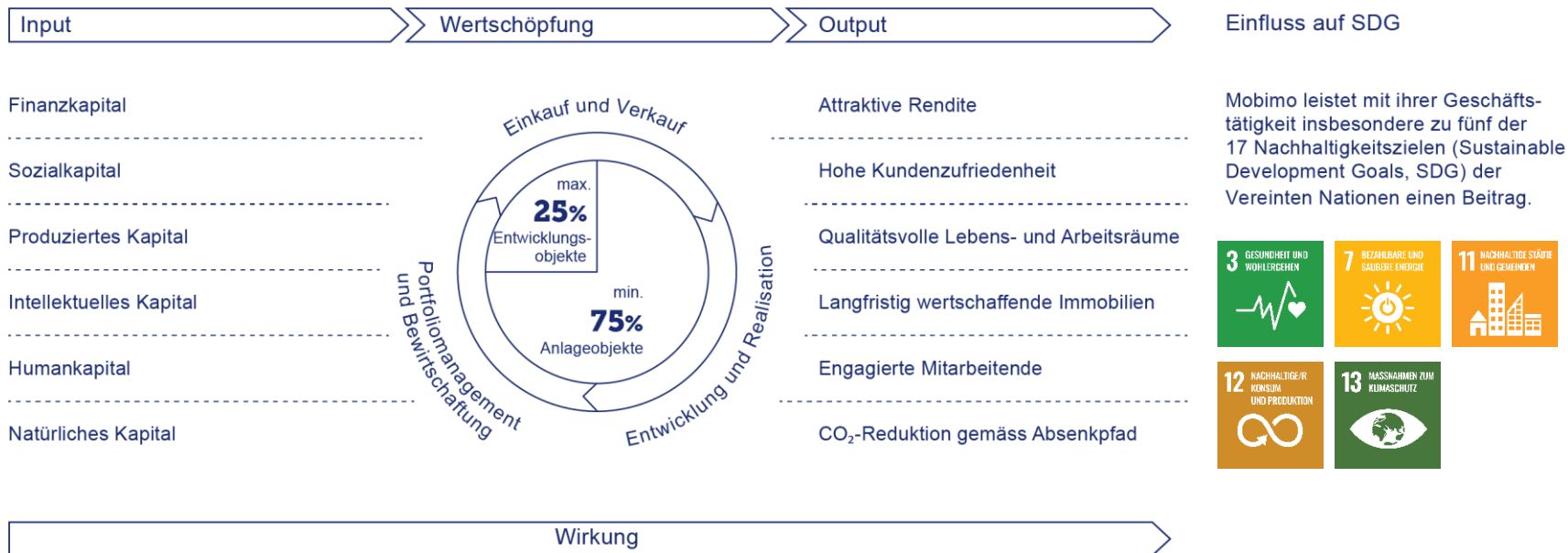
Zürich,  
Manegg



# ANHANG

# Langfristige Strategie für Wachstum und stabile Renditen

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





## Kennzahlen zur Erfolgsrechnung I – 5-Jahresübersicht

CHF Mio.	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	52,2	52,0	55,9	60,0	64,4	↗ 7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2,4	2,7	54,4	3,8	9,0	↗ 134,9
Erfolg aus Neubewertung	18,8	25,1	19,9	31,5	-9,3	↘ -129,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0,0	1,5	0,0	0,0	0,7	↗ nmf
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-18,8	-16,3	-16,2	-16,0	-16,4	↗ 2,3
EBIT	55,4	65,8	115,4	81,4	50,8	↘ -37,5
EBIT exkl. Neubewertung	36,6	40,8	95,5	49,8	60,1	↗ 20,7
Finanzergebnis	-14,1	-14,5	-11,5	-7,8	-9,5	↗ 20,8
Steueraufwand	1,1	-9,9	-20,5	-11,5	-8,6	↘ -25,2
Gewinn	43,6	41,7	83,7	63,5	34,3	↘ -46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	28,5	21,5	67,3	39,1	43,1	↗ 10,2

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

## Kennzahlen zur Erfolgsrechnung II – 5-Jahresübersicht

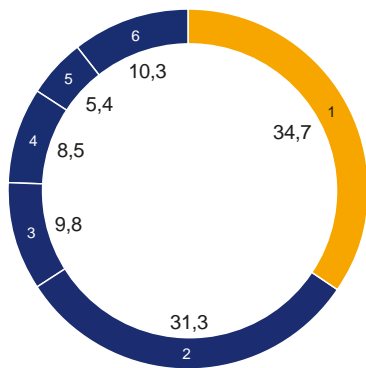
	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr %
Gewinn je Aktie (CHF)	6.53	6.25	12.54	9.22	4.72	↘ -48,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (CHF)	4.26	3.22	10.08	5.68	5.94	↗ 3,9

<b>EPRA-Kennzahlen</b>	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	H1 2023	Δ Vorjahr %
EPRA-Gewinn (CHF Mio.)	34,4	24,1	30,5	40,4	40,6	↗ 0,7
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	5.15	3.61	4.56	5.86	5,60	↘ -4,4
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like	-0,1%	0,2%	0,6%	0,1%	1,3%	

# Details zum Anlageportfolio

## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart<sup>1</sup>

%



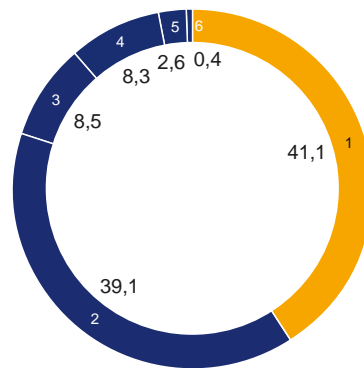
- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Hotel/Gastronomie
- 4 Detailhandel
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

## Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen<sup>3</sup>

%

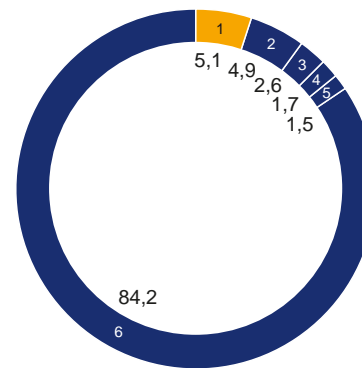


- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Nordwestschweiz
- 4 Zentralschweiz
- 5 Ostschweiz
- 6 Bern

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

## Anteile der fünf wichtigsten Mieter<sup>4</sup>

%



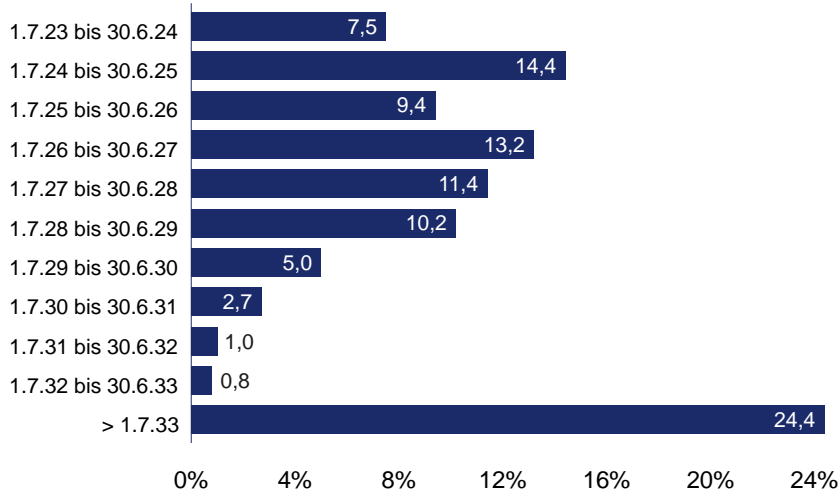
- 1 Swisscom-Gruppe
- 2 SV Group
- 4 Senevita AG
- 3 Coop-Gruppe
- 5 Galderma S.A.
- 6 Übrige Mieter

<sup>4</sup> Ab dem 1. Juli 2023 wird die SV Group die Swisscom-Gruppe als grösste Mieterin ablösen. Die Änderung ist hauptsächlich auf den Wegfall der Mieterträge in der Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) zurückzuführen.

# Hohe Ertragssicherheit durch Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge

## Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge<sup>1</sup>

%



- › Die durchschnittliche Restlaufzeit der festen Mietverträge per 30. Juni 2023 lag bei 7,1 Jahren (per 31. Dezember 2022: 7,4 Jahren).
- › 24,4% der festen Mietverträge weisen eine Fälligkeit von mehr als 11 Jahren auf. Davon entfallen rund 54% auf Hotel und Gastronomie sowie 19% auf Gewerbe. Die restlichen Mietverträge verteilen sich auf Büro, Verkauf und übrige Nutzungen.

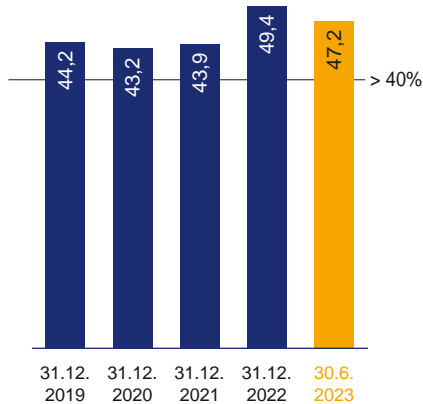
<sup>1</sup> Ohne Wohnmietverträge.

	31.12.2022	30.6.2023
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	7,4 Jahre	7,1 Jahre

# Solide Grundlage für qualitatives Wachstum

## Eigenkapitalquote

%

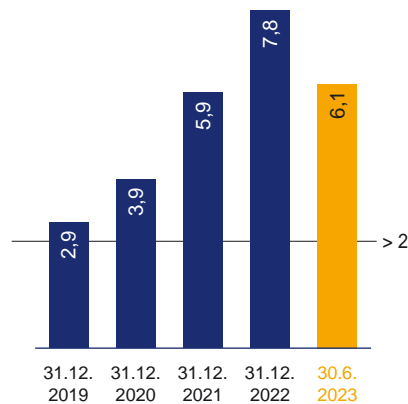


— Ziel

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

## Zinsdeckungsfaktor

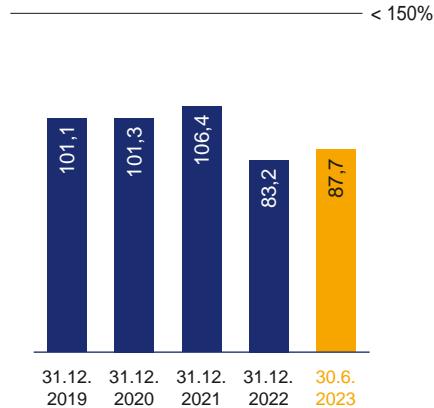
x



- › Ziel von > 2 klar übertroffen.

## Net Gearing

%

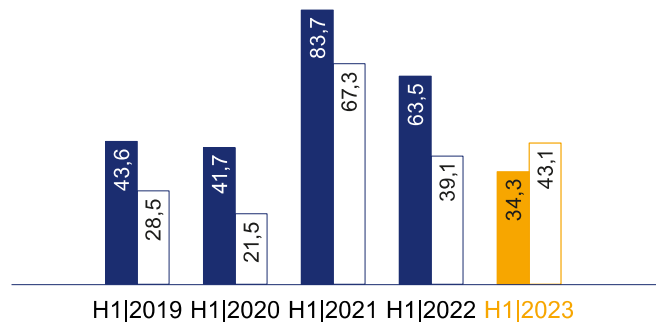


- › Deutlich unter maximalem Zielwert von 150%.
- › Hoher Finanzierungsspielraum.

# Gewinn und Gewinn je Aktie

## Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung

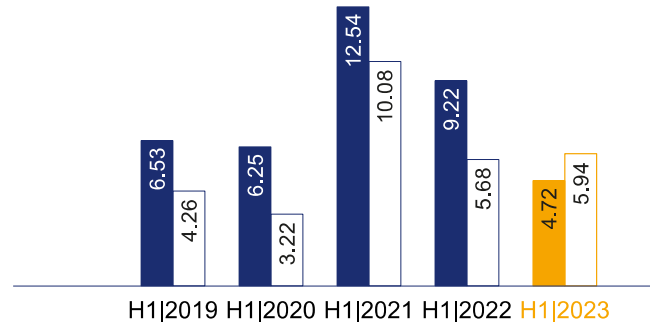
CHF Mio.



■ Gewinn  
□ Gewinn exkl. Neubewertung

## Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



■ Gewinn je Aktie  
□ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

## Kennzahlen zur Aktie

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.6.2023	Δ Vorjahr %
Ausstehende Aktien (Anzahl)	6 597 165	6 594 117	6 596 379	7 252 377	7 257 459	↗ 0,1
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 711,6	1 749,0	↗ 2,2
NAV je Aktie (CHF) <sup>1</sup>	232.26	237.31	250.74	262.64	256.70	↘ -2,3
Börsenkurs der Aktie per Stichtag (CHF)	288.50	286.00	305.50	236.00	241.00	↗ 2,1

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2023 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

# Aktienkursentwicklung

## Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



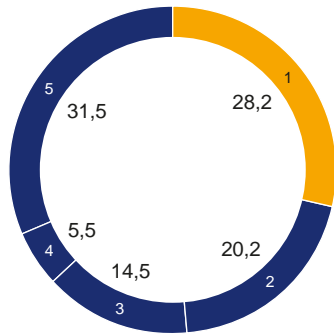
Quelle: SIX Swiss Exchange.

- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um 20,2%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 43,9% bzw. 15,9% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,0% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Per 30. Juni 2023 lag der Aktienkurs von Mobimo mit CHF 241.00 um rund 6,1% unter dem verwässerten NAV von CHF 256.70.
- › Weiterhin gute Liquidität:
  - › Im Durchschnitt wurden täglich 8 237 Aktien gehandelt (Vorjahr: 11 994 Aktien).
  - › Umsatz von rund CHF 243,2 Mio. (Vorjahr: CHF 416,9 Mio.).



# Zusammensetzung des Aktionariats





in %



- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 Pensionskassen,<br>Versicherungen, Banken | 3 Natürliche Personen   |
| 2 Stiftungen, Fonds                         | 4 Übrige Unternehmungen |
|   | 5 Dispobestand          |




- › Free Float per 30. Juni 2023: 100% (gem. Definition SIX Swiss Exchange).
  
- › Per 30. Juni 2023 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:
  - › Credit Suisse Funds AG, 6,8%,
  - › BlackRock, Inc., 5,0%,
  - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,4%,
  - › Dimensional Holdings Inc., 3,0%.

# Die 15 grössten Anlageobjekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 30.6.2023 in CHF Mio.</b>	<b>Nutzung</b>
	Zürich (Labitzke) Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	191,5	Mietwohnungen/ Geschäftshaus
	Lausanne, Horizon 4 – 6; Avenue d'Ouchy 4 – 6	135,0	Geschäftshaus
	Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29, 31 – 35	117,0	Alters- und Pflegeheim, Alters- und Mietwohnungen
	Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonerstrasse 22, 24	105,6	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 432 Mio.

# Die 15 grössten Anlageobjekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 30.6.2023 in CHF Mio.</b>	<b>Nutzung</b>
	Zürich, Mobimo Tower-Hotel Turbinenstrasse 20	105,4	Hotel
	Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38	100,9	Geschäftshaus/ Mietwohnungen
	Lausanne (Petit Mont-Riond) Rue Voltaire 2 – 12	92,3	Mietwohnungen
	Zürich, Letzigraben 134 – 136	84,1	Mietwohnungen




<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 432 Mio.

# Die 15 grössten Anlageobjekte<sup>1</sup>

	Adresse	Marktwert per 30.6.2023 in CHF Mio.	Nutzung
	Lausanne (Les Merciers) Voie du Chariot 4 – 7	78,8	Geschäftshaus
	Zürich, Friesenbergstrasse 75	78,5	Geschäftshaus
	Kriens, Am Mattenhof 12/14	73,1	Geschäftshaus/ Mietwohnungen
	Lausanne (Ilot du Centre) Rue Beau-Séjour 8	73,0	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 432 Mio.

# Die 15 grössten Anlageobjekte<sup>1</sup>

Adresse	Marktwert per 30.6.2023 in CHF Mio.	Nutzung
 <p data-bbox="365 372 832 434">Regensdorf (Sonnenhof) Schulstrasse 95/97/99/101/103/105</p>	71,5	Mietwohnungen
 <p data-bbox="365 516 722 578">Zürich (Mobimo-Hochhaus) Hardturmstrasse 3</p>	66,3	Geschäftshaus
 <p data-bbox="365 680 813 707">Au (ZH), Alte Landstrasse 93 – 99</p>	58,9	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 432 Mio.

# Detailinformationen zur Projektpipeline für das eigene Portfolio

Projekte im Bau	Nutzung	Zeitplan				Grundstück fläche m <sup>2</sup>	Heutiger Marktwert	Rest- investition	Soll Mieterlös	Projektbeschreibung
		2023	2024	2025	2026					
Zürich, Allmendstrasse 90-104	W/G	■				6'276	137.7	0.4	4.6	Vollvermietung inkl. Kindergarten im EG
Zürich, Talwiesenstr. 123 (Tiergarten)	W	■				4'708	58.5	0.2	2.0	Alle Wohnungen vor Erstbezug vermietet
Lausanne, Rue de Genève 19/21 (Jumeaux)	G					3'122	35.3	4.4	1.9	Die Mieterausbauten laufen
St. Gallen, Wassergasse 50/52	G					1'372	13.8	2.2	0.8	Umwandlungsprojekt, Vermietung ab August
Lausen, Hauptstrasse	W	■	■	■	■	4'813	11.3	24.7	1.2	

Projekte in Planung	Nutzung	Zeitplan								Grundstück fläche m <sup>2</sup>	Heutiger Marktwert	Rest- investition	Soll Mieterlös	Zielrendite	Projektstand
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
Aarau, BB1, Stockwerkbau, H5, Testhaus	W/G	■	■							6'550					Bauprojekt / TU-Submission
Aarau, BB2, Nordbau	W/G		■	■	■	■				3'879					Bauprojekt
Lausanne, Rue Cdm 8 - 12	G			■	■	■				1'582	213	530	32	4 - 4.5 %	Vorprojekt
Lausanne, Gare 10, Mornex 3, Peti.Ch.36/38	G/W			■	■	■	■			3'341					Objektstrategie
Zürich, Thurgauerstrasse	W/G				■	■	■	■		2'651					Vorprojekt
Lausanne, Rasude	G/W					■	■	■	■	9'287					Vorprüfung des Gestaltungsplans durch den Kanton
Wangen-Brütisellen, Erni-Areal	W/G					■	■	■	■	5'567					Wettbewerb abgeschlossen, Gestaltungsplan in Arbeit, Buchwert des Gesamtareals unter Promotion

Beträge in Mio. CHF

# Detailinformationen zur Projektpipeline Promotion

Projekte im Bau	Hauptobjekte	2023				2024				2025				2026				Grundstück fläche m2	Rest- investition	Planerlös	Projektstand per 30.6.2023
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
Horgen, Allmendgütisgrasse 35/39/43	37	█				█				█				█				5'526	15.0	70	35 Beurkundungen / Projektfortschritt 72 %
Oberägeri, Lutisbachweg	90	█				█				█				█				24'167	99.7	208	29 Reservationen / Projektfortschritt 35 %

Projekte in Planung	Hauptobjekte	2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				Grundstück fläche m2	Heutiger Buchwert	Rest- investition	Planerlös	Bemerkung					
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4														
Arllesheim, Bruggweg 60	14	█				█				█				█				█				█				█				3'855									
Köniz, Niederwangen Ried Papillon	64	█				█				█				█				█				█				█				7'740									Im Baurecht
Lausanne, Ave. du Beaumont 76	19	█				█				█				█				█				█				█				2'190									
Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15	48	█				█				█				█				█				█				█				1'618	155	405	655						
Merischnachen, Chappelmat-Str. Burgmatt	79	█				█				█				█				█				█				█				15'283									
Lausanne, Ch. de Montétan 11	29	█				█				█				█				█				█				█				1'406									
Dietikon, Schöneggstrasse	29	█				█				█				█				█				█				█				4'213									
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	100	█				█				█				█				█				█				█				10'300									
Maur, Dorfacherstrasse 1-3	20	█				█				█				█				█				█				█				5'033									
Uster, Brauereistrasse	52	█				█				█				█				█				█				█				5'335									
Wangen-Brütisellen, Erni-Areal	90	█				█				█				█				█				█				█				7'752									

Beträge in Mio. CHF