

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre



«Mobimo ist in den bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräumen präsent. Neben wirtschaftlichen prägen ökologische und soziokulturelle Gesichtspunkte unsere Tätigkeit als Immobilienspezialisten.»

Daniel Ducrey, CEO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Auch im etwas unruhiger gewordenen Umfeld präsentiert sich das Halbjahresergebnis von Mobimo erfreulich. Das Unternehmen ist mit seinem ausgewogenen Portfolio und der attraktiven Entwicklungspipeline strategisch gut aufgestellt und dank des agilen Geschäftsmodells und der im April erfolgten Kapitalerhöhung operativ flexibel. Wir blicken positiv in die Zukunft.

Unser Betriebsergebnis (EBIT) beläuft sich auf CHF 81,4 Mio. (Vorjahr CHF 115,4 Mio.) bzw. auf CHF 49,8 Mio. (Vorjahr CHF 95,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 63,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 83,7 Mio.) inklusive Neubewertung und von CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 67,3 Mio.) exklusive Neubewertung.

Das Bewertungsniveau des Anlageportfolios von Mobimo blieb stabil, während insbesondere die Anlageliegenschaften im Bau zum erfreulichen Erfolg aus Neubewertung von CHF 31,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.) beitrugen. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo stieg auf rund CHF 3,7 Mrd. (Vorjahr CHF 3,6 Mrd.).

Höhere Mieteinnahmen dank strategischer Zukäufe

Der Erfolg aus Vermietung lag per Stichtag mit CHF 60,0 Mio. um 7,4% über dem Niveau des Vorjahres (CHF 55,9 Mio.). Das Wachstum im Mietgeschäft resultiert aus den im Dezember 2021 erfolgten Akquisitionen von drei Geschäftsliegenschaften in den Städten Biel, Neuenburg und Freiburg sowie dem Kauf des ERNI-Areals in Wangen-Brüttisellen (ZH). Dazu kamen Vermarktungserfolge, die zu einer Reduktion des Leerstands unseres Anlageportfolios von 4,8% per Ende 2021 auf 4,6% führten.

«Der Swiss Arbeitgeber Award ist der aussagekräftigste Award zur Beurteilung der Arbeitgeberattraktivität. Unser ausgezeichnete zweiter Platz ist Bestätigung und Ansporn zugleich.»

Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats



Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.

H1|2021: 54,4

3,8

Erfolg aus Vermietung

CHF Mio.

H1|2021: 55,9

60,0

Gewinn

CHF Mio.

H1|2021: 83,7

63,5

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	60,0	55,9	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,8	54,4	-92,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	31,5	19,9	58,4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	81,4	115,4	-29,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	49,8	95,5	-47,8
Finanzergebnis	CHF Mio.	-7,8	-11,5	-31,9
Steueraufwand	CHF Mio.	-11,5	-20,5	-43,8
Gewinn	CHF Mio.	63,5	83,7	-24,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,1	67,3	-41,8

Erwartungsgemäss tiefer Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 3,8 Mio. und liegt damit erwartungsgemäss deutlich unter dem Vorjahr (CHF 54,4 Mio.), das vom Verkauf eines Grossprojekts geprägt war.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist anhaltend hoch: In Meggen (LU) wurden im ersten Halbjahr 2022 alle 30 Wohnungen an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer übergeben. In Horgen (ZH) realisiert Mobimo derzeit drei Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen. Zwei Jahre vor dem Bezug sind bereits 29 Wohnungen reserviert. Unsere Pipeline für Stockwerkeigentum umfasst weitere zwölf Vorhaben in der Deutsch- und der Westschweiz im Umfang von CHF 640 Mio. Gesamtprojektvolumen. Dazu gehört neu eine Wohnliegenschaft mit Entwicklungspotenzial unweit des Bahnhofs Lausanne. Für institutionelle Investoren entwickelt Mobimo derzeit sechs Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 370 Mio.

Wertsteigerung aus Entwicklungen für das eigene Portfolio

Der Schwerpunkt der Entwicklungs- und Realisierungstätigkeit von Mobimo liegt auf den Projekten für ihr eigenes Anlageportfolio. Im ersten Halbjahr konnte ein Neubewertungserfolg von CHF 29,0 Mio. bei den Anlageliegenschaften im Bau erzielt werden. In Zürich-Manegg (Allmendstrasse) befinden sich 157 Mietwohnungen im Bau und im Zürcher Quartier Friesenberg wandeln wir ein Geschäftshaus aus unserem Anlageportfolio zu einem Wohnhaus mit 59 Wohnungen (Im Tiergarten) um. Mitten im Quartier du Flon in Lausanne renovieren wir die als «Les Jumeaux» bekannten ehemaligen Lagerhäuser. Es entstehen aussergewöhnliche Flächen für Verkauf, Gastronomie, Büros sowie Kunst und Kultur. Die geplanten jährlichen Soll-Mieterlöse dieser drei Projekte betragen CHF 8,4 Mio. Der Baufortschritt und die Kosten entwickeln sich plangemäss.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Ende Mai publizierte Mobimo den jährlichen GRI-Nachhaltigkeitsbericht mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung rund um die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Mobimo ist neu Mitglied im Madaster-Netzwerk, einer globalen Online-Plattform, die den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der gebauten Umgebung ermöglicht und so zur Ressourcenschonung im Immobiliensektor beiträgt.

Solide Bilanz

Zur Fortsetzung des Wachstumskurses und zur Realisierung der Entwicklungsprojekte führte Mobimo im Frühjahr 2022 eine Kapitalerhöhung mittels Bezugsrechtsemission durch. Die Gesellschaft erzielte dabei einen Bruttoerlös von rund CHF 162 Mio. Per 30. Juni 2022 beträgt die Eigenkapitalquote von Mobimo 47,8% (Vorjahr 45,0%). Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen und Privatplatzierungen in der Höhe von CHF 1 050 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 627 Mio.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 833,5	3 770,5	1,7
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 420,2	3 350,8	2,1
Umlaufvermögen	CHF Mio.	413,3	419,6	-1,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 832,2	1 654,0	10,8
Eigenkapitalrendite	%	7,6	9,1	-16,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,7	6,3	-25,4
Fremdkapital	CHF Mio.	2 001,3	2 116,4	-5,4
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	426,4	537,8	-20,7
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 574,9	1 578,6	-0,2
Eigenkapitalquote	%	47,8	43,9	8,9

Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0,94% gegenüber 1,30% im Jahr 2021. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 4,7 Jahren weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) liegt bei 44,6%. Der Zinsdeckungsfaktor beträgt 5,8 (31. Dezember 2021 5,9).

Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

Die Aktionärinnen und Aktionäre von Mobimo wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 mit Stéphane Maye einen ausgewiesenen Experten für Immobiliengrossprojekte, Unternehmensführung und nachhaltiges Bauen in den Verwaltungsrat.

Stefan Hilber, CFO, verliess das Unternehmen Mitte Mai 2022 aus persönlichen Gründen. Jörg Brunner, stellvertretender Finanzchef und langjähriger Leiter Group Accounting, übernahm interimistisch die Leitung der Finanzabteilung.

Ausblick und Dank

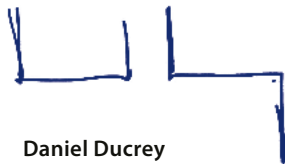
Wir spüren auch nach der Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank und vor weiteren geldpolitischen Interventionen bisher keine ausgeprägte Unruhe im Markt. Nur im Transaktionsgeschäft ist eine gewisse Zurückhaltung feststellbar. Sie erinnert uns in gewisser Weise an das Innehalten im Pandemief Frühjahr 2020. Wie vor zwei Jahren kann sich Mobimo aber auch jetzt darauf verlassen, dass das Portfolio und dessen Erträge äusserst resilient sind. Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung ist unsere Eigenkapitalquote zudem gestärkt. Eine strikte Kostenplanung bleibt eine Daueraufgabe, nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Baukosten.

Wir sind bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell sehr zuversichtlich.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz. Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und ganz besonders für das mit der Kapitalerhöhung ausgesprochene Vertrauen.



Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey
CEO