



MOBIMO



Aarau,  
Aeschbachquartier

**2019 HALBJAHRESERGEBNIS**

# Agenda

---



Highlights



Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2019



Projekte und Pipeline



Ausblick zweites Halbjahr 2019

# Highlights erstes Halbjahr 2019



## Übernahme der Geschäftsleitung

- › Strategische und operative Spitze neu besetzt.
- › Stärkung des Geschäftsbereichs Bewirtschaftung.



## Seehallen Horgen in Betrieb

- › Nach Leerstand und sanfter Renovation multifunktional genutzt.
- › Nur noch wenige Flächen unvermietet.



## Eröffnung Aeschbachquartier Aarau

- › Stockwerkeigentum verkauft.
- › Erfreulicher Vermietungsstand bei Mietwohnungen und Gewerbe.



## Integration Portfolio Fadmatt und Übernahme BSS&M

- › Fadmatt-Portfolio vollständig integriert.
- › Planmässige vollständige Übernahme von BSS&M.



## Neubewertungserfolg

- › Mehrheitlich operativ erschaffen.
- › Widerspiegelt Wertschöpfung der eigenen Entwicklungs-kompetenz.



# Finanzkennzahlen erstes Halbjahr 2019

## Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung

CHF Mio.	2017	2018	H1 2018	H1 2019	Δ Vorjahr
Ertrag aus Vermietung	111,0	114,1	54,7	60,9	↗ 11,3%
› Direkte Aufwandquote aus Vermietung	15%	18%	17%	14%	
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	24,7	6,2	3,9	2,4	↘ - 37,3%
› Bruttomarge	12%	10%	12%	7%	
Erfolg aus Neubewertung	27,3	42,0	17,7	18,8	↗ 6,1%
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	27,5	29,0	6,8	0	↘ - 100%
Betriebsergebnis (EBIT)	142,3	133,6	57,3	55,4	↘ - 3,2%
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	115,0	91,7	39,6	36,6	↘ - 7,4%
Steuerertrag/-aufwand	- 24,4	- 19,4	- 7,9	1,1	nmf
<b>Gewinn</b>	<b>91,5</b>	<b>90,3</b>	<b>37,9</b>	<b>43,5</b>	<b>↗ 14,8%</b>

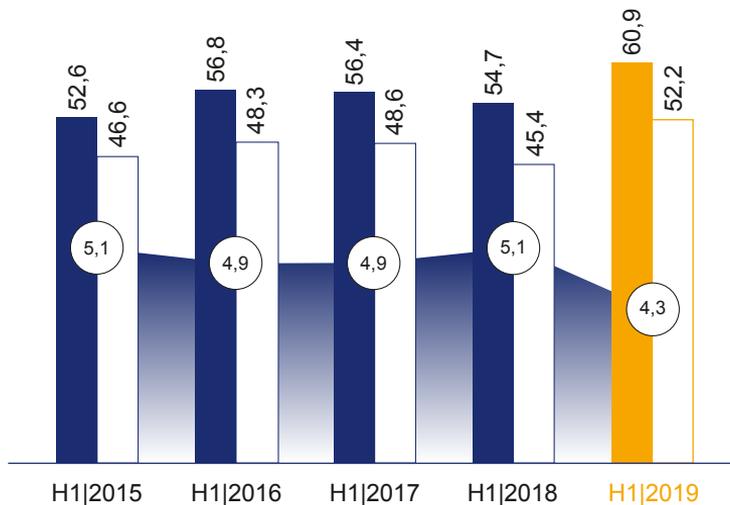
## Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung

CHF Mio.	2017	2018	H1 2018	H1 2019	Δ Vorjahr
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	91,6	90,6	37,6	43,6	↗ 16,0%
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	71,9	59,2	24,4	28,5	↗ 16,8%
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	8.05	7.78	3.88	5.21	↗ 34,3%
EPRA-Mietertragswachstum like for like	- 0,4%	0,6%	0,0%	- 0,1%	
%	2017	2018	H1 2018	H1 2019	
Leerstandsquote	4,9	2,9	5,1	4,3	
Bruttorendite Anlageobjekte	5,1	4,6	5,1	4,6	
Nettorendite Anlageobjekte	4,0	3,7	4,0	3,8	

# Ertrags- und Erfolgslage

## Ertrag und Erfolg aus Vermietung

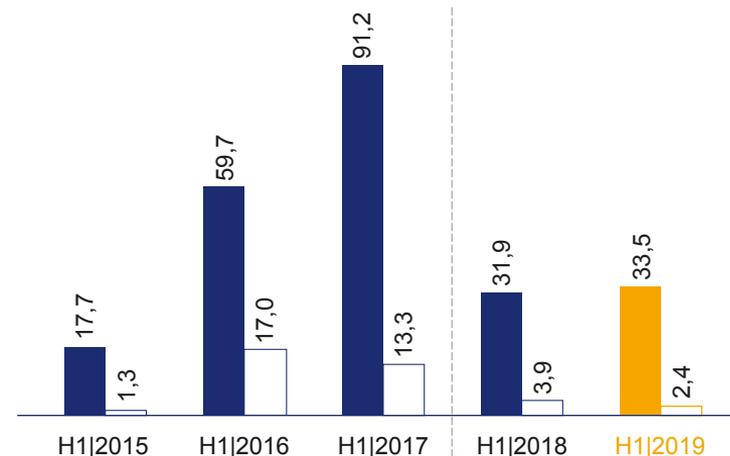
CHF Mio./%



- Mietertrag
- Mieterfolg
- Leerstandsquote

## Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



- Ertrag
- Erfolg
- Anwendung der POC-Methode

# Weitgehend operativ bedingter Neubewertungserfolg

## Aufteilung des Neubewertungserfolgs

TCHF

	<u>H1 2018</u>	<u>H1 2019</u>
 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften	- 162	3 345
 Anlageobjekte Wohnliegenschaften*	674	11 254
 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)	- 848	- 1 105
 Anlageliegenschaften im Bau	18 046	5 291

- › Der Neubewertungserfolg wurde grösstenteils operativ erschaffen. Die Anlageliegenschaften im Bau und die fertiggestellten Anlageobjekte (Wohnliegenschaften)\* trugen zum positiven Neubewertungseffekt von CHF 11,7 Mio. bei.
- › Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2019 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 3,89% (Vorjahr 3,92%), in der Bandbreite von 3,10% bis 6,30% (Vorjahr 3,20% bis 6,30%).
- › Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 3,39% (Vorjahr 3,42%), in der Bandbreite von 2,60% bis 5,80% (Vorjahr 2,70% bis 5,80%).

# Bilanzkennzahlen

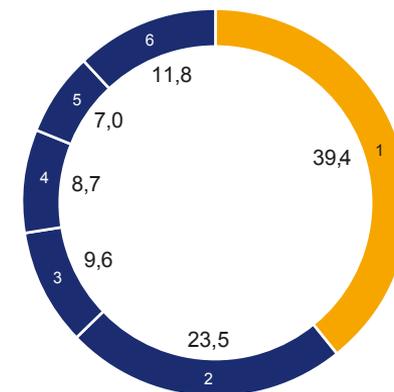
	2016	2017	2018	H1 2019	Δ Vorjahr
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 366,3	1 399,1	1 513,5	1 473,4	↘ - 2,7%
› in % der Bilanzsumme	45,1%	43,8%	45,0%	44,0%	
Latente Steuerverbindlichkeiten netto (CHF Mio.)	156,0	159,1	195,5	190,5	↘ - 2,6%
› in % der Bilanzsumme	5,1%	5,0%	5,8%	5,7%	
Verzinstes Fremdkapital (CHF Mio.)	1 349,4	1 512,8	1 540,7	1 544,2	↗ 0,2%
› in % der Bilanzsumme	44,5%	47,3%	45,8%	46,2%	
› Langfristiges Kapital (Fremdkapital und Eigenkapital) in % der Bilanzsumme	93,3%	91,0%	95,0%	93,4%	
Ø Zinssatz (Periode)	2,38%	2,17%	2,01%	1,88%	
Zinsdeckungsfaktor	3,9	3,8	3,2	2,6	
Net Gearing	86,0%	91,2%	91,7%	101,9%	

# Entwicklung des Gesamtportfolios

in CHF Mio.	2018	H1 2019	Anteil %	Δ Vorjahr
<b>Anlageobjekte</b>	<b>2 318</b>	<b>2 491</b>	<b>78</b>	<b>↗ 7,5%</b>
Geschäftsliegenschaften	1 221	1 298	41	↗ 6,3%
Wohnliegenschaften	1 097	1 194	37	↗ 8,8%
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>760</b>	<b>695</b>	<b>22</b>	<b>↘ - 8,5%</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	433	386	12	↘ - 10,9%
Wohnliegenschaften (Anlage)	132	65	2	↘ - 50,8%
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	58	58	2	→ 0,0%
Wohnliegenschaften (Promotion)	137	186	6	↗ 35,8%
<b>Gesamtwert</b>	<b>3 078</b>	<b>3 186</b>	<b>100</b>	<b>↗ 3,5%</b>

## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart

%



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



# Projekte und Pipeline



## Aarau, Aeschbachquartier, Baufeld 2 (Bezug ab Q3 2018)



**Erwarteter Mietertrag**  
CHF Mio. p.a.

**5,1**

**Vermietungsgrad**  
in % vom Soll-Mietertrag

**~ 85%**

**Nutzbare Fläche**  
m<sup>2</sup>

**19 750**

**Wohnungen/Studios**  
Anzahl  
+ Gewerbeflächen

**167**

**Investitionsvolumen**  
CHF Mio.

**107**

# Nachhaltigkeit im Aeschbachquartier



Erstes Schweizer Quartier mit Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)

Schaffung sozialer Raum

**AESCHBACH  
QUARTIER  
AARAU**

Über 1000 Arbeitsplätze



E-mobility und Carsharing



Biodiversität u. Grünflächen



Hohe Energieeffizienz



Kunst im öffentlichen Raum



## Kriens, Mattenhof (Bezug ab Q1/ Q2 2019)



**Erwarteter Mietertrag**

CHF Mio. p.a.

**10,0**

**Vermietungsgrad**

in % vom Soll-Mietertrag

**60%**

**Nutzbare Fläche**

m<sup>2</sup>

**38 250**

**Wohnungen/Studios**

Anzahl

+ Gewerbeflächen

**129**

**Investitionsvolumen**

CHF Mio.

**170**

**MINERGIE®**

# Entwicklungen für das eigene Portfolio

## Lausanne, Hotel Moxy im Flon

(Bezug ab Q4 2019)



Visualisierung

**MINERGIE®**

### Erwarteter Mietertrag

CHF Mio.  
p.a. **1,2**

### Vermietungsgrad

in % vom  
Soll-  
Mietertrag **100%**

### Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>  
**4 650**

### Hotelzimmer

Anzahl  
**113**

### Investitionsvolumen

CHF Mio.  
**26**

## Lausanne, Grand Mont-Riond

(Bezug ab Q1 2020)



Visualisierung

### Erwarteter Mietertrag

CHF Mio.  
p.a. **1,5**

### Vermietungsgrad

in % vom  
Soll-  
Mietertrag **70%**

### Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>  
**7 350**

### Wohnungen

Anzahl  
**56**

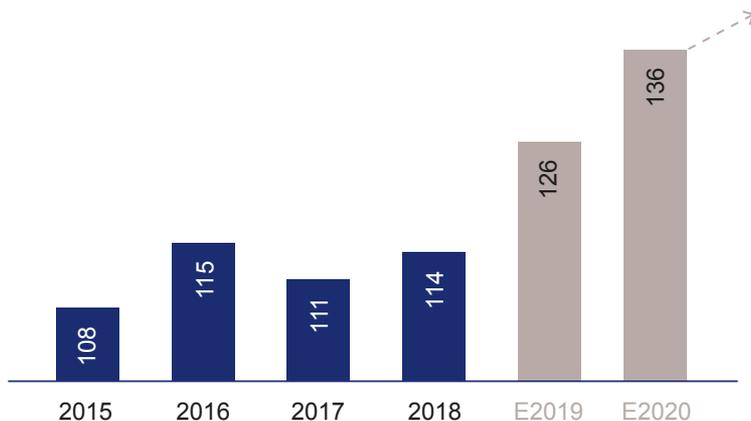
### Investitionsvolumen

CHF Mio.  
**37**

## Gut auf Kurs: Wachstum Mietertrag bis 2020

### Prognose Entwicklung Ist-Mietertrag bis 2020

CHF Mio.



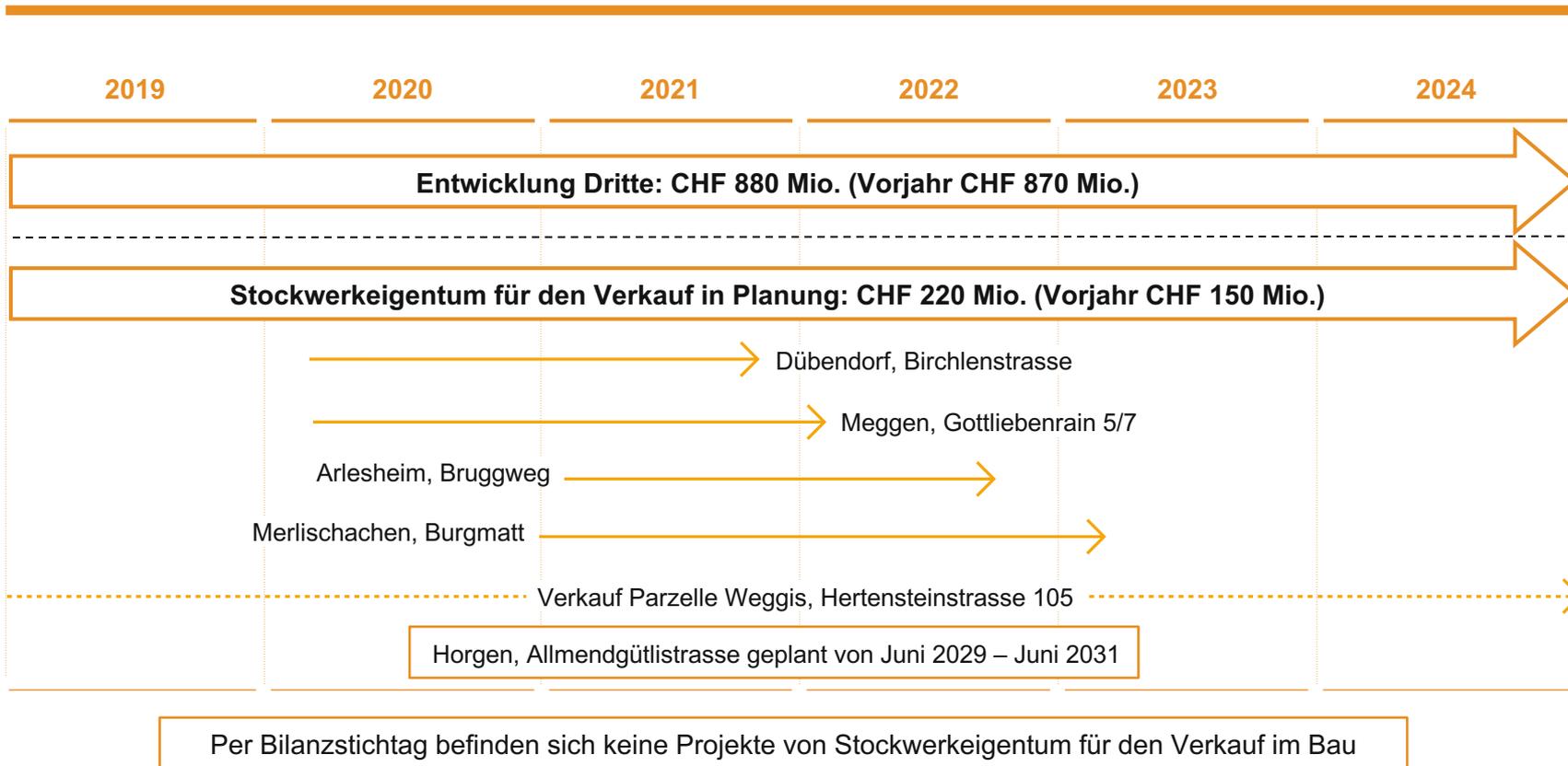
■ ■ Erwartete Entwicklung Mietertrag (bei unverändertem Leerstand und ohne allfällige Verkäufe)

### Aus eigener Entwicklung:

**+ CHF 27 Mio. Soll-Mietertrag p.a.**

- › Aarau, Baufeld 2 (Torfeld Süd)
- › Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)
- › Zürich, Hohlstrasse 485; Albulastrasse 30-40
- › Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)
- › Kriens, Am Mattenhof 4, 6, 8, 12/14, 16
- › Lausanne, Rue de la Vigie 3
- › Lausanne, Ave. Edouard Dapples 9, 13, 15, 15a (GMR)

# Projekt-Pipeline: Entwicklungen für Dritte



# Projekte und Liegenschaften: Entwicklung Dritte



## Meggen

(Bezug ab Q1 2022)

Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>

**3 827**

Wohnungen

Anzahl

**30**

Investitionsvolumen

CHF Mio.

**42**



## Köniz (Papillon)

(Bezug ab Q4 2023)

Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>

**21 951**

Wohnungen

Anzahl

+ Gewerbeflächen  
+ Büro

**246**

Erwarteter Mietertrag

CHF Mio.

p.a.

**3,3**

› Davon 15 733 m<sup>2</sup> Anlage

› Davon 6 218 m<sup>2</sup>  
Stockwerkeigentum

› Davon 174 Anlage

› Davon 72 Stockwerkeigentum

Verkaufsvolumen

CHF Mio.

**38**

A modern, multi-story residential building with a courtyard and playground. The building is light-colored with many windows and balconies. In the foreground, there is a playground with a wooden structure, a bench, and a large tree. Children are playing in the courtyard. The sky is blue with some clouds.

**Ausblick zweites Halbjahr 2019**

# Ausblick

## Immobilienportfolio

- › Sichere Realisierung und erfolgreiche Vermarktung der laufenden Bauvorhaben
- › Weitere Qualitätssteigerung und Wachstum des eigenen Portfolios durch Entwicklung, Zukäufe und Verkäufe
- › Fokus preisgünstiges Wohnen



## Operatives Geschäft

- › Steigerung des Mietertragspotenzials aus der Pipeline um CHF 27 Mio. p.a. bis Ende 2020
- › Striktes Kostenmanagement



## Strategie

- › Investitionen nur dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen einen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen
- › Fortsetzung der aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik
- › Weiterentwicklung des nachhaltigen Ansatzes



## Digitalisierung

- › Weitere Ausbreitung des digitalen Mieterportals
- › Weiterentwicklung des Elektromobilitäts-Angebot
- › Schwerpunkt auf digitale Berichterstattung



## Ihre Ansprechpartner



**Daniel Ducrey**  
CEO

daniel.ducrey@mobimo.ch



**Manuel Itten**  
CFO

manuel.itten@mobimo.ch



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



Tel:  
+41 44 397 11 97



Mobimo Management AG



@MobimoImmo



@mobimoimmo

# Finanzkalender

---



**7.2.2020**

Publikation  
Jahresergebnis 2019



**31.3.2020**

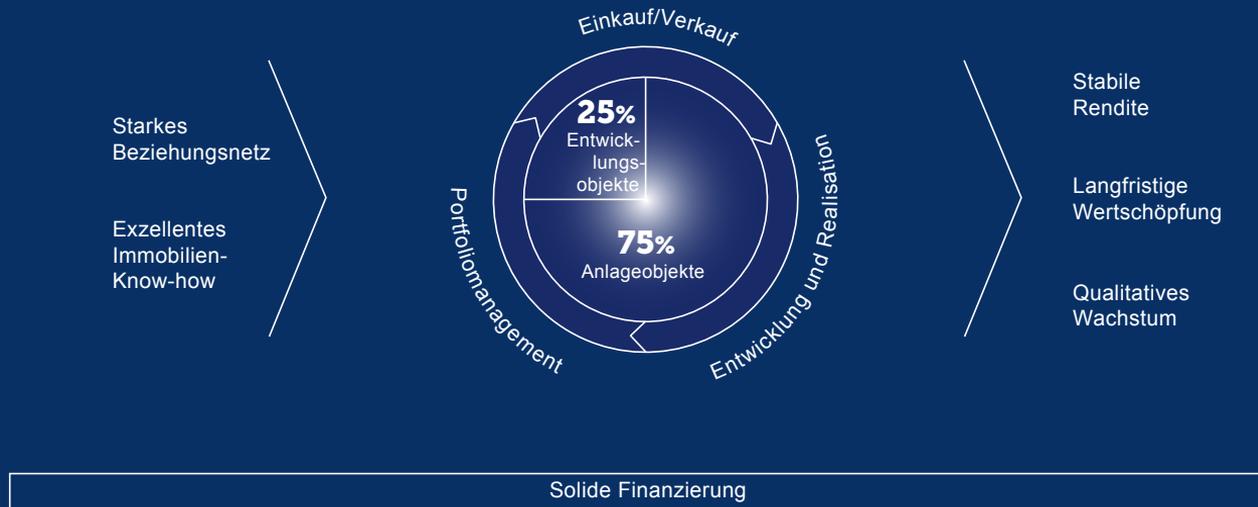
20. Ordentliche  
Generalversammlung



# Langfristige Strategie für Wachstum und stabile Renditen

## Geschäftsmodell

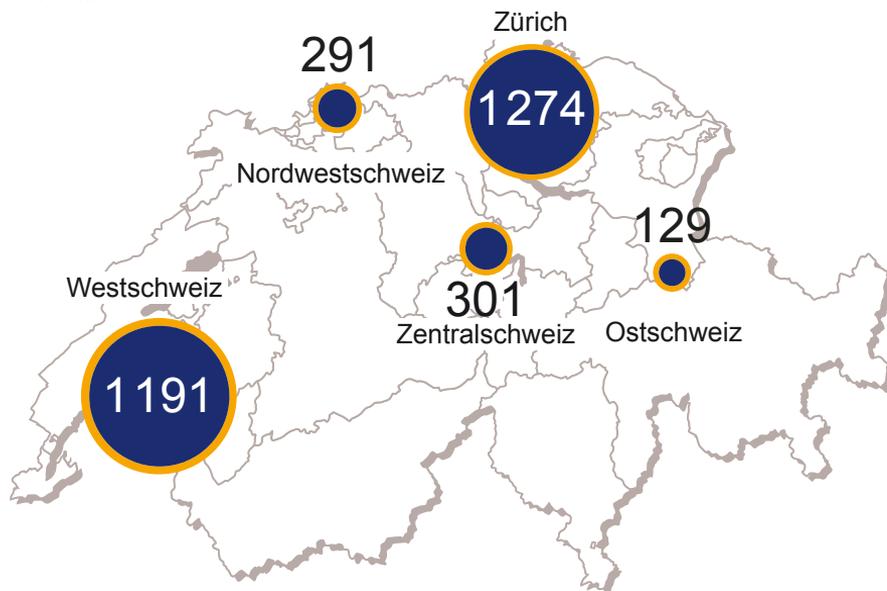
Mobimo verfolgt die langfristigen Ziele mit einer klaren Strategie und einem bewährten und soliden Geschäftsmodell.



# Marktwert des Gesamtportfolios

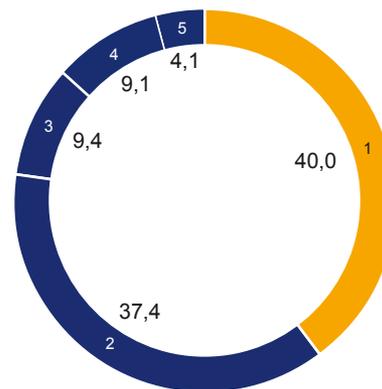
## Marktwert Gesamtportfolio

CHF Mio.



## Geographische Verteilung (Marktwert Gesamtportfolio)

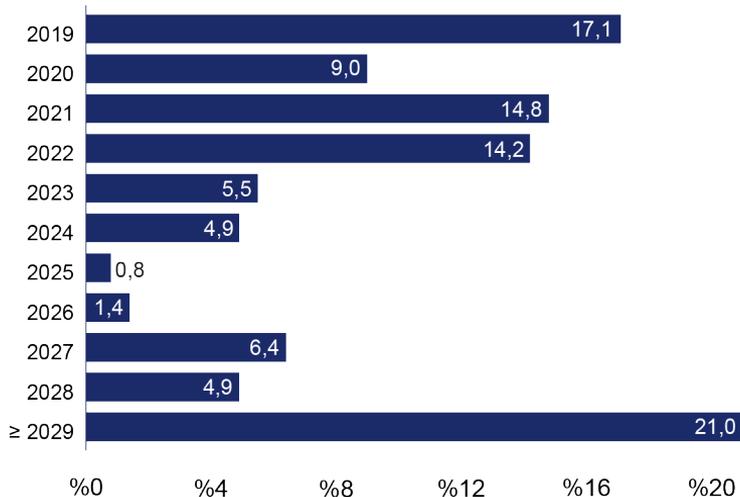
%



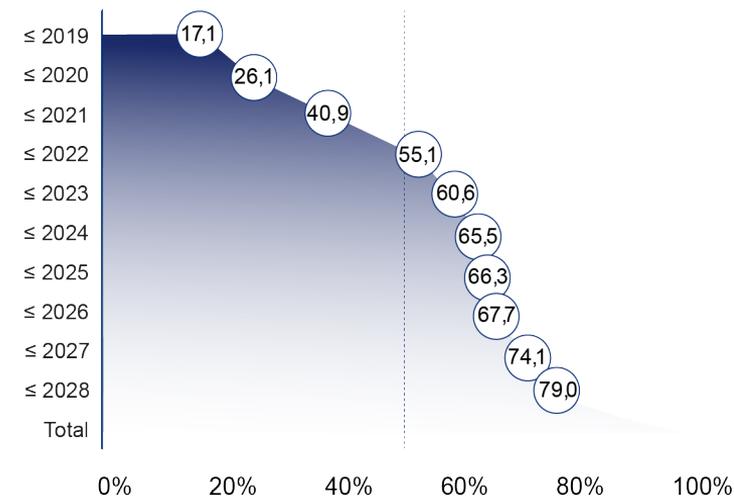
- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Zentralschweiz
- 4 Nordwestschweiz
- 5 Ostschweiz

# Langfristige Fälligkeitsstruktur

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



## Kumuliert



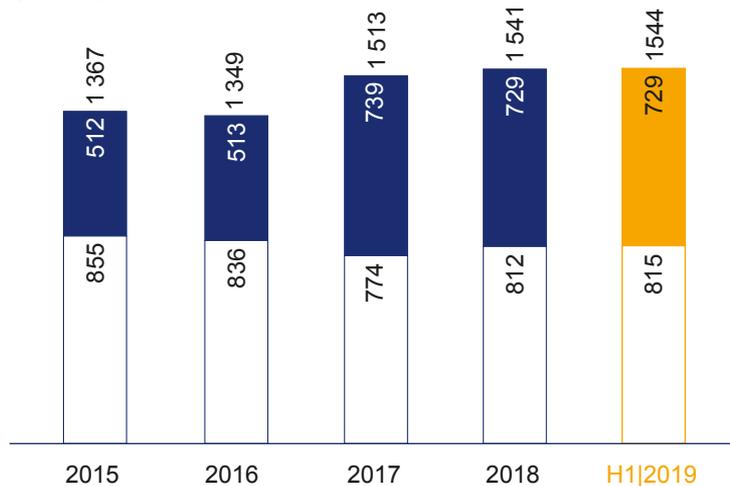
	2015	2016	2017	2018	H1 2019
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	6,8 Jahre	6,0 Jahre	6,4 Jahre	7,0 Jahre	7,9 Jahre

<sup>1</sup> Ohne unbefristete Mietverträge.

# Refinanzierung

## Finanzierungsstruktur

CHF Mio.



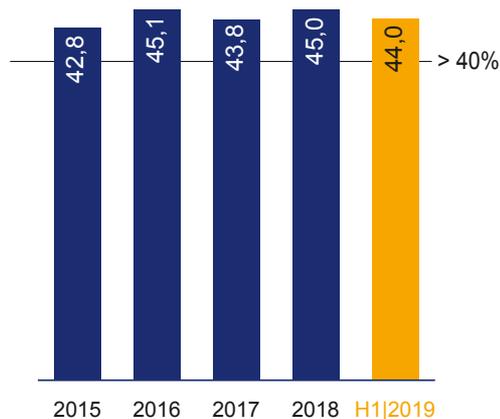
■ Anleihen  
 □ Hypotheken

	31.12.2018	30.6.2019
Hypotheken	CHF 812 Mio.	CHF 815 Mio.
Total Ausgabevolumen Anleihen	CHF 730 Mio.	CHF 730 Mio.
Ø Restlaufzeit am Stichtag	6,1 Jahre	5,6 Jahre
Ø Zinssatz am Stichtag	1,90%	1,73%

# Solide Grundlage für qualitatives Wachstum

## Eigenkapitalquote

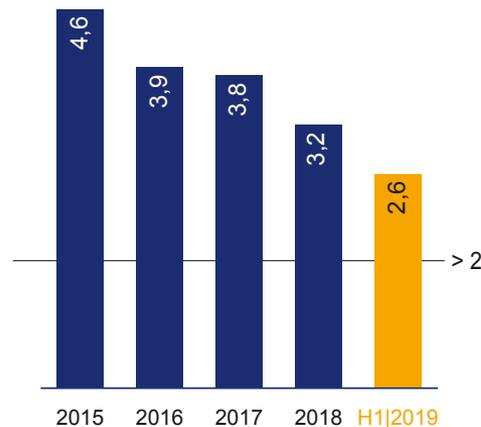
%



— 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

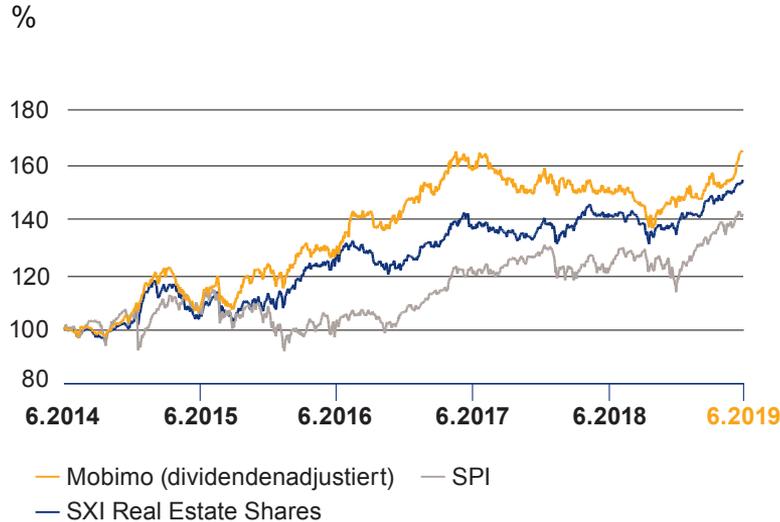
## Kennzahlen zur Aktie

	2016	2017	2018	30.6.2019	Δ Vorjahr
Ausgegebene Aktien (Anzahl)	6 218 170	6 218 170	6 601 547	6 601 547	→ 0,0%
Aktienkapital (CHF Mio.)	180,3	180,3	154,5	154,5	→ 0,0%
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 584,1	1 626,1	1 544,8	1 713,1	↗ 10,9%
NAV je Aktie (CHF) <sup>1</sup>	217.33	222.58	228.48	223.30	↘ -2,3%
EPRA-NAV je Aktie (CHF)	258.53	259.94	267.70	263.04	↘ -1,7%
Börsenkurs der Aktie (CHF)	254.75	261.50	234.00	259.50	↗ 10,9%

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2019 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

# Positive Aktienkursentwicklung

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



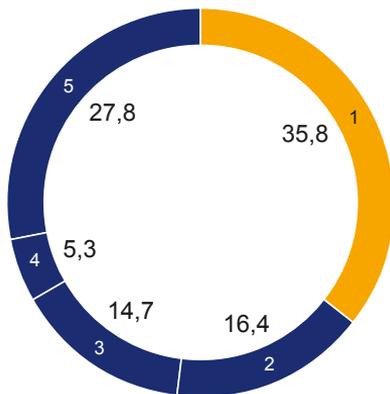
Quelle: SIX Swiss Exchange

- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um rund 64,4%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 41,6% bzw. 53,9% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 6,0% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Anstieg des Aktienkurses um 10,9% von CHF 234.00 zum Jahresbeginn auf CHF 259.50 per 30. Juni 2019.
- › Per 30. Juni 2019 lag der Aktienkurs der Mobimo mit CHF 259.50 um 16,2% über dem verwässerten NAV von CHF 223.30.
- › Weiterhin gute Liquidität:
  - › Im Durchschnitt wurden täglich rund 12 368 Aktien gehandelt (1. Halbjahr 2018 7'287 Aktien).
  - › Damit wurde ein Umsatz von rund CHF 364,7 Mio. erreicht (1. Halbjahr 2018 CHF 228,5 Mio.).

## Zusammensetzung des Aktionariats

### Aktionärsstruktur

%



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

- › Free Float per 30.6.2019: 100%  
(gem. Definition SIX Swiss Exchange)
- › Per 30.6.2019 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr  
des Aktienkapitals:
  - › BlackRock, Inc., 4,95%
  - › Zuger Pensionskasse, 3,18%
  - › Credit Suisse Funds AG, 3,10%
  - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,08%
  - › Dimensional Holdings Inc., 3,00%

# Entwicklungen für das eigene Portfolio

## Horgen, Seehallen

(Bezug ab Q1 2018)



[www.seehallen.ch](http://www.seehallen.ch)

**Nutzbare Fläche**

m<sup>2</sup> **16 360**

**Investitionsvolumen**

CHF Mio. **55**

**Erwarteter Mietertrag**

CHF Mio.  
p.a. **3,0**

**Vermietungsgrad**

in % vom Soll-  
Mietertrag **~ 90%**

## Aarau, Relais 102

(Bezug ab Q4 2018)



[www.relais102.ch](http://www.relais102.ch)

**Nutzbare Fläche**

m<sup>2</sup> **13 630**

**Investitionsvolumen**

CHF Mio. **42**

**Erwarteter Mietertrag**

CHF Mio.  
p.a. **2,2**

**Vermietungsgrad**

in % vom  
Soll-  
Mietertrag **85%**

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 30.6.2019 in TCHF</b>	<b>Nutzung</b>
	Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b Albulastrasse 34 – 40	152 490	Mietwohnungen/ Geschäftshaus
	Lausanne, Horizon 4 – 6 Avenue d'Ouchy 4 – 6	127 550	Geschäftshaus
	Zürich, Mobimo Tower-Hotel Turbinenstrasse 20	124 130	Hotel
	Lausanne, Ilot du Centre Rue Beau Séjour 8	110 570	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 301 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	Adresse	Marktwert per 30.6.2019 in TCHF	Nutzung
	Affoltern a. A., Obstgartenstr. 9/ Alte Obfelderstr. 27/29, 31 – 35	110 140	Alters- und Pflegeheim, Alters- und Mietwohnungen
	Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63/ Uitikonerstrasse 22, 24	100 930	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser
	Lausanne, Petit Mont-Riond Rue Voltaire 2 – 12	81 520	Mietwohnungen
	Zürich, Letzigraben 134 – 136	71 730	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 301 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 30.6.2019 in TCHF</b>	<b>Nutzung</b>
	Lausanne, Les Merciers Voie du Chariot 4 – 7	71 620	Geschäftshaus
	Lausanne, Place de la Gare 10 Rue du Petit-Chêne 38	66 240	Geschäftshaus
	Zürich, (Mobimo-Hochhaus) Hardturmstrasse 3	64 870	Geschäftshaus
	Regensdorf, Sonnenhof Schulstrasse	63 630	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 301 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

Adresse	Marktwert per 30.6.2019 in TCHF	Nutzung
 <p data-bbox="365 390 794 416">Au ZH, Alte Landstrasse 93 – 99</p>	55 060	Mietwohnungen
 <p data-bbox="365 519 861 582">Kreuzlingen, Ziil Center Leubernstrasse 3/Bottighoferstrasse 1</p>	54 530	Geschäftshaus
 <p data-bbox="365 661 852 723">Lausanne, Pépinières Rue des Côtes-de Montbenon 20- 24</p>	45 630	Geschäftshaus

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 301 Mio.