

Medienmitteilung

Herausforderndes, aber doch erfolgreiches Geschäftsjahr

- » Erfolg aus Vermietung liegt coronabedingt trotz Portfoliowachstum mit CHF 105,1 Mio. leicht unter der Vorjahresperiode (CHF 106,7 Mio.)
- » Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel im Umfang von CHF 6,5 Mio.
- » Erfreulicher Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 36,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.)

Luzern/Küsnacht, 5. Februar 2021 – Mobimo blickt auf ein herausforderndes, aber dennoch erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 34,3 Mio. und widerspiegelt zu einem grossen Teil die Wertschöpfung der eigenen Entwicklung. Der Gewinn beträgt solide CHF 96,6 Mio.

Die Coronaviruspandemie war auch bei Mobimo ein dominierendes Thema. Die Gesundheit der Mitarbeitenden, die Unterstützung der von den behördlichen Massnahmen betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter sowie die neuen Formen der Zusammenarbeit und des Austauschs beschäftigten uns stark. Dank des hohen Digitalisierungsgrads, des diversifizierten Immobilienportfolios und des auf Agilität basierenden Geschäftsmodells kann Mobimo trotz Coronakrise ein auf vielen Ebenen erfreuliches Jahresresultat präsentieren.

Mobimo erwirtschaftete ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 145,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 134,0 Mio.) bzw. von CHF 111,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 82,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Der den Aktionärinnen und Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn beträgt CHF 96,6 Mio. (Vorjahresperiode CHF 103,2 Mio.) inklusive und CHF 69,7 Mio. (Vorjahresperiode CHF 61,7 Mio.) exklusive Neubewertung. Der Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 10.56. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 30. März 2021 wiederum eine Ausschüttung von CHF 10.00 je Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung vorschlagen.

Wertschöpfung der eigenen Entwicklung

Das Anlageportfolio von Mobimo konnte aufgrund seiner Diversifikation und des hohen Wohnanteils die teilweise coronabedingten Marktkorrekturen insbesondere bei Hotelimmobilien gut absorbieren. Der Neubewertungserfolg von CHF 34,3 Mio. (Vorjahresperiode CHF 51,5 Mio.) ist zu einem grossen Teil operativ erwirtschaftet und widerspiegelt damit die Wertschöpfung der eigenen Entwicklung.

Das Gewinnpotenzial der eigenen Entwicklung manifestierte sich im Jahr 2020 auch beim erfreulichen Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 36,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.). Dazu trugen der Verkauf von baubewilligten Projekten an institutionelle Investoren sowie die gute Resonanz auf die Stockwerkeigentumsüberbauung in Meggen (LU) bei.

Coronabedingte Stagnation bei den Mieteinnahmen

Im Jahr 2020 floss der Mietertrag des Mattenhofquartiers erstmals für die gesamte Periode ein. Der Erfolg aus Vermietung lag per Ende Jahr mit CHF 105,1 Mio. dennoch knapp unter dem Niveau des Vorjahres (CHF 106,7 Mio.). Die Stagnation ist auf die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel zurückzuführen. Diese beliefen sich auf insgesamt CHF 6,5 Mio.

Per Ende 2020 beträgt der Leerstand im Anlageportfolio 5,5% (Vorjahr 3,8%). Während die Vermietung im Bereich Wohnen weiterhin dynamisch ist, gestaltet sich die Erstvermietung von kommerziellen Flächen momentan eher anspruchsvoll.

Der Gesamtwert des Immobilienportfolios wuchs dank des Fortschritts der Anlageliegenschaften im Bau, gezielter Akquisitionen sowie positiver Neubewertungseffekte erneut und beträgt per Ende 2020 knapp CHF 3,4 Mrd. (Vorjahr CHF 3,3 Mrd.). Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios liegt unverändert bei 4,5%.

Gelebte Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird bei Mobimo in ihrer Gesamtheit gelebt, was sich unter anderem auch in einer vertrauensvollen Kundenbeziehung widerspiegelt. In diesem Sinn unterstützte das Unternehmen insbesondere im vergangenen Jahr eine Vielzahl von Mieterinnen und Mietern proaktiv und im Umfang von CHF 6,5 Mio.

Eine der wichtigsten Steuerungsgrössen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit ist die Emissionsintensität der Bestandesliegenschaften, die im vergangenen Jahr deutlich reduziert werden konnte. Mobimo wird in naher Zukunft zudem einen CO₂-Absenkpfad definieren.

Mit der Pipeline auf Kurs

Die Bau- und Entwicklungsprojekte von Mobimo sind auf Kurs. Die Coronakrise führte zu keinen nennenswerten Verspätungen, mit Ausnahme des Projekts Agglolac. Die Parlamentsdebatte sowie die Volksabstimmung in den Städten Biel und Nidau wurden um ein Jahr verschoben und werden im Verlauf des Jahres 2021 stattfinden. Die Entwicklungen für das eigene Portfolio umfassen per Ende Jahr Anlageliegenschaften im Bau im Umfang von CHF 90 Mio. und in Planung im Umfang von CHF 490 Mio. Mobimo stellt eine unverändert hohe Nachfrage nach Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment fest und hat ihre diesbezügliche Pipeline mit dem Kauf von zwei

Grundstücken in Lausanne und einem in Uster (ZH) nochmals gestärkt. Im dynamischen Transaktionsmarkt ist das Unternehmen gut positioniert und offen für Opportunitäten.

Komfortable Finanz- und Vermögenslage

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 43,2% per 31. Dezember 2020 (Vorjahr 44,2%) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) beträgt 47,3% (Vorjahr 46,9%). Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich auf 1,6% mit einer Restlaufzeit von 5,0 Jahren (Vorjahresperiode 1,8% und 5,3 Jahre).

Erfolgte und geplante Veränderungen in der Führung

Mobimo geht mit einer verstärkten Geschäftsleitung in das neue Jahr. Seit November 2020 amtiert Stefan Hilber als CFO und seit Dezember 2020 zeichnet Gerhard Demmelmair verantwortlich für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen. Im Verwaltungsrat sehen die Veränderungen wie folgt aus: Neues Mitglied des Gremiums ist seit der Generalversammlung vom 31. März 2020 Dr. Martha Scheiber. Mit Sabrina Contratto wird den Aktionärinnen und Aktionären an der kommenden Generalversammlung vom 30. März 2021 eine ausgewiesene Expertin für Architektur, Städtebau und Raumplanung zur Wahl vorgeschlagen.

Im Jahr 2020 verliessen die Geschäftsleitungsmitglieder Manuel Itten (CFO) und Marc Pointet (Leiter Westschweiz) sowie die Verwaltungsräte Wilhelm Hansen und Dr. Christoph Caviezel Mobimo nach langjähriger und erfolgreicher Tätigkeit. Das langjährige Verwaltungsratsmitglied Bernard Guillelmon wird wie angekündigt an der kommenden Generalversammlung nicht zur Wiederwahl antreten. Auf die verbleibenden Wochen der Zusammenarbeit mit ihm freuen wir uns daher sehr. Der Verwaltungsrat dankt allen ehemaligen bzw. bald ausscheidenden Mitgliedern der Gremien herzlich für ihren grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihnen für die Zukunft nur das Beste.

Ausblick und Dank

Obwohl zum Zeitpunkt der Publikation des Jahresergebnisses das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in der Schweiz noch stark eingeschränkt ist, sind wir bezüglich des weiteren Verlaufs der Pandemie und der konjunkturellen Erholung vorsichtig optimistisch. Bezüglich der Fähigkeit unserer Mieterinnen und Mieter, zur gewohnten unternehmerischen Stärke zurückzufinden, sind wir überaus zuversichtlich. Auch Mobimo ist gut aufgestellt und für kommende Herausforderungen gerüstet.

Ausführliche Berichterstattung:

» Den Geschäftsbericht 2020 finden Sie auf <https://www.mobimo.ch/de>

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird unsere Website 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.

Einwahldaten: +41 44 580 65 22 | Konferenz-ID: 94625533#

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:

(ohne Audiosignal): <https://www.webcast-egs.com/mobimo20210205de/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden:

<https://www.webcast-egs.com/mobimo20210205de>

» Heute um **14.00 Uhr findet eine Telefonkonferenz auf Englisch** mit CEO Daniel Ducrey und CFO Stefan Hilber statt.

Einwahldaten: +41 44 580 65 22 | Konferenz-ID: 50651730#

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:

(ohne Audiosignal): <https://www.webcast-egs.com/mobimo20210205en/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden:

<https://www.webcast-egs.com/mobimo20210205en>

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Kontakt für Analysten und Investoren:

Tanja Nay, Verantwortliche Investor Relations

ir@mobimo.ch

+41 44 397 11 97

Kontakt für Medien:

Marion Schihin, Leiterin Unternehmenskommunikation

medien@mobimo.ch

+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

Über Mobimo:

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp 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.

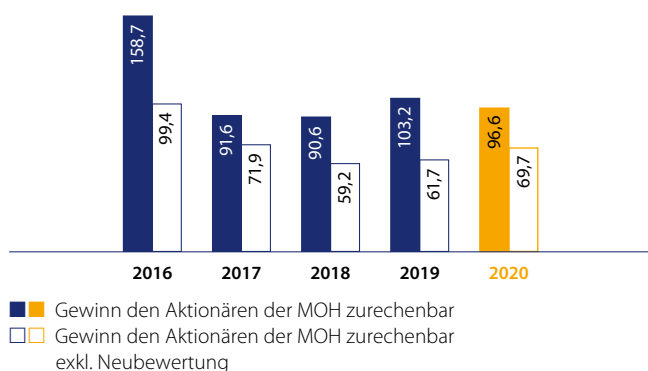
Ausgewählte Kennzahlen 2020

Mobimo blickt auf ein herausforderndes, aber doch erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Der Gesamtwert des Portfolios beträgt per Ende 2020 knapp CHF 3,4 Mrd. Die Stagnation im Mietgeschäft ist auf die Unterstützung der von der Coronakrise betroffenen Geschäftsmieter zurückzuführen. Auch der im Vergleich zum Vorjahr tiefere Neubewertungserfolg ist mehrheitlich coronabedingt.

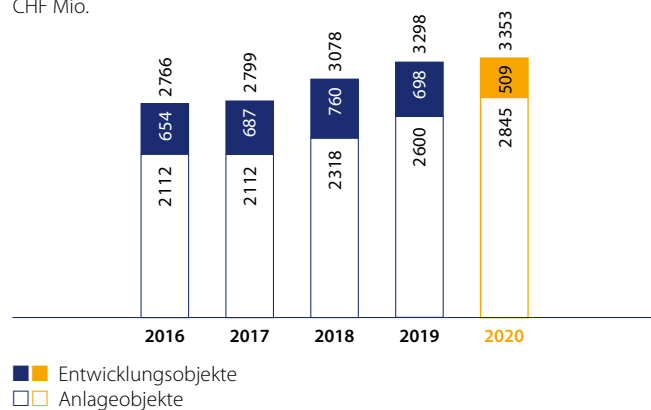
Gewinn
CHF Mio.
2019: 103,1

96,6

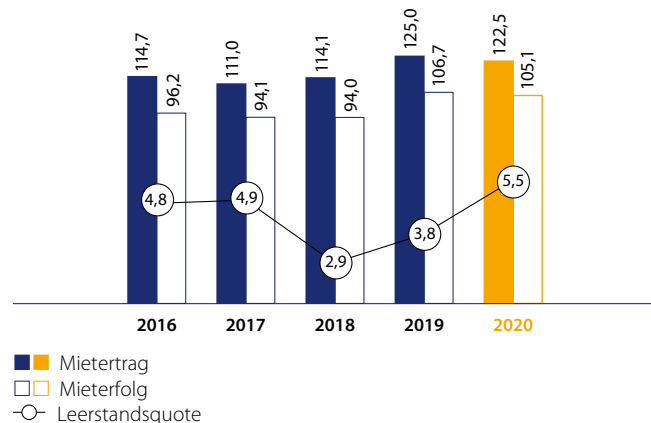
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung
CHF Mio.



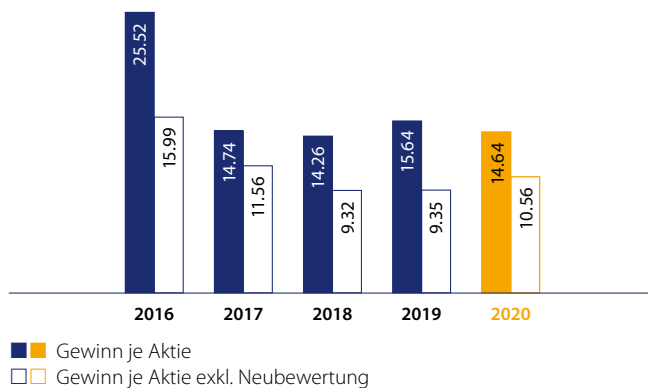
Gesamtwert des Immobilienportfolios
CHF Mio.



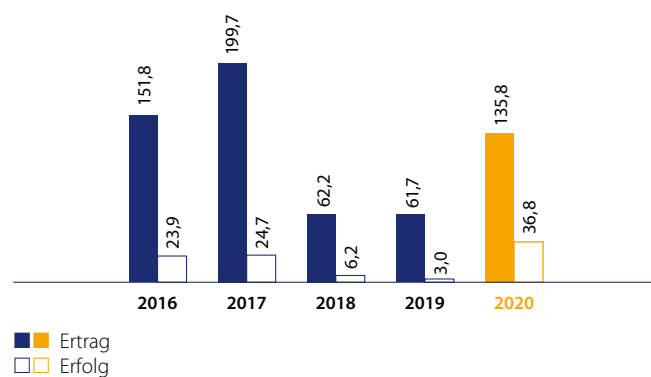
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



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 100% sein.

Unter 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.

Nicht finanzielle Kennzahlen

Mobimo bezieht auch nicht finanzielle Informationen in die Beurteilung ihrer Leistung ein. Ratings wie GRESB oder CDP stellen dem Anlageportfolio erneut ein gutes Zeugnis aus. Mit der Wahl einer zweiten Frau in den Verwaltungsrat konnte das Geschlechterverhältnis im Gremium verbessert werden.

Energieintensität

kWh/m²
2019: 152

108

Emissionsintensität

kg CO₂eq/m²
2019: 25

16

Anteil erneuerbare Energie Strom

% (Bezugsgrösse kWh)

93

Investitionen in Sanierungen

CHF Mio.
Ø 2018 – 2020

~40

Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)

%
2019: 52

54

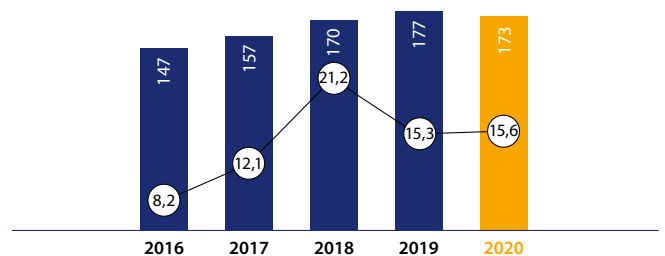
Anteil Frauen im Verwaltungsrat

%
2019: 14

33

Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



Dauer Kundenbeziehungen mit den fünf grössten Mietern

Ø in Jahren

11,4

👁 Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 20 im Geschäftsbericht 2020.

👁 Zur Energie- und Emissionsintensität insbesondere auf der Seite 21 im Geschäftsbericht 2020.

Ratings und Zertifizierungen



GRESB: Green Star

Das Portfolio von Mobimo ist mit 71 Punkten wiederum als Green Star (bester Quadrant) bewertet worden. Aufgrund einer Anpassung der Bewertungsmethode ist der Vorjahresvergleich (78 Punkte) nicht aussagekräftig.



CDP: Score B, Sector Leader

Mobimo erreichte wie im Vorjahr mit einem Score von B+ (auf einer Skala von A bis F) im Climate Change Scoring einen Spitzenrang innerhalb der Branche Real Estate in der DACH-Region.



EPRA sBPR: Gold Award

Der EPRA Sustainability Best Practice Recommendations Report von Mobimo wurde erneut mit der höchsten Auszeichnung, dem EPRA sBPR Gold Award, belohnt.



DGNB: Gold-Zertifikat

Das Aarauer Aeschbachquartier ist das erste Quartier der Schweiz, das mit dem umfassenden Nachhaltigkeitslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert worden ist.



2000-Watt-Areal: AGGLOlac

AGGLOlac soll das erste 2000-Watt-Areal der Region Biel werden. Das Zertifikat belegt, dass die geplante Stadterweiterung die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft für einen nachhaltigen Umgang mit den Energieressourcen erfüllt.



Employers We Trust

Mit dem Label wird Mobimo eine hohe Wertschätzung ihren Mitarbeitenden gegenüber attestiert. Die ausgezeichneten Unternehmen differenzieren sich zudem durch ein Bekenntnis zu steter Weiterentwicklung.

Ergebnis	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	105,1	106,7	-1,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	36,8	3,0	1 117,4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,6	6,4	-74,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	34,3	51,5	-33,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	145,8	134,0	8,8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	111,5	82,5	35,2
Gewinn	CHF Mio.	96,6	103,1	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	96,6	103,2	-6,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	69,7	61,7	13,0
Bilanz	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 619,9	3 463,3	4,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 564,8	1 532,3	2,1
Eigenkapitalquote	%	43,2	44,2	-2,3
Eigenkapitalrendite	%	6,4	7,1	-9,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,6	4,2	9,5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 724,9	1 594,4	8,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,56	1,82	-14,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,0	5,3	-5,7
Net Gearing	%	101,3	101,1	0,2
Immobilienportfolio	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ¹	CHF Mio.	3 353,2	3 297,7	1,7
Wert Anlageobjekte ¹	CHF Mio.	2 844,6	2 600,1	9,4
Wert Entwicklungsobjekte ²	CHF Mio.	508,6	697,6	-27,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt ³	%	3,5	3,7	-5,4
Leerstand Anlageobjekte	%	5,5	3,8	44,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,7	3,8	-2,6
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,2	3,3	-3,0
EPRA	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	49,0	60,2	-18,6
EPRA-NAV je Aktie ⁴	CHF	276,52	272,30	1,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,0	-0,1	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	3,8	44,7
Mitarbeitende	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,6	161,5	-1,2
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	40,6	39,1	3,8
Umwelt	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m ²	108	152	-28,9
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	16	25	-36,0
Aktie	Einheit	2020	2019	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁵	Anzahl	6 594 117	6 597 165	0,0
Nominalwert je Aktie ⁶	CHF	13,40	23,40	-42,7
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	237,31	232,26	2,2
Gewinn je Aktie	CHF	14,64	15,64	-6,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	10,56	9,35	12,9
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	286,00	288,50	-0,9

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

³ Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die Mieterlasse Covid-19 eliminiert (siehe Seite 67 im Geschäftsbericht 2020). Unter Berücksichtigung der Mieterlasse Covid-19 beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,3%.

⁴ Gemäss EPRA BPR sind ab dem Geschäftsjahr 2020 neue NAV-Kennzahlen offenzulegen (siehe EPRA-Performance-Kennzahlen ab Seite 146 im Geschäftsbericht 2020). Für die Vergleichbarkeit werden im Jahr 2020 nochmals die NAV-Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNAV gezeigt, die ab 2021 nicht mehr offenzulegen sind.

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 7 430 = Anzahl ausstehender Aktien 6 594 117.

⁶ Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 30. März 2021.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 153 im Geschäftsbericht 2020 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).