

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

**Erfolgreiches Geschäftsjahr 2021**

- » Erfolg aus Vermietung mit CHF 112,5 Mio. über Niveau des Vorjahres (CHF 105,1 Mio.).
- » Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) übertrifft mit CHF 58,5 Mio. das Vorjahr deutlich (CHF 36,8 Mio.).
- » Gewinn von CHF 139,4 Mio. (Vorjahr CHF 96,6 Mio.).

**Luzern, 11. Februar 2022 – Mobimo war im Geschäftsjahr 2021 operativ und strategisch sehr erfolgreich unterwegs. Das Geschäftsfeld Entwicklung Dritte erwirtschaftete einen substantiellen Ergebnisbeitrag, das Mietgeschäft ist auf Wachstumskurs und mit bedeutenden Akquisitionen konnte das Unternehmen das Anlageportfolio sowie die Entwicklungspipeline erneut stärken.**

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 194,7 Mio. (Vorjahr CHF 145,8 Mio.) bzw. von CHF 141,3 Mio. (Vorjahr CHF 111,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Der Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 139,4 Mio. (Vorjahr CHF 96,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 96,3 Mio. (Vorjahr CHF 69,7 Mio.). Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 21.13 (Vorjahr CHF 14.64) bzw. von CHF 14.60 (Vorjahr CHF 10.56) exklusive Neubewertung. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 12. April 2022 eine Dividende von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

Der Wert des gesamten Immobilienportfolios beträgt per Ende 2021 CHF 3,6 Mrd. (Vorjahr CHF 3,4 Mrd.).

**Erfolgreiche Entwicklungstätigkeit**

Die Entwicklungsaktivitäten von Mobimo waren auch im Berichtsjahr massgebend an der Wertschöpfung des Unternehmens beteiligt. Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 58,5 Mio. (Vorjahr CHF 36,8 Mio.). Er stammt aus dem Verkauf des baubewilligten Projekts Cosmos in der Agglomeration von Zürich und, zu einem geringeren Teil, aus dem Verkauf der Wohnungen des Projekts in Meggen (LU). Die Entwicklungstätigkeit für Dritte wird auch künftig – trotz inhärenter Volatilität – mit durchschnittlich CHF 15 Mio. bis 20 Mio. zum Jahresergebnis von Mobimo beitragen.

Die Pipeline wurde per Mitte Dezember 2021 durch die Akquisition eines rund 12'000 m<sup>2</sup> grossen Entwicklungsareals in der Zürcher Agglomerationsgemeinde Wangen-Brüttisellen nochmals gestärkt und präsentiert sich mit einem Projektvolumen von rund 1,1 Mrd. attraktiv. Die Nachfrage nach

Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment ist ungebrochen. Mobimo ist in diesem Markt mit zahlreichen Projekten in der Deutsch- und der Westschweiz gut aufgestellt.

Die Anlageliegenschaften, die Mobimo für das eigene Anlageportfolio derzeit plant, sind gut unterwegs. Hier beläuft sich das künftige Investitionsvolumen auf CHF 460 Mio.

## **Mietgeschäft auf Wachstumskurs**

Der Erfolg aus Vermietung lag mit CHF 112,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (CHF 105,1 Mio.). Neben erfreulichen Vermietungserfolgen und zusätzlichen Mieteinnahmen aus neu zugekauften Geschäftsliegenschaften geht das Wachstum vor allem auf einen deutlich weniger ausgeprägten «Covid-Effekt» zurück: Während die Mieteinnahmen im Jahr 2020 um CHF 6,5 Mio. vom geschuldeten Betrag abwichen, schlugen die Unterstützungsmassnahmen für die Mieterschaft aus den Branchen Gastronomie, Hotel und Detailhandel im Berichtsjahr mit rund CHF 1,0 Mio. zu Buche.

Der Leerstand des Anlageportfolios reduzierte sich von 5,5% auf 4,8% per Ende 2021.

## **Regionale Diversifikation des Anlageportfolios**

Per Ende Dezember 2021 verstärkte Mobimo die regionale Diversifikation des Anlageportfolios. Das Unternehmen erwarb drei Liegenschaften im Herzen der Städte Biel, Neuenburg und Fribourg. Die Akquisition hat hohe strategische Relevanz, erweitert Mobimo doch damit das Westschweizer Portfolio um Standorte ausserhalb der Grossräume Lausanne bzw. Genf.

Der hohe Wohnanteil des Anlageportfolios und die Projektfortschritte der vier Anlageliegenschaften im Bau sind die Haupttreiber des erfreulichen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 53,3 Mio. (Vorjahr CHF 34,3 Mio.).

## **Als attraktive Arbeitgeberin ausgezeichnet**

Einen besonderen Fokus legte Mobimo im Jahr 2021 auf die Umweltleistung des Anlageportfolios: Mit den Massnahmen des Ende November 2021 vorgestellten CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils wird die Gesellschaft ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen weiterhin kontinuierlich reduzieren. Das erklärte Ziel ist es, im Jahr 2050 ein CO<sub>2</sub>-neutrales Anlageportfolio zu halten. Die weiteren Höhepunkte der Nachhaltigkeitsleistung waren, die Reduktion der Emissionsintensität auf 15 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (Vorjahr 16 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>), die Zertifizierung des Mattenhofs als 2000-Watt-Areal sowie der zweite Rang beim renommierten Swiss Arbeitgeber Award. Dieser zeichnet die Arbeitgeberattraktivität von Schweizer Unternehmen aus.

## **Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung**

Der Verwaltungsrat wird dem Aktionariat der Gesellschaft anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 Stéphane Maye als zusätzliches Mitglied des Verwaltungsrats sowie als Mitglied des Nomination and Compensation Committee vorschlagen. Er

wurde 1967 in der Westschweiz geboren, liess sich an der ETH Zürich zum Bauingenieur ausbilden und hält einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG). Stéphane Maye ist seit dem Jahr 2009 Partner bei der auf Immobilien spezialisierten Unternehmensberatung pom+ Consulting. Er verfügt über einen umfangreichen Leistungsausweis in der Planung und Leitung von Immobiliengrossprojekten, in der Unternehmensführung und in Fragen der Immobiliendigitalisierung und des nachhaltigen Bauens.

## **Ausblick**

Mobimo bewegt sich weiterhin in einem langfristig positiven Markt. Die Wirtschaftsaussichten sind grundsätzlich gut, die Zinsen weiterhin tief und der Standort Schweiz unverändert attraktiv. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sehen derzeit im Markt keine Anzeichen für einen Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum oder Mietwohnungen an guten Lagen. Die Nachfrage von institutionellen Investoren nach Renditeobjekten bleibt hoch. Der Markt für Büro-, Gewerbe- und Retailflächen hingegen ist derzeit anspruchsvoll. Der Detailhandel leidet unter dem durch die Pandemie nochmals beschleunigten Durchbruch des Online-Business und die Etablierung des Homeoffice wird die Bürolandschaft stellenweise verändern. Mobimo ist dank der Nähe zu ihren kommerziellen Mieterinnen und Mietern und der eigenen Entwicklung in der Lage, allfällige Veränderungen früh aufzunehmen und entscheidend zur Werterhaltung des Anlageportfolios beizutragen.

Im Jahr 2022 liegt der Fokus des Unternehmens auf der effizienten Planung und Umsetzung der Projekte in der Pipeline, auf der sicheren Realisierung der Bauvorhaben und auf der weiteren Optimierung des Anlageportfolios. Das Tiefzinsumfeld wird Mobimo weiterhin nutzen, um die Finanzierungskosten langfristig tief zu halten.

Mobimo ist agil, erfahren und für weiteres profitables Wachstum bereit. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass der Markt auch in diesem Jahr interessante Opportunitäten bereithält.

**Ausführliche Berichterstattung:**

» Den Geschäftsbericht 2021 finden Sie [hier](#).

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

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

**Über Mobimo:**

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,6 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftliegenschaften 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.

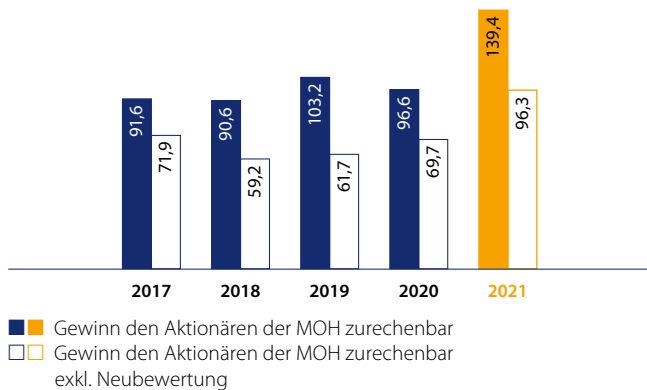
# Ausgewählte Kennzahlen 2021

Mobimo war im Geschäftsjahr 2021 operativ und strategisch sehr erfolgreich unterwegs. Das Geschäftsfeld Entwicklung Dritte erwirtschaftete einen substantziellen Ergebnisbeitrag und das Mietgeschäft ist auf Wachstumskurs. Mit bedeutenden Akquisitionen konnte das Unternehmen das Anlageportfolio sowie die Entwicklungspipeline erneut stärken.

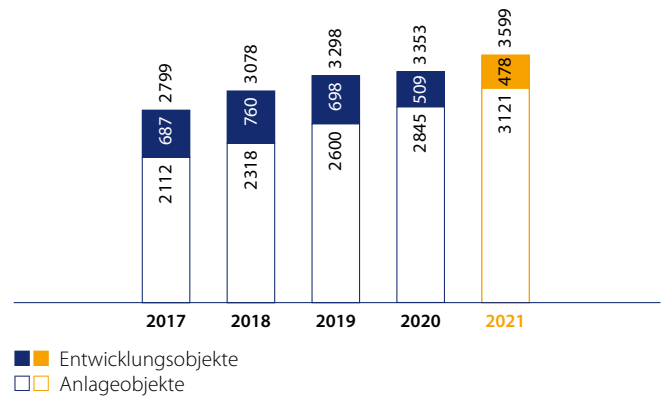
**Gewinn**  
CHF Mio.  
2020: 96,6

**139,4**

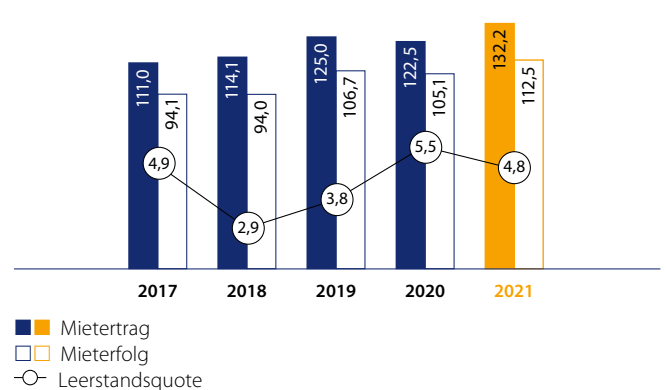
**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF Mio.



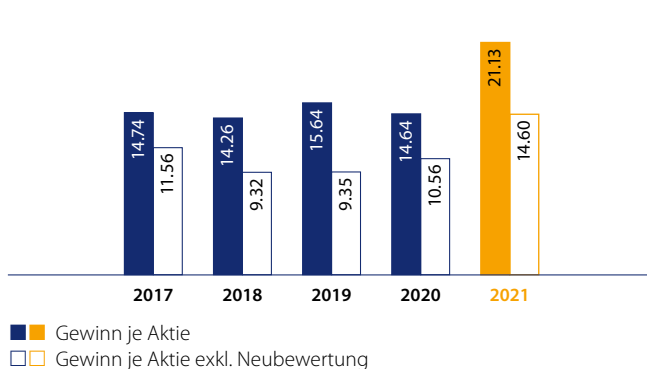
**Gesamtwert des Immobilienportfolios**  
CHF Mio.



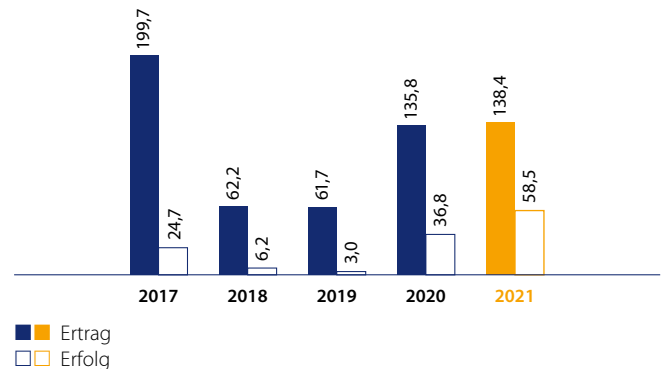
**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**  
CHF Mio./%



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



**Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)**  
CHF Mio.



## Energieintensität

kWh/m<sup>2</sup>  
2020: 108

# 119

## Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)

%  
2020: 54

# 52

## Emissionsintensität

kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>  
2020: 16

# 15

## Anteil Frauen im Verwaltungsrat

%  
2020: 33

# 50

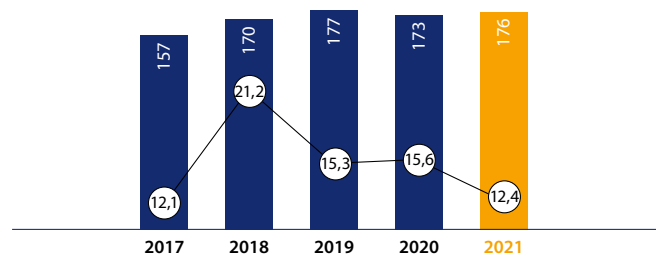
## Investitionen in Sanierungen

CHF Mio.  
Ø 2018 – 2021

# ~40

## Mitarbeitende und Fluktuation

nach Köpfen/%



## Marktwert der Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

CHF Mio.  
2020: 834

# 927

## VR-Ranking FuW/Inrate

Rank 2020: 96

# 34

👁 Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 14 im Geschäftsbericht 2021.

## Ratings und Zertifizierungen

GRESB: Green Star



CDP: Score B, Sector Leader



EPRA sBPR: Gold Award



DGNB: Gold-Zertifikat



Minergie



Swiss Arbeitgeber Award: 2. Rang



Durch Rundungen können Summen bzw. Totale von Einzelpositionen grösser oder kleiner als deren addierte Werte oder 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	2021	2020	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	112,5	105,1	7,1
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	58,5	36,8	59,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	53,3	34,3	55,7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	1,6	-100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	194,7	145,8	33,6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	141,3	111,5	26,7
Gewinn	CHF Mio.	139,4	96,6	44,3
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	96,3	69,7	38,2
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 770,5	3 619,9	4,2
Eigenkapital	CHF Mio.	1 654,0	1 564,8	5,7
Eigenkapitalquote	%	43,9	43,2	1,5
Eigenkapitalrendite	%	9,1	6,4	42,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,3	4,6	37,0
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 785,3	1 724,9	3,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,30	1,56	-16,7
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4,7	5,0	-6,0
Net Gearing	%	106,4	101,3	5,0
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Gesamtportfolio <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 599,1	3 353,2	7,3
Anlageobjekte <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 120,8	2 844,6	9,7
Entwicklungsobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	478,3	508,6	-6,0
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt <sup>3</sup>	%	3,4	3,5	-2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,8	5,5	-12,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,6	3,7	-2,7
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,1	3,2	-3,1
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	63,9	49,0	30,4
EPRA-NAV je Aktie <sup>4</sup>	CHF	297,7	283,1	5,2
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	1,6	-0,0	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	4,8	5,5	-12,7
<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	162,0	159,6	1,5
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	37,8	40,6	-6,9
<b>Umwelt</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup>	119	108	nmf <sup>5</sup>
Emissionsintensität	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	15	16	nmf <sup>5</sup>
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>6</sup>	Anzahl	6 596 379	6 594 117	0,0
Nominalwert je Aktie <sup>7</sup>	CHF	3,40	13,40	-74,6
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	250,74	237,31	5,7
Gewinn je Aktie	CHF	21,13	14,64	44,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	14,60	10,56	38,3
Ausschüttung je Aktie <sup>7</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	305,50	286,00	6,8

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>2</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die Mieterlasse Covid-19 eliminiert (siehe Seite 63 im Geschäftsbericht 2021). Unter Berücksichtigung der Mieterlasse Covid-19 beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt ebenfalls 3,4% (Vorjahr 3,3%).

<sup>4</sup> Gemäss EPRA BPR mussten im Rahmen der Übergangsphase im Jahr 2020 neue und alte NAV-Kennzahlen offengelegt werden. Für die Vergleichbarkeit werden im Berichtsjahr 2021 und für das Vorjahr der EPRA-NRV gezeigt.

<sup>5</sup> Ab der Berichtsperiode 2021 wurde die Berechnungsmethode der Energie- und

Emissionskennzahlen präzisiert, es wurde insbesondere eine Klimakorrektur und eine Anpassung der Emissionsfaktoren vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt.

<sup>6</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 5 168 = Anzahl ausstehender Aktien 6 596 379.

<sup>7</sup> Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021 aus den Gewinnreserven (CHF 66,0 Mio.) gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 12. April 2022.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Kennzahlen ist auf der Seite 150 im Geschäftsbericht 2021 ersichtlich (5-Jahres-Übersicht).