

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Mobimo mit starker operativer Leistung im Geschäftsjahr 2022

- Erfolg aus Vermietung steigt um 6,6% auf CHF 120,0 Mio. gegenüber Vorjahr (CHF 112,5 Mio.).
- Vermarktungserfolge reduzieren Leerstand des Anlageportfolios auf 4,3% (Vorjahr 4,8%).
- Erfolg aus Entwicklungs- und Promotionsgeschäft mit CHF 42,4 Mio. auf erfreulich hohem Niveau.
- Neubewertungserfolg von CHF 44,3 Mio. dank planmässigen Fortschritten bei den drei bedeutenden Bauprojekten in Zürich und Lausanne.

Luzern, 10. Februar 2023 – Das Geschäftsjahr 2022 war auf vielen Ebenen ein erfolgreiches: Mobimo verzeichnete eine Steigerung der Mieteinnahmen und einen substanziellen Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für private und institutionelle Investoren sowie für das eigene Portfolio. Mit ihrem Portfolio ist Mobimo sehr gut aufgestellt und blickt zuversichtlich ins 2023.

Mobimo erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 einen Gewinn in der Höhe von CHF 135,3 Mio. (Vorjahr CHF 139,4 Mio.). Exklusive Neubewertung belief sich der Gewinn auf CHF 102,3 Mio. (Vorjahr CHF 96,3 Mio.). Das Unternehmen erzielte ein EBIT von CHF 181,5 Mio. (Vorjahr CHF 194,7 Mio.) bzw. von CHF 137,2 Mio. (Vorjahr CHF 141,3 Mio.) exklusive Neubewertung. Daraus resultierte ein Gewinn je Aktie von CHF 19.02 (Vorjahr CHF 20.88) bzw. von CHF 14.39 (Vorjahr CHF 14.43) exklusive Neubewertung. Der Wert des gesamten Immobilienportfolios beträgt per Ende 2022 CHF 3,7 Mrd. (Vorjahr CHF 3,6 Mrd.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 11. April 2023 eine Dividende von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

Wachstum im Mietgeschäft

Im operativen Kerngeschäft und als Teilnehmerin im Schweizer Kapitalmarkt ist Mobimo mit viel Elan unterwegs. Diese Dynamik spiegelt sich nicht zuletzt im erneuten Wachstum der Mieteinnahmen wider: Erwirtschaftete Mobimo im Jahr 2021 Mieteinnahmen im Umfang von CHF 132,2 Mio., so sind es im Jahr 2022 bereits CHF 139,0 Mio. – eine Steigerung um 5,1%. Dazu beigetragen haben die Ende 2021 getätigten Zukäufe von attraktiven Liegenschaften sowie Erfolge in der Wiedervermietung und der Vermarktung neuer Flächen. Der Leerstand des Anlageportfolios beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf 4,3% (Vorjahr 4,8%).

Werthaltigkeit der Immobilien ungebrochen

Im Rahmen der regelmässigen Portfoliooptimierung verkaufte Mobimo zwei Anlageliegenschaften in St. Erhard (LU) und Dierikon (LU) mit einem Gewinn von rund CHF 4,0 Mio. Dieser Verkaufserfolg darf als Beleg für die unveränderte Werthaltigkeit der Immobilien von Mobimo gewertet werden. Dafür spricht auch

der weiterhin erfreuliche Erfolg aus Neubewertung von CHF 44,3 Mio., der vor allem auf die planmässigen Fortschritte der drei Anlageliegenschaften im Bau zurückzuführen ist.

Die Vermarktungssituation bei den drei bedeutenden Bauprojekten Manegg und Im Tiergarten in der Stadt Zürich sowie Les Jumeaux im Zentrum von Lausanne präsentiert sich bereits vor Abschluss der Bauarbeiten ausgezeichnet. Die geplanten jährlichen Soll-Mieterlöse dieser drei Projekte betragen CHF 8,4 Mio. Ebenfalls zur Stärkung der Mietertragsbasis um voraussichtlich CHF 1,2 Mio. wird das Ende 2022 erworbene, baubewilligte Wohnprojekt in Lausen (BL), in Pendeldistanz zur Stadt Basel, beitragen.

Wertschöpfende Entwicklungstätigkeit

Sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Käufern war die Nachfrage nach von Mobimo entwickelten Immobilienangeboten gut. Beim Projekt Aura in Horgen (ZH) liegen bereits für 26 von 37 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum beurkundete Kaufverträge vor. Substanzielle Ergebnisbeiträge stammen zudem aus dem Verkauf von zwei Projekten in der Stadt Zürich, eines bereits im Bau, das andere mit rechtskräftiger Baubewilligung, an eine Pensionskasse. Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich somit auf CHF 42,4 Mio. (Vorjahr CHF 58,5 Mio.).

Nachhaltige Geschäftstätigkeit weiter gestärkt

Im Geschäftsjahr 2022 hat Mobimo die langjährigen Nachhaltigkeitsmassnahmen zu einer verbindlichen Richtlinie für die nachhaltige Geschäftstätigkeit zusammengefasst, die Nachhaltigkeitsstrategie 2030 verabschiedet und die Grundlagen für eine Berichterstattung gemäss den Richtlinien der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) geschaffen. Es ist das erklärte Ziel, im Jahr 2050 ein CO₂-neutrales Anlageportfolio zu halten. Im Berichtsjahr konnte die Emissionsintensität auf 14,6 kg CO₂eq/m² gesenkt werden (Vorjahr 15,2 kg CO₂eq/m²).

Stärkung der Führungsgremien

Mit Stéphane Maye konnte nach seiner Wahl durch die Generalversammlung am 12. April 2022 ein neues Mitglied im Verwaltungsrat begrüsst werden. Insbesondere verstärkt er mit seiner Erfahrung die Kompetenzen im Bereich der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit.

Der Verwaltungsrat von Mobimo ernannte Jörg Brunner, den langjährigen Leiter Group Accounting und Finanzbuchhaltung sowie interimistischen Finanzchef, zum CFO. Mit seinem ausgewiesenen Branchen- und Kapitalmarkt-Know-how trug er massgeblich zur erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens in den vergangenen Jahren bei.

Ausblick

Die grossen Themen des vergangenen Jahres werden in den nächsten Monaten präsent bleiben. Die Zinswende und die Inflation werden auch in der Immobilienwirtschaft zu Anpassungen führen, sei es

indirekt über die allgemeine wirtschaftliche Lage, oder direkt über den Transaktionsmarkt. Trotzdem kann der Immobilienmarkt weiterhin als resilient eingeschätzt werden. Vor diesem Hintergrund ist Mobimo mit ihrem Portfolio sehr gut aufgestellt. Städtisches bzw. stadtnahes Wohnen, sei es zur Miete oder als Eigentümer, wird stark nachgefragt. Auch die Büro- und Gewerbeliegenschaften im Anlageportfolio von Mobimo sind solide Erfolgsträger: Sie sind von hoher Qualität, an guten Lagen sowie zu attraktiven Konditionen langfristig vermietet. Auch drei Jahre nach der ersten Pandemiewelle ist der Einfluss von veränderten Arbeitsgewohnheiten auf die Vermietungssituation nur sehr begrenzt und vor allem als Trend zur attraktiveren Flächengestaltung spürbar.

Des Weiteren aktualisiert Mobimo ihre Anlagerichtlinien. Die Anlagerichtlinien definieren, welche Grundsätze und Kriterien durch die Gruppengesellschaften bei Investitionen zu berücksichtigen sind. Die aktuellen Anpassungen beeinflussen die strategische Ausrichtung nicht. Die aktualisierten Anlagerichtlinien wurden vom Verwaltungsrat am 3. Februar 2023 genehmigt und treten am 10. Februar 2023 in Kraft. Sie sind über die Website von Mobimo einsehbar.

Zusätzlich gestärkt durch den soliden Gewinn im Berichtsjahr und die im April/Mai durchgeführte Kapitalerhöhung verfügt Mobimo über eine kerngesunde Bilanz, ist klar positioniert und operativ agil. Mobimo blickt daher zuversichtlich in das Jahr 2023.

Ausführliche Berichterstattung:

» Den Geschäftsbericht 2022 finden Sie [hier](#).

» Analysten- und Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2022:

Datum	Freitag, 10. Februar 2023
Zeit	10.00 Uhr (MEZ)

Daniel Ducrey (CEO) und Jörg Brunner (CFO) werden die Resultate präsentieren (in Deutsch). Die Konferenz kann mit folgendem [Link](#) live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden. Zudem steht Ihnen die Möglichkeit offen, Fragen online zu stellen (auch in Englisch und Französisch).

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Kontakt für Analysten und Investoren:
Nathalie Neumann, Verantwortliche Investor Relations
ir@mobimo.ch
+41 44 397 11 97

Kontakt für Medien:
Anthony Welbergen, Verantwortlicher Unternehmenskommunikation
medien@mobimo.ch
+41 44 397 11 86

www.mobimo.ch

Über Mobimo:

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,7 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 2022

Mobimo war im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich unterwegs. Der Gewinn exklusive Neubewertung konnte gesteigert werden. Der Ertrag und Erfolg aus Vermietung sind ebenfalls gestiegen. Auch die Entwicklung hat mit den drei Aktivitäten Entwicklungen für Dritte, Promotions und Entwicklungen für das eigene Portfolio einen substanziellen Ergebnisbeitrag erwirtschaftet.

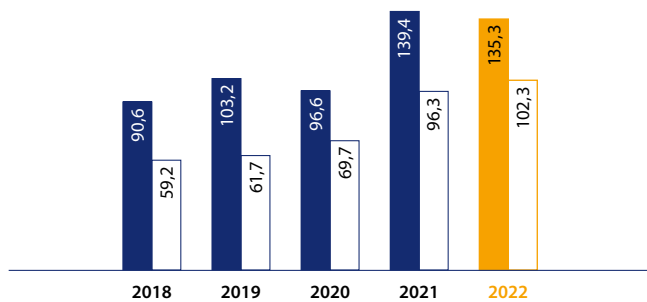
Gewinn

CHF Mio.
2021: 139,4

135,3

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

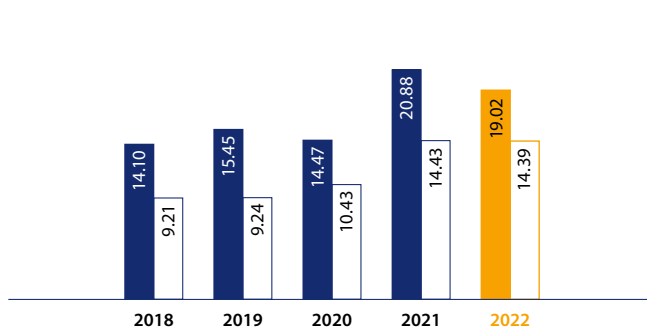
CHF Mio.



■ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar
□ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung

Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

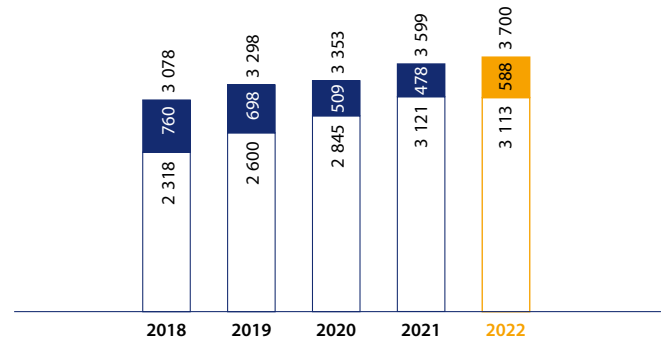
CHF



■ Gewinn je Aktie
□ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

Gesamtwert des Immobilienportfolios

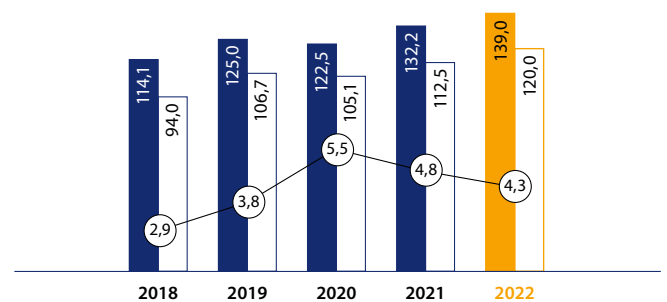
CHF Mio.



■ Entwicklungsobjekte
□ Anlageobjekte

Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

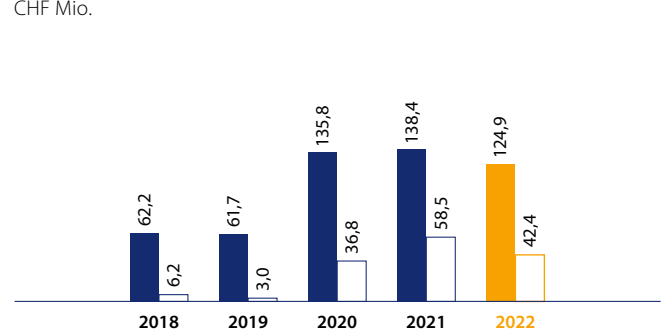
CHF Mio./%



■ Mietertrag
□ Mieterfolg
○ Leerstandsquote

Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.



■ Ertrag
□ Erfolg

MOBIMO

Energieintensität
kWh/m²
2021: 119,0

114,6

Anteil Frauen gesamt (ohne Verwaltungsrat)
%
2021: 52

49

Emissionsintensität
kg CO₂eq/m²
2021: 15,2

14,6

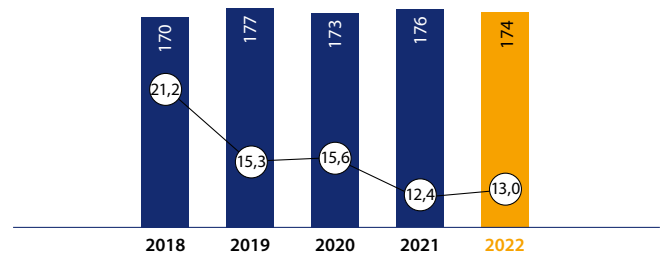
Anteil Frauen im Verwaltungsrat
%
2021: 50

43

**Anteil erneuerbare
Energieträger (Strom, Wärme, Kälte)**
%
2021: 54

55

Mitarbeitende und Fluktuation
nach Köpfen/%



**Markt-/Buchwerte der Objekte
mit Nachhaltigkeitszertifikat**
CHF Mio.
2021: 927

949

VR-Ranking FuW/Inrate
Rank 2021: 34

27

👁 **Weitere Angaben zur Nachhaltigkeitsleistung ab der Seite 16
im Geschäftsbericht 2022.**

Ratings

GRESB
Green Star, 81 Punkte



CDP
Score C



EPRA sBPR
Gold Award



MSCI
AAA



Inrate
B+



Sustainalytics
low risk, 17,5 Punkte



ISS
D+



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.

Ergebnis	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	120,0	112,5	6,6
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	42,4	58,5	-27,4
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	44,3	53,3	-16,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4,0	0,0	nmf
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	181,5	194,7	-6,8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	137,2	141,3	-3,0
Gewinn	CHF Mio.	135,3	139,4	-2,9
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	102,3	96,3	6,3
Bilanz	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 855,5	3 770,5	2,3
Eigenkapital	CHF Mio.	1 904,8	1 654,0	15,2
Eigenkapitalquote	%	49,4	43,9	12,6
Eigenkapitalrendite	%	7,9	9,1	-13,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,0	6,3	-4,8
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 609,8	1 785,3	-9,8
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,00	1,30	-23,1
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	4,7	12,8
Net Gearing	%	83,2	106,4	-21,8
Immobilienportfolio	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ¹	CHF Mio.	3 700,2	3 599,1	2,8
Wert Anlageobjekte ¹	CHF Mio.	3 112,6	3 120,8	-0,3
Wert Entwicklungsobjekte ²	CHF Mio.	587,6	478,3	22,8
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,4	4,5	-2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,5	3,4	2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,3	4,8	-10,4
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal) ³	%	4,0	3,6	10,6
Ø Kapitalisierungssatz (real) ³	%	3,0	3,1	-3,9
EPRA	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	71,9	63,9	12,5
EPRA-NAV je Aktie	CHF	304,8	297,7	2,4
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,9	1,6	-43,8
EPRA-Leerstandsquote	%	4,3	4,8	-10,4
Mitarbeitende	Einheit	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	160,0	162,0	-1,2
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,2	37,8	3,7
Umwelt	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m ²	114,6	119,0	-3,7
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	14,6	15,2	-3,9
Aktie	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁴	Anzahl	7 252 377	6 596 379	9,9
Nominalwert je Aktie	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	262,64	250,74	4,7
Gewinn je Aktie	CHF	19,02	20,88	-8,9
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	14,39	14,43	-0,3
Ausschüttung je Aktie ⁵	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	236,00	305,50	-22,7

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

² Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

³ Im Berichtsjahr 2022 wurden in Folge der veränderten Marktbedingungen Anpassungen an den Bewertungsparametern vorgenommen. Die Vergleichbarkeit zur Vorjahresperiode ist daher eingeschränkt. Für weitergehende Informationen siehe Erläuterung 5, Angaben zu den Bewertungen.

⁴ Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 9 324 = Anzahl ausstehender Aktien 7 252 377.

⁵ Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2022 aus den Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen (insgesamt CHF 72,6 Mio.) gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2023.