

MOBIMO



Zürich,
Tiergarten

Präsentation Jahresergebnis 2023

9. Februar 2024

Die heutigen Referenten



Daniel Ducrey
CEO



Jörg Brunner
CFO

Agenda



Das Geschäftsjahr 2023 im Überblick



Finanzkennzahlen 2023



Immobilienportfolio und Pipeline



Nachhaltigkeit



Ausblick Geschäftsjahr 2024

Ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 in drei Zahlen

Erfolg aus
Vermietung

+5%

Gewinn pro Aktie
exkl. Neubewertung
CHF

12.40

Eigenkapitalquote

49%

Ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr für Mobimo...

Basierend auf den strategischen Erfolgsfaktoren von Mobimo



Attraktive Dividende

Unveränderte Dividende von CHF 10.00 pro Aktie

...trotz herausforderndem Umfeld





Zürich,
Tiergarten



Das Geschäftsjahr
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen 2023



Immobilienportfolio
und Pipeline



Nachhaltigkeit



Ausblick Geschäftsjahr
2024

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung I

CHF Mio.	2022	2023		Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	120,0	125,7	↗	+4,7
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	42,4	27,2	↘	-36,0
Erfolg aus Neubewertung	44,3	-50,0	↘	-212,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4,0	1,7	↘	-56,7
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand ¹	-33,2	-32,6	↗	-1,7
EBIT	181,5	77,0	↘	-57,6
EBIT exkl. Neubewertung	137,2	127,0	↘	-7,4
Finanzergebnis	-17,5	-20,5	↘	+17,1
Steueraufwand	-31,6	-12,9	↗	-59,0
Gewinn	135,3	46,6	↘	-65,5
Gewinn exkl. Neubewertung	102,3	90,0	↘	-12,1

¹ Die aktivierten Eigenleistungen sind in dieser Darstellung mit dem Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand verrechnet.

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung II

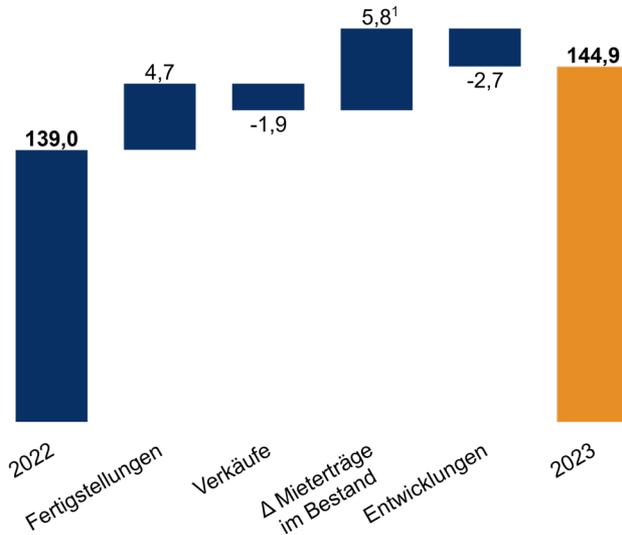
	2022	2023		Δ Vorjahr %
Gewinn je Aktie (CHF)	19.02	6.43	↘	-66,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (CHF)	14.39	12.40	↘	-13,8
Funds from Operations I (FFO I) je Aktie (CHF)	15.25	14.69	↘	-3,7
Funds from Operations II (FFO II) je Aktie (CHF)	15.75	14.89	↘	-5,4

EPRA-Kennzahlen	2022	2023		Δ Vorjahr %
EPRA-Gewinn (CHF Mio.)	71,9	76,5	↗	+6,5
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	10.10	10.55	↗	+4,5
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like	0,9%	3,8%	↗	+2,9%P

Mieterträge deutlich gesteigert

Entwicklung Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

in CHF Mio.



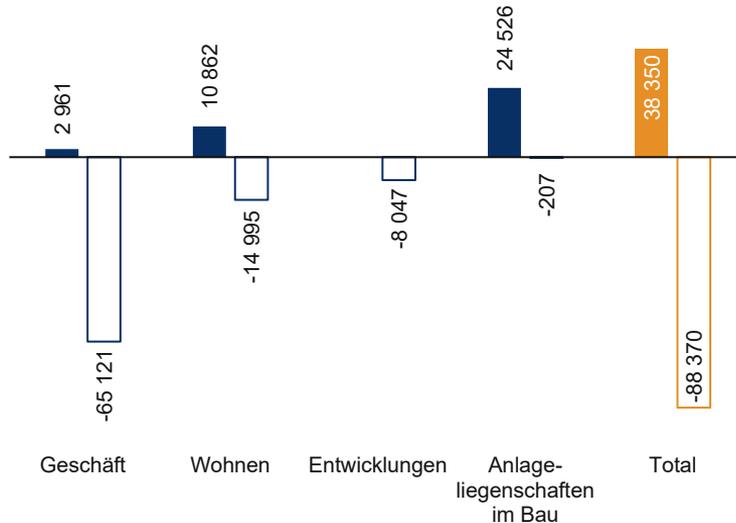
- › Das EPRA like-for-like-Wachstum basierend auf dem Mieterfolg betrug +3,8%. Ohne Sondereffekte +2,1%.
- › Per 31.12.2023 lag die Leerstandsquote mit 4,1% unter dem Vorjahr (per 31. Dezember 2022: 4,3%).
- › Die Nettorendite der Anlageobjekte lag mit 3,6% leicht über dem Vorjahresniveau (per 31. Dezember 2022: 3,5%).

¹ Im Ertrag aus Vermietung Liegenschaften sind Sondereffekte in der Höhe von CHF 3,2 Mio. enthalten.

Marktbedingte Abwertungen im Anlageportfolio

Aufteilung Neubewertungserfolg

in TCHF



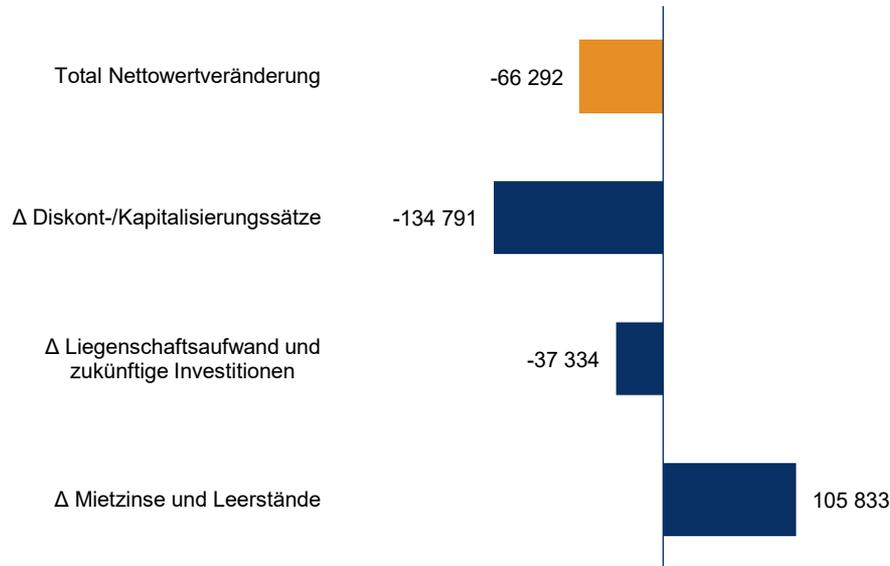
■ Aufwertungen □ Abwertungen

- › CHF -50,0 Mio. Nettoabwertung (Vorjahr: Nettoaufwertung CHF +44,3 Mio.)
- › Abwertungen v.a. im Bereich der Geschäftsliegenschaften von netto CHF -62,2 Mio.
- › Die Abwertungen der Wohnliegenschaften mit CHF -4,1 Mio. deutlich kleiner; zeigt Wertbeständigkeit von Wohnliegenschaften an guten Lagen.
- › Die Nettoaufwertungen der Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau betragen CHF +16,3 Mio.; resultierend insbesondere durch die fertiggestellten Liegenschaften Zürich, Allmendstrasse (Manegg) und Zürich, Talwiesenstrasse (Tiergarten).

Bewertungsergebnis widerspiegelt verändertes Marktumfeld

Aufteilung der Einflussfaktoren auf den Neubewertungserfolg der Geschäfts- und Wohnliegenschaften

TCHF



- › Inflation hat Höchststand erreicht; langfristige Stabilisierung auf leicht erhöhtem Niveau.
- › Erhöhung Basiszinssätze und Illiquiditätsprämie zur Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Transaktionsmarkt.
- › Berücksichtigung zulässige Mietzinserhöhungen für Vertragsmieten für Wohnraum.
- › Ø Diskontierungssatz¹: 4,26% (Vorjahr: 3,98%)
- › Ø Kapitalisierungssatz²: 3,01% (Vorjahr: 2,98%)

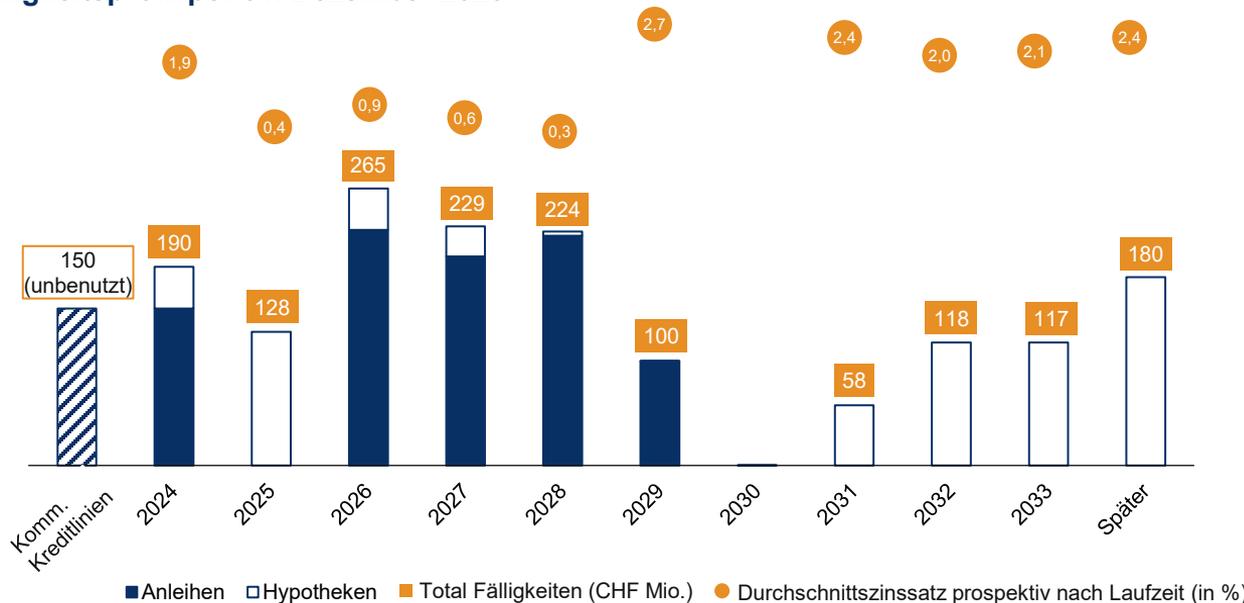
¹ Kapitalgewichtet; nominal; ² Kapitalgewichtet; real

Bilanzkennzahlen

	31.12.2022	31.12.2023		Δ Vorjahr %
Flüssige Mittel (CHF Mio.)	24,7	39,4	↗	+59,6
Gesamtportfolio (CHF Mio.)	3 700,2	3 631,3	↘	-1,9
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 904,8	1 867,9	↘	-1,9
Eigenkapitalquote	49,4%	48,9%	↘	-0,5%P
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	6,0%	4,9%	↘	-1.1%P
Zinspflichtiges Fremdkapital (CHF Mio.)	1 609,8	1 607,3	↗	-0,2
Ø Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten am Stichtag (Jahre)	5,3	5,2	↘	-1,9
EPRA-LTV	42,3%	42,3%	→	+/-0

Solide und ausbalancierte Finanzierungssituation

Fälligkeitsprofil per 31. Dezember 2023¹



- › Ø Restlaufzeit: 5,2 Jahre (Vorjahr: 5,3)
- › Ø Zinssatz Periode²: 1,28% (Vorjahr: 1,00%)
- › Ø Zinssatz Stichtag²: 1,35% (Vorjahr: 1,19%)
- › Anteil Festverzinslich²: 98% (Vorjahr: 100%)

EPRA-LTV

Vorjahr: 42,3%
Ziel: 40-50%

42,3%

Net-Gearing

Vorjahr: 83,2%
Ziel: < 150%³

83,9%

Zinsdeckungsfaktor

Vorjahr: 7,8x
Ziel: > 2,0x³

6,1x

¹ Basierend auf fortgeführten Anschaffungswerten; ² Unter Berücksichtigung bestehender Zinssatz-Swaps; ³ Zielgrösse gemäss Mobimo Anlagerichtlinien.



Zürich,
Tiergarten



Das Geschäftsjahr
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen 2023



**Immobilienportfolio
und Pipeline**



Nachhaltigkeit

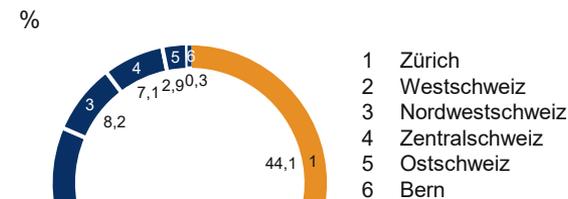


Ausblick Geschäftsjahr
2024

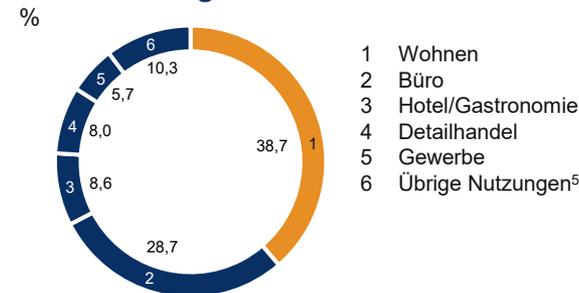
Ausgewogener Portfoliomix durch kontinuierliche Optimierung

in CHF Mio.	31.12.2022	31.12.2023	Anteil%	Δ Vorjahr
Anlageobjekte	3 113	3 173	87	+3%P
Geschäftliegenschaften ¹	1 726	1 591	44	-3%P
Wohnliegenschaften	1 386	1 582	43	+6%P
Entwicklungsobjekte	588	458	13	-3%P
Geschäftliegenschaften (Anlage)	125	182	5	+2%P
Wohnliegenschaften (Anlage)	179	11	1	-4%P
Geschäftliegenschaften (Promotion)	32	33	1	+/-0%P
Wohnliegenschaften (Promotion) ²	251	232	6	-1%P
Gesamtwert	3 700	3 631	100	

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen³



Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart⁴



¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten;

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten;

³ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte);

⁴ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte);

⁵ Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Fertiggestellte Projekte entfalten Ertragskraft

	Objekt	Vermietbare Fläche m ²	Soll-Mieterlös CHF Mio. p.a.	Marktwert CHF Mio.
	Zürich, Allmendstrasse (Manegg) 157 Wohnungen und Gewerbe (städtischer Kindergarten als Hauptmieter)	11 944	4,6 vollvermietet	141,9
	Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten) Umnutzung Geschäftshaus in Wohnhaus mit 59 Wohnungen	5 964	2,0 Alle Wohnungen vermietet	63,6
	St. Gallen, Wassergasse 50/52 Umnutzung einer reinen Bürofläche in ein modernes Co-Living mit 94 Zimmer sowie Lagerflächen für Self-Storage.	3 426	0,7 80,3% vermietet	15,6

Nachhaltige Wertschöpfung durch Entwicklungen für eigenes Portfolio

Im Bau CHF 70 Mio. (31.12.2022: CHF 150 Mio.)

	Nutzung	2024	2025	2026
Lausanne, Rue de Genève 19/21	G	○		
Neu Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b	G	○		
Lausen, Hauptstrasse	W		○	

In Planung¹ CHF 660 Mio. (31.12.2022: CHF 430 Mio.)

	Nutzung	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Aarau, Baufeld 3, Rockwell-Areal, Baubereich 1	W/G			○				
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W/G			○				
Aarau, Baufeld 3, Rockwell-Areal, Baubereich 2	W/G					○		
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10/12	G				○			
Lausanne, Place de la Gare 10; Ch. de Mornex 3; Rue du Petit-Ch. 36/38	G/W						○	
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	W/G						○	
Neu Zürich, RAD-Areal	W/G							○
Wangen-Brütisellen, Erni-Areal	W/G							○
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 ²	G/W							○

Weiterführende Details zur Pipeline für das eigene Portfolio sind auf der Seite 44 im Anhang zu finden.

Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.

¹ Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht; ² Die Fertigstellung ist für das Jahr 2032 geplant.

Wohnhaus – Lausen, Hauptstrasse



Projektbeschreibung

Zwei Wohnbauten für altersgerechtes Wohnen innerhalb einer Arealüberbauung beim Bhf Lausen

Anzahl Häuser

2

Total Anzahl Wohnungen

65



Investitionsvolumen
CHF Mio.

36

Projektstand

Rohbau
gestartet



Zertifizierung

LEA Bronze /
Minergie

Bauende

Q4 2025

Geschäftshaus – Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b



Projektbeschreibung

Das bekannte Hochhaus, direkt an der Hardbrücke gelegen wird den neusten infrastrukturellen und sicherheitstechnischen Bedürfnissen angepasst

Bisher

«Single-Tenant»

Künftig

«Multi-Tenant»
(geschossweise)



Investitionsvolumen
CHF Mio.

10

Projektstand

Baustart
erfolgt

Vermietung

Aktivitäten gestartet
/ Mieterausbauten
Q3 2024

Bauende

Betriebs-
aufnahme
Ende Q4 2024

Zürich, RAD-Areal

Aktuelle Situation

- › Kaufvertrag RAD Grundstücke in 2017 abgeschlossen
- › Kaufvertrag Baufeld C2 und Nachtrag Kaufvertrag Restgrundstücke in November 2023 beurkundet
- › Eigentumsübertragung nach Erfüllung von Bedingungen; voraussichtlich ca. 2025
- › Anzahlung in 2023; Restzahlung (ca. CHF 60 Mio.) bei Eigentumsübertragung

Facts & Figures

- › Grundstückgröße: ca. 11'000 m²
- › Nutzung: ca. 120 Wohneinheiten
 - *Stockwerkeigentum + Miete*
 - ca. 2'300 m² Gewerbe
- › Voraussichtliche Bauphase 2027 - 2029

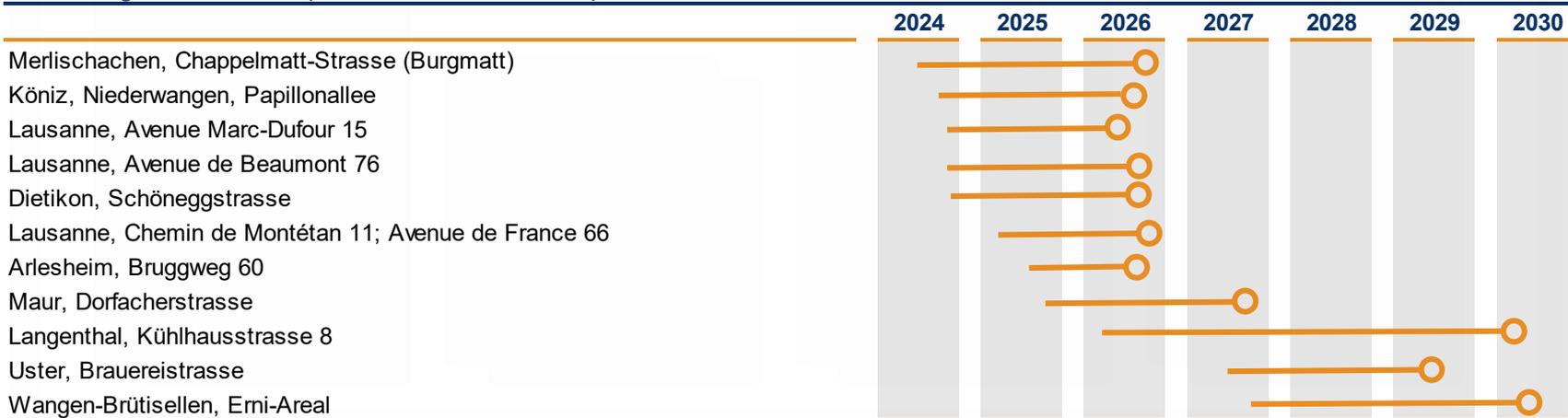


Nachhaltiger Erfolg aus Stockwerkeigentumsprojekten

Im Bau CHF 200 Mio. (31.12.2022: CHF 45 Mio.)



In Planung¹ CHF 585 Mio. (31.12.2022: CHF 650 Mio.)



Aufgrund von Verzögerungen im Bewilligungs- und Realisationsprozess können Abweichungen im Zeitplan entstehen.

¹ Projekte in Planung umfassen Grundstücke im Eigentum von Mobimo oder mit gesichertem Kaufrecht.

Weiterführende Details zur Pipeline Promotion sind auf der Seite 45 im Anhang zu finden.

Zusätzlich im Bereich «Entwicklung Dritte» drei Projekte im Grossraum Bern im Umfang von rund CHF 240 Mio. in Planung.

Horgen, Allmendgütlistrasse (Aura)



Projektbeschreibung

Neubauprojekt an ruhiger
Lage in Horgen über dem Zürichsee.

Anzahl Häuser

3

Total Anzahl
Wohnungen

37



Geplanter
Verkaufserlös
CHF Mio.

70

Verkaufsstand

35

Beurkundungen



Heizungstyp

Erdsonden-
Wärmepumpe mit
PV-Anlage

Bauende

2024

Oberägeri, Lutisbachweg (Edenblick)



Projektbeschreibung

Neues STWE-Projekt mit atemberaubendem Seeblick, privatem Seezugang und attraktivem Raumkonzept.

Anzahl Häuser

10

Total Anzahl Wohnungen

90



Geplanter Verkaufserlös
CHF Mio.

209

Verkaufsstand

18
Eigentumsübertragungen

27

Reservierungen



Heizungstyp **Wärmetauscher über Seewassernutzung und Photovoltaik**

Voraussichtliches Bauende

2026

Kapitalrecycling als wichtiges Finanzierungsinstrument der Pipeline

Anlagelienschaften

Wohnliegenschaft



Jan
2023

Schaffhausen,
Hochstrasse 59, 69-75

- › Soll-Mietertrag: TCHF 579
- › Buchwert¹: TCHF 11 820

Hotel-/Gewerbeliegenschaft



Okt
2023

Cham,
Brunnmatt 4/6/8

- › Soll-Mietertrag: TCHF 2 064
- › Buchwert²: TCHF 31 910

Gesamterlös:
Erfolg:

CHF 46,5 Mio.
CHF 1,7 Mio.

Entwicklungsprojekt

Wohnbauprojekt



Sep
2023

Dübendorf
Birchlenstrasse 20 - 26

- › Projekt mit 52 Wohnungen
- › Verkauft an Schweizer PK

Gesamterlös: CHF 29,5 Mio.
Entwicklermarge realisiert

¹ Buchwert per 31.12.2022; ² Buchwert per 30.06.2023



Zürich,
Tiergarten



Das Geschäftsjahr
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen 2023



Immobilienportfolio
und Pipeline



Nachhaltigkeit



Ausblick
Geschäftsjahr 2024

Die Highlights 2023 im Bereich Nachhaltigkeit

E

Umwelt – unsere Immobilien

- › Inbetriebnahme Sanierungsprojekte «Tiergarten», Zürich und «Les Jumeaux», Lausanne
- › Zertifizierung von 6 Liegenschaften GIB DGNB

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

NEU Nachhaltigkeitsbericht 2023 zeitgleich mit Geschäftsbericht publiziert.

S

Gesellschaft – unser Beitrag zur Gesellschaft

- › Inbetriebnahme partnerschaftliches Wohnprojekt mit Logis Suisse Projekt «Manegg», Zürich (44% Anteil gemeinnütziger Wohnungsbau)

Sozialer Dialog

G

Wirtschaft und Unternehmensführung - unser Unternehmen

- › Einführung Beschaffungsrichtlinie und ESG-Lieferanten-Checkliste und Bewertung
- › Unterzeichnung der Charta «Kreislauforientiertes Bauen»

Transparenz und Verantwortung

Nachhaltigkeit verankert auf allen Ebenen der Geschäftstätigkeit

Ausgewählte Nachhaltigkeits Kennzahlen

5 516

-2,8%

CO₂ Emissionen

Tonnen CO₂-Emissionen
(Scope 1-3)
2022: 5 675

110

-1,5%

Energieintensität

kWh/m² EBF (Scope 1-3)
2022: 111

8,7

-2,4%

Emissionsintensität

kg CO₂eq/m² EBF (Scope 1-3)
2022: 8,8

54

+/-0%

**Anteil erneuerbare
Energieträger**

% (Scope 1-3)
2022: 54

174

Mitarbeiter (Köpfe)

Anzahl (inkl. FM Service AG)
2022: 174

97,2

MA-Zufriedenheit

% der Mitarbeitenden, die sehr gern
oder gern bei Mobimo arbeiten

40

+60%

**Anlageobjekte mit
Zertifikat**

% der EBF
2022: 25

812

+22,8%

Photovoltaikanlagen

Tausend kWh/a
2022: 661 000 kWh/a

8

+33,3%

E-Ladestationen

% der Parkplätze (vorgerüstet)
2022: 6

100

Green Bonds

Mio. CHF

50

Anteil Frauen

% (ohne VR)
2022: 49

85

Mieter-Zufriedenheit

% der Wohnungsmieter fühlen sich
mit ihren Anliegen gut aufgehoben

Mobimo ESG Ratings



GRESB

Green Star
(3 Sterne)

Standing Investment: 81 Punkte
Development: 87 Punkte

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA



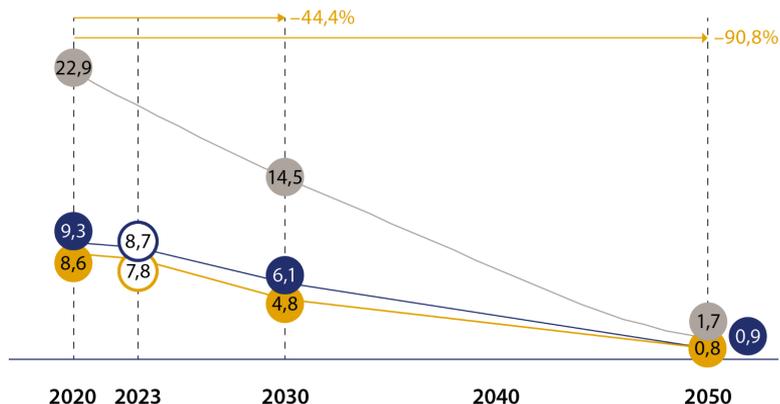
low risk,
14,6 Punkte



Neuberechnung CO₂-Absenkungspfad

Mobimo CO₂-Absenkungspfad

kg CO₂eq/m²



—●— CRREM² 1,5°C Absenkungspfad Portfolio

—●— Prognostiziertes Szenario Absenkungspfad Portfolio (Scope 1 + 2 + 3)

—●— Prognostiziertes Szenario Absenkungspfad Portfolio (Scope 1 + 2)

- › Neuberechnung des Mobimo Absenkungspfad aufgrund Methodischer Anpassungen im Berichtsjahr 2023 (Verwendung REIDA-Berechnungsmethode¹)
- › Basisjahr 2020 sowie Vorjahre wurden neu berechnet.
- › Prozentuale Reduktionsziele sind unverändert.

Wichtigste Massnahmen



Umfassende Energetische Sanierungen



Ersatz konventioneller Heizungen durch Anschluss Fernwärme und Erhöhung Anteil erneuerbarer Energieträger



Ausbau der Stromeigenproduktion (PV-Anlagen)



Betriebsoptimierungen



Erweiterung Portfolio durch qualitätsvolle Eigenentwicklungen



Positive Beeinflussung des Nutzerverhaltens der Mieter

¹ Real Estate Investment Data Association («REIDA»; www.reida.ch; Faktorensatz zur Berechnung der Umweltkennzahlen beruht auf intep-Studie 1.2;

² Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM): gemäss Nutzungsart Portfolio von Mobimo gewichteter Reduktionspfad.



Zürich,
Tiergarten



Das Geschäftsjahr
2023 im Überblick



Finanzkennzahlen 2023



Immobilienportfolio
und Pipeline



Nachhaltigkeit



**Ausblick
Geschäftsjahr 2024**

Marktumfeld



Wirtschaftliches Umfeld

- › Tiefere Wachstumsdynamik aber keine Rezession.
- › Standort Schweiz bleibt attraktiv.
- › Weiterhin hohe Zuwanderung.
- › Weiterhin schwächere Bautätigkeit.
- › Zinsen haben Höchstpunkt erreicht, Senkungen in Sicht.



Büro- und Gewerbemarkt

- › Stabile Nachfrageentwicklung bei Büroflächen bei spürbarer Abnahme der Bautätigkeit.
- › Fordernde Situation im Detailhandel und bei Gewerbeflächen.
- › Vermarktungserfolge erfordern Flexibilität.



Mietwohnungsmarkt

- › Stabile unverändert hohe Nachfrage.
- › Stabiler tiefer Leerstand.
- › Referenzzinserhöhungen haben Regulierungsrisiken erhöht.



Entwicklungs- und Transaktionsmarkt

- › Anhaltend gute Nachfrage nach Stockwerkeigentum.
- › Transaktionsmarkt mit tieferer Aktivität; mögliche Wiederbelebung in 2024 aufgrund tieferer Zinsen.
- › Stabilisierung der Baukosten auf erhöhtem Niveau.
- › Anhaltender Fachkräftemangel in einzelnen Bereichen.

Fokus Geschäftstätigkeit



Operativ weiterhin positive Entwicklung erwartet

Bereich	Erwartung 2024
 Ertrag aus Vermietung	 Stabiler Mietertrag; Mietzinsanpassungen stehen wegfallenden Sondereffekten gegenüber.
 Leerstandsquote	 Konstant; Gesamtportfolio < 4.5%.
 Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion	 Leicht über Niveau 2023 erwartet; getrieben durch STWE Projekt Oberägeri.
 Dividende	 Weiterhin attraktive Dividendenpolitik.
 Nachhaltigkeit	 <ul style="list-style-type: none"> › Fortschritt auf dem CO₂-Absenkungspfad. › Berücksichtigung grauer Energie bei der Planung von Bauprojekten. › Zertifizierungsstrategie weiter vorantreiben.

Ihre Kontaktpersonen



Daniel Ducrey
CEO



Jörg Brunner
CFO



Stefan Feller
Head of Financing & IR



Email:
ir@mobimo.ch



Tel:
+41 44 397 11 97



Mobimo Management AG



@mobimoimmo

Finanzkalender



26.3.2024

24. Generalversammlung



18.4.2024

Kapitalmarkttag



2.8.2024

Publikation
Halbjahresergebnis

Disclaimer

The financial data as well as the other information presented herein constitute selected information.

The information in this presentation does not constitute an offer or invitation and may not be construed as a recommendation by us to purchase, hold or sell shares of Mobimo Holding AG. This information or any copy thereof may not be sent or taken to or distributed in any jurisdiction in which such transmission or distribution is unlawful. This document may contain certain “forward-looking” statements. By their nature, forward-looking statements involve risk and uncertainty because they relate to future events and circumstances. Actual outcomes and results may differ materially from any outcomes or results expressed or implied by such forward-looking statements.

As a result of rounding, the sums and totals of individual positions may be larger or smaller than the sums and totals arrived at by adding the positions together, or larger or smaller than 100%.

The “Definition of Alternative Performance Measures” document, available at www.mobimo.ch > Investors > Investor services > Glossary, includes definitions of key indicators that are not defined under IFRS, EPRA, SIA (Swiss Society of Engineers and Architects) standard D 2013, Corporate Governance Best Practice Recommendations or other standards.



TALWIESENSTRASSE
123



Zürich,
Tiergarten

ANHANG

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung – 5-Jahresübersicht

CHF Mio.	2019	2020	2021	2022	2023	Δ Vorjahr %
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	106,7	105,1	112,5	120,0	125,7	↗ +4,7
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	3,0	36,8	58,5	42,4	27,2	↘ -36,0
Erfolg aus Neubewertung	51,5	34,3	53,3	44,3	-50,0	↘ -212,8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6,4	1,6	0,0	4,0	1,7	↘ -56,7
Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand ¹	-35,8	-33,9	-32,3	-33,2	-32,6	↗ -1,7
EBIT	134,0	145,8	194,7	181,5	77,0	↘ -57,6
EBIT exkl. Neubewertung	82,5	111,5	141,3	137,2	127,0	↘ -7,4
Finanzergebnis	-28,4	-28,4	-25,0	-17,5	-20,5	↘ +17,1
Steueraufwand	-5,1	-21,6	-32,0	-31,6	-12,9	↗ -59,0
Gewinn	103,1	96,6	139,4	135,3	46,6	↘ -65,5
Gewinn exkl. Neubewertung	61,7	69,7	96,3	102,3	90,0	↘ -12,1

¹ Die aktivierten Eigenleistungen sind in dieser Darstellung mit dem Personal-, Betriebs- und Verwaltungsaufwand verrechnet.

Kennzahlen zur Aktie

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	Δ Vorjahr %
Ausstehende Aktien (Anzahl)	6 597 165	6 594 117	6 596 379	7 252 377	7 251 459	↘ -0,0
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 903,3	1 885,9	2 015,2	1 711,6	1 892,6	↗ +10,6
NAV je Aktie (CHF) ¹	232.26	237.31	250.74	262.64	257.58	↘ -1,9
Börsenkurs der Aktie per Stichtag (CHF)	288.50	286.00	305.50	236.00	261.00	↗ +10,6

¹ Per 31. Dezember 2023 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

Herleitung des Funds from Operations (FFO) je Aktie

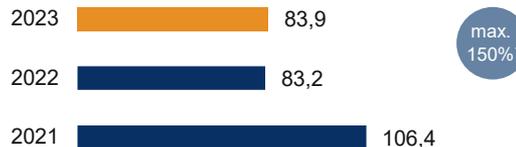
TCHF	2022	2023
Betriebsergebnis (EBIT)	181 491	77 010
+ Abschreibungen und Amortisationen	3 066	2 578
+ Aktienbasierte Vergütungen	1 177	1 262
+ Amortisationen von Mietanreizen	2 189	2 136
– Effekt aus Linearisierung der Mieterträge	-1 815	-673
+/- Neubewertung Analgeliegenschaften netto	-44 336	50 020
– Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	-4 037	-1 750
– Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	-20	-1
– Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-2 886	-3 067
–/+ Veränderung Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten	130	-118
– Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	-46	-38
– Bezahlte Zinsen	-18 596	-20 843
+ Erhaltene Dividenden	1 860	4 749
+ Erhaltene Zinsen	531	532
– Laufende Steuern ohne Liegenschaftsverkäufe	-10 222	-5 138
= FFO I	108 485	106 659
+ Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	4037	1 750
– Laufende Steuern aus Liegenschaftsverkäufen	-511	-280
= FFO II	112 012	108 129
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7 112 482	7 255 441
FFO I je Aktie in CHF	15.25	14.69
FFO II je Aktie in CHF	15.75	14.89

Details Fremdkapital

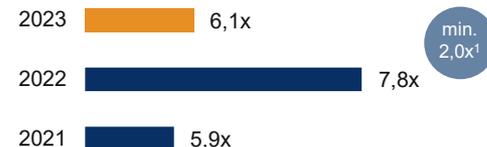
Entwicklung EPRA-LTV (in %)



Entwicklung Net-Gearing (in %)

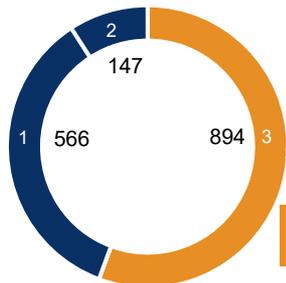


Entwicklung Zinsdeckungsfaktor



Finanzierungsmix per 31.12.2023

Besichert
CHF 713 Mio. (44%)



Unbesichert
CHF 894 Mio. (56%)

- 1 Hypotheken von Banken
- 2 Hypotheken von institutionellen Investoren
- 3 Anleihen

Weitere Verschuldungskennzahlen per 31.12.2023

	2022	2023
Besicherter Verschuldungsgrad	17,9%	19,6%
Deckungsgrad unbelastete Aktiven	1,70x	1,78x
Nettofinanzschulden ² / EBITDA exkl. Neubewertung	11,3x	12,1x

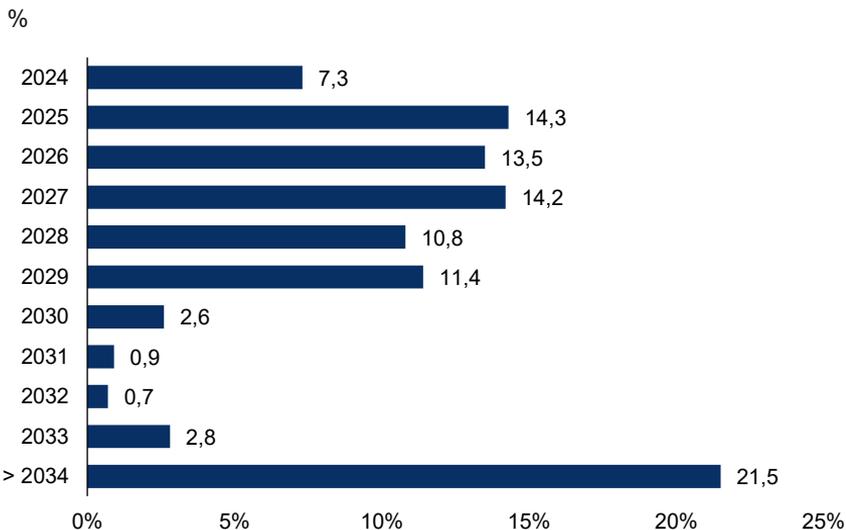
Aktuelle Credit Ratings

	Rating	Outlook
UBS Switzerland AG	BBB	stabil
Zürcher Kantonalbank	BBB	stabil
fedafin AG	Baa	stabil

¹ Zielgrösse gemäss Mobimo Anlagerichtlinien; ² Nettofinanzschulden analog EPRA-Berechnungslogik.

Hohe Ertragssicherheit durch Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge

Fälligkeitsstruktur der festen Mietverträge¹



¹ Ohne Wohnobjekte

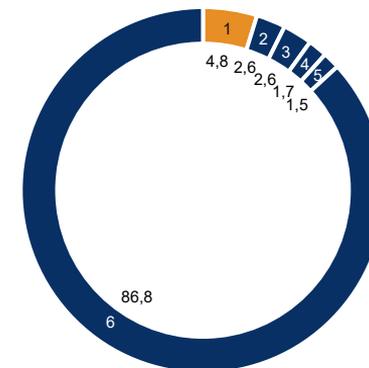
	31.12.2022	31.12.2023
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	7,4 Jahre	6,7 Jahre

- › Die durchschnittliche Restlaufzeit der festen Mietverträge per 31. Dezember 2023 lag bei 6,7 Jahren (Vorjahr: 7,4 Jahren).
- › 21,5% der festen Mietverträge weisen eine Fälligkeit von mehr als 11 Jahren auf. Davon entfallen rund 51% auf Hotel und Gastronomie sowie 23% auf Gewerbe. Die restlichen Mietverträge verteilen sich auf Büro, Verkauf und übrige Nutzungen.

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

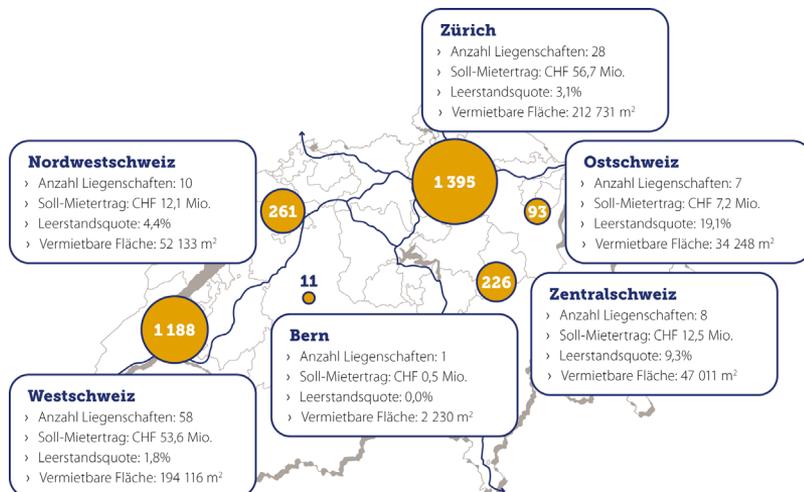
- 1 SV Group
- 2 Senevita AG
- 3 Swisscom-Gruppe
- 4 Coop-Gruppe
- 5 Galderma SA
- 6 Übrige Mieter



Breit diversifiziertes Portfolio in der ganzen Schweiz

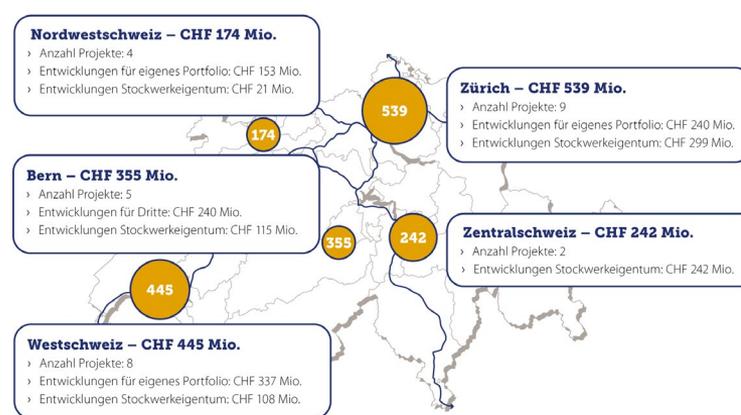
Anlageportfolio

Marktwert in CHF Mio.



Entwicklungsportfolio

Geplantes Investitionsvolumen in CHF Mio.



Details zur Projektpipeline für das eigene Portfolio

Projekte im Bau

	Nutzung	Bauphase			Grundstück- fläche in m ²	Aktueller Marktwert CHF Mio.	Rest- investition CHF Mio.	Soll Mieterlös CHF Mio.	Projektstatus per 31.12.2023
		2024	2025	2026					
Lausanne, Rue de Genève 19/21	G				3 122	36,7	3,1	2,0	Letzte Mieterausbauten laufen
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b	G				1 975	62,7	9,9	3,7	Umwandlungsprojekt Multi-Tenant
Lausen, Hauptstrasse	W				4 813	11,2	24,7	1,2	

Projekte in Planung

	Nutzung	Bauphase							Grundstück- fläche in m ²	Aktueller Marktwert CHF Mio.	Rest- investition CHF Mio.	Soll Mieterlös CHF Mio.	Soll Rendite	Projektbeschreibung
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
Aarau, Baufeld 3, Rockwell-Areal, Baubereich 1	W/G								6 550	12 175	62	3	4,0%	Bauprojekt
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W/G								1 710	27 520				Bauprojekt
Aarau, Baufeld 3, Rockwell-Areal, Baubereich 2	W/G								3 879	12 175				Bauprojekt
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10/12	G								1 582	12 310				Bauprojekt
Lausanne, Place de la Gare 10; Ch. de Mornex 3; Rue du Petit-Ch. 36/38	G/W								3 341	96 640	633	36	4 - 4,5%	Objektstrategie
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	W/G								2 651	14 510				Bauprojekt
Zürich, RAD-Areal	W/G								11 065					Studienauftrag
Wangen-Brütisellen, Erni-Areal ¹	W/G								5 567					Wettbewerb abgeschlossen, Gestaltungsplan in Arbeit
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 ²	G/W								9 287	58 670				Vorprüfung des Gestaltungsplans durch den Kanton

¹ Buchwert des Gesamtareals wird im Moment unter Promotion geführt; ² Die Fertigstellung ist für das Jahr 2032 geplant.

Details zur Projektpipeline Promotion

Projekte im Bau

	Anzahl Wohnungen	Bauphase			Grundstückfläche in m ²	Rest-investition CHF Mio.	Erwarteter Verkaufserlös CHF Mio.	Projektstatus per 31.12.2023
		2024	2025	2026				
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43	37				5 526	9,7	70	35 Beurkundungen / Projektfortschritt 89 %
Oberägeri, Lutisbachweg	90				24 167	86,6	209	18 Eigentumsübertragungen / 27 Reservationen, Projektfortschritt 43 %

Projekte in Planung

	Anzahl Wohnungen	Bauphase								Grundstückfläche in m ²	Aktueller Buchwert CHF Mio.	Rest-investition CHF Mio.	Erwarteter Verkaufserlös CHF Mio.	Bemerkungen
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	79								15 283					
Köniz, Niederwangen, Papillonallee	64								6 850					Im Baurecht
Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15	48								1 618					
Lausanne, Avenue de Beaumont 76	19								2 190					
Dietikon, Schöneggstrasse	29								4 213					
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66	28								1 406	176	409	682		
Arlesheim, Bruggweg 60	14								3 855					
Maur, Dorfacherstrasse	21								5 033					
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	96								8 294					
Uster, Brauereistrasse	52								5 335					
Wangen-Brütisellen, Erni-Areal	139								7 752					

Grösste Anlageobjekte im Portfolio (Wohnen)

Portfolio Snapshot – Die wertvollsten Wohnimmobilien



DGNB
Silver

191

Zürich (Labitzke)
Hohlstrasse 481-485b;
Albulastrasse 34-40



Neu

142

Zürich (Manegg)
Allmendstrasse



DGNB
Silver

105

Urdorf
In der Fadmatt 1-63;
Utikonstrasse 22, 24



MINERGIE®

93

Lausanne (Petit Mont-Riond)
Rue Voltaire 2-12



MINERGIE®

82

Zürich
Letzigraben 134-136



73

Lausanne (Ilot du Centre)
Rue Beau-Séjour 8



MINERGIE®

71

Regensdorf (Sonnenhof)
Schulstrasse
95/97/99/101/103/105



Neu

64

Zürich (Tiergarten)
Talwiesenstrasse 123

Highlights des Wohnportfolios¹

- › 45 Anlageobjekte Wohnliegenschaften.
- › Marktwert von CHF 1 582 Millionen.
- › CHF 54,2 Mio. Sollmieteinnahmen, was einer Bruttorendite von 3,4% entspricht.
- › 2 189 Wohnungen.
- › Stabil tiefer Leerstand von 1,7%.

Marktwert per 31.12.2023 (CHF Mio.)



¹ Per 31.12.2023

Grösste Anlageobjekte im Portfolio (Geschäft)

Portfolio Snapshot – Die wertvollsten Geschäftsliegenschaften



104

**Mobimo Tower
Hotel, Zürich**
Turbinenstrasse 20



97

Lausanne
Place de la Gare 10;
Chemin Mornex 3;
Rue du Petit-Chêne
36/38¹



81

Affoltern am Albis
Obstgartenstrasse 9;
Alte Obfelderstrasse
27/29



76

Zürich
Friesenbergstrasse
75



74

**Lausanne
(Horizon)**
Avenue d'Ouchy 4-6



73

Kriens
Am Mattenhof 12/14¹



48

Horgen
Seestrasse 93
(Seehallen)



45

Lausanne
Rue des Côtes-de-
Montbenon 20-24

Highlights des Geschäftsportfolios^{2/3}

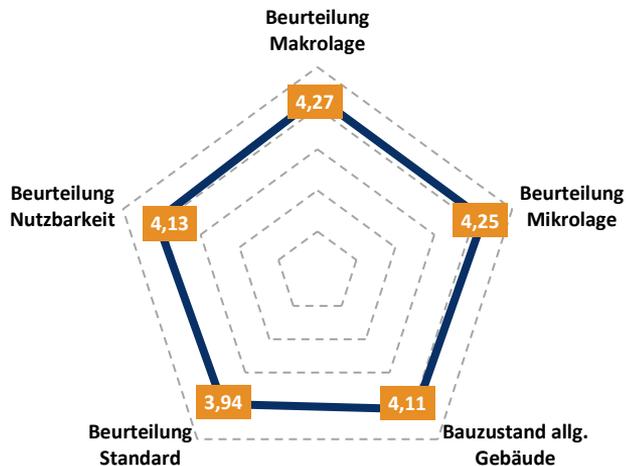
- › 66 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften.
- › Marktwert von CHF 1 582 Millionen.
- › CHF 87,1 Mio. Sollmieteinnahmen, was einer Bruttorendite von 5,5% entspricht.
- › Total ca. 350 000m² nutzbare Fläche.
- › Stabiler Leerstand von 5,5%.

Marktwert per 31.12.2023 (CHF Mio.)



¹ Mit teilweiser Wohnnutzung; ² Per 31.12.2023; ³ Inklusive selbstgenutzter Liegenschaften

Qualitätsmatrix Mobimo Wohnliegenschaften nach JLL



Skala

- 5 = sehr gut
- 4 = gut
- 3 = neutral
- 2 = schlecht
- 1 = sehr schlecht

Gewichtung der Liegenschaften nach Marktwerten per 31.12.2023

Quelle: Jones Lang LaSalle AG («JLL»)

Beurteilungskriterien

Makrolage

Allgemeine Standortqualität, die Verkehrsanbindung der Region, die Kaufkraft der Bevölkerung und die Steuerattraktivität. Die Standortqualität beinhaltet infrastrukturelle Vorteile, während die Verkehrsanbindung die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Hauptstrassen und Autobahnen bewertet. Die Kaufkraft der regionalen Bevölkerung und die Steuerattraktivität sind Indikatoren für das wirtschaftliche Potenzial des Standorts.

Mikrolage

Die Mikrolage bezieht sich auf die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft. Hierbei werden u.a. die Erschliessung zum öffentlichen und privaten Verkehr sowie die Qualität der Wohn- resp. Gewerbelage bewertet. Eine gute Anbindung an den öffentlichen sowie privaten Verkehr erhöhen die Attraktivität des Standorts und verbessern die Lebensqualität für Bewohner oder die Erreichbarkeit für Mitarbeiter. Die Qualität der Wohn- bzw. Gewerbelage umfasst die Beschaffenheit der unmittelbaren Liegenschaftsumgebung. Faktoren wie die Nachbarschaft, die Verfügbarkeit von Geschäften, Restaurants, Grünflächen, Schulen oder anderen Bildungseinrichtungen spielen dabei eine bedeutende Rolle.

Bauzustand allg. Gebäude

Der allgemeine Gebäudezustand wird anhand des Zustands einer Vielzahl von Bauteilen wie Dach, Fassade, Fenster, Wärmeerzeugung und -verteilung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, übrige Haustechnik beurteilt. Diese Bewertung dient in erster Linie dazu potenziellen Instandhaltungsbedarf aufzuzeigen aber auch bereits erfolgte Modernisierungen abzubilden und wird im Rahmen der wiederkehrenden Besichtigungen überprüft.

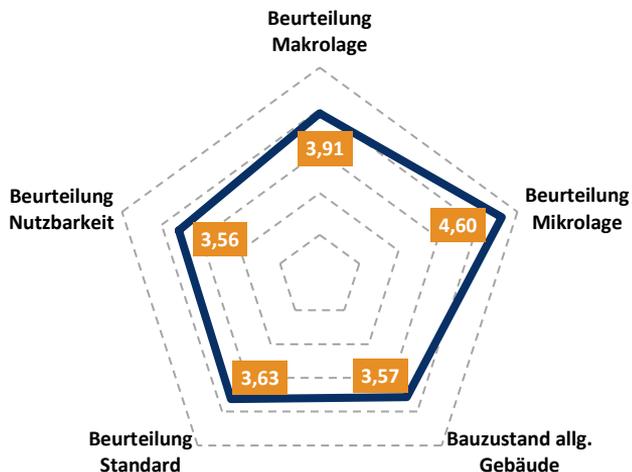
Standard

Die Beurteilung des Standards bezieht sich auf den Ausbaustandard der Wohn- resp. Gewerbeflächen sowie das aktuelle Niveau der Vertragsmieten. Der Ausbaustandard umfasst die Qualität der verbauten Materialien, die Ausstattung der Küchen und Bäder, den Bodenbelag, die Beleuchtung und anderen baulichen Elemente. Das aktuelle Niveau der Vertragsmieten wird analysiert, um festzustellen, wo die Mietpreise im Vergleich zum Markt stehen und ob weiteres Mietzinspotential besteht.

Nutzbarkeit

Die Beurteilung der Nutzbarkeit wird anhand der Vermietbarkeit der Flächen und des aktuellen Niveaus der Vertragsmieten durchgeführt. Die Vermietbarkeit der Flächen hängt von Faktoren wie Lage, Grösse, Ausstattung und Flächenflexibilität ab, die die Attraktivität für potenzielle Mieter beeinflussen.

Qualitätsmatrix Mobimo Geschäftsliegenschaften nach JLL



Skala

- 5 = sehr gut
- 4 = gut
- 3 = neutral
- 2 = schlecht
- 1 = sehr schlecht

Gewichtung der Liegenschaften nach Marktwerten per 31.12.2023

Quelle: Jones Lang LaSalle AG («JLL»)

Beurteilungskriterien

Makrolage

Allgemeine Standortqualität, die Verkehrsanbindung der Region, die Kaufkraft der Bevölkerung und die Steuerattraktivität. Die Standortqualität beinhaltet infrastrukturelle Vorteile, während die Verkehrsanbindung die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Hauptstrassen und Autobahnen bewertet. Die Kaufkraft der regionalen Bevölkerung und die Steuerattraktivität sind Indikatoren für das wirtschaftliche Potenzial des Standorts.

Mikrolage

Die Mikrolage bezieht sich auf die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft. Hierbei werden u.a. die Erschliessung zum öffentlichen und privaten Verkehr sowie die Qualität der Wohn- resp. Gewerbelage bewertet. Eine gute Anbindung an den öffentlichen sowie privaten Verkehr erhöhen die Attraktivität des Standorts und verbessern die Lebensqualität für Bewohner oder die Erreichbarkeit für Mitarbeiter. Die Qualität der Wohn- bzw. Gewerbelage umfasst die Beschaffenheit der unmittelbaren Liegenschaftsumgebung. Faktoren wie die Nachbarschaft, die Verfügbarkeit von Geschäften, Restaurants, Grünflächen, Schulen oder anderen Bildungseinrichtungen spielen dabei eine bedeutende Rolle.

Bauzustand allg. Gebäude

Der allgemeine Gebäudezustand wird anhand des Zustands einer Vielzahl von Bauteilen wie Dach, Fassade, Fenster, Wärmeerzeugung und -verteilung, sanitäre Anlagen, Elektroanlagen, übrige Haustechnik beurteilt. Diese Bewertung dient in erster Linie dazu potenziellen Instandhaltungsbedarf aufzuzeigen aber auch bereits erfolgte Modernisierungen abzubilden und wird im Rahmen der wiederkehrenden Besichtigungen überprüft.

Standard

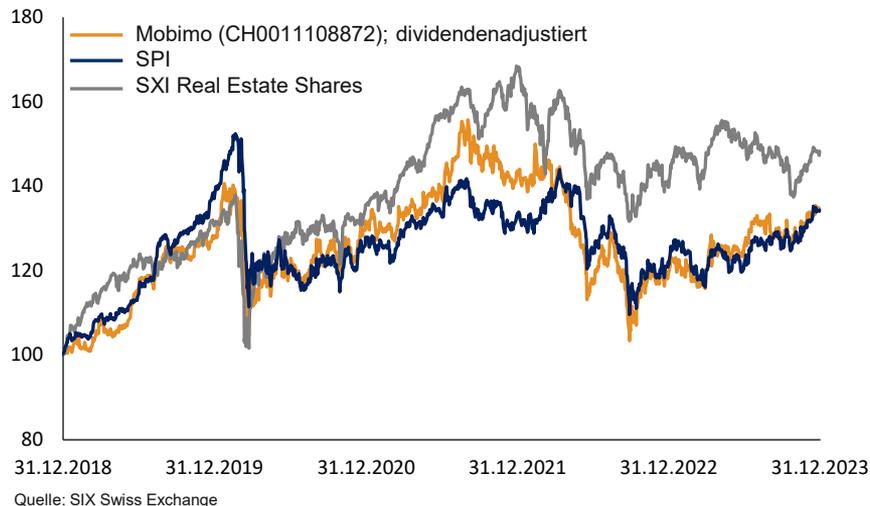
Die Beurteilung des Standards bezieht sich auf den Ausbaustandard der Wohn- resp. Gewerbeflächen sowie das aktuelle Niveau der Vertragsmieten. Der Ausbaustandard umfasst die Qualität der verbauten Materialien, die Ausstattung der Küchen und Bäder, den Bodenbelag, die Beleuchtung und anderen baulichen Elemente. Das aktuelle Niveau der Vertragsmieten wird analysiert, um festzustellen, wo die Mietpreise im Vergleich zum Markt stehen und ob weiteres Mietzinspotential besteht.

Nutzbarkeit

Die Beurteilung der Nutzbarkeit wird anhand der Vermietbarkeit der Flächen und des aktuellen Niveaus der Vertragsmieten durchgeführt. Die Vermietbarkeit der Flächen hängt von Faktoren wie Lage, Grösse, Ausstattung und Flächenflexibilität ab, die die Attraktivität für potenzielle Mieter beeinflussen.

Mobimo am Kapitalmarkt

5-Jahres Aktienperformance (indexiert) im Vergleich zu SPI und SXI



- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um 34,5%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 48,2% bzw. 34,3% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,2% seit dem Börsengang im Juni 2005.
- › Per 30. Dezember 2023 lag der Aktienkurs von Mobimo mit CHF 261.00 um rund 6,9% unter dem verwässerten EPRA-NTA von CHF 280.26.
- › Weiterhin gute Liquidität:
 - › Im Durchschnitt wurden täglich 7 439 Aktien gehandelt (Vorjahr: 9 913 Aktien).
 - › Umsatz von rund CHF 456,5 Mio. (Vorjahr: CHF 651,7 Mio.).

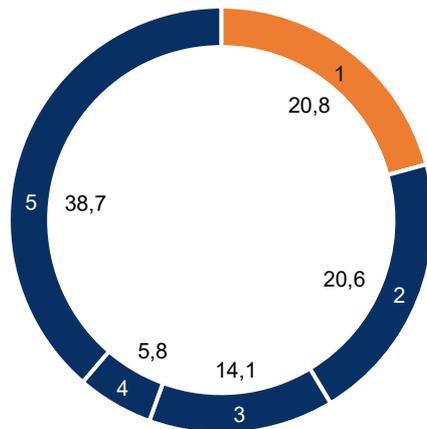
Aktuelle Analysten Einschätzungen

	Rating	Preisziel CHF
Baader Helvea	Add	260.00
Bank Vontobel AG	Halten	260.00
Research Partners AG	Halten	275.00
Van Lanschot Kempen	Verkaufen	230.00
Zürcher Kantonalbank	Marktgewichten	256.00

Breit diversifiziertes Aktionariat

Zusammensetzung des Aktionariats

%



- 1 Stiftungen, Fonds
- 2 Pensionskassen, Versicherungen, Banken
- 3 Natürliche Personen
- 4 Übrige Unternehmen
- 5 Dispobestand

Dispobestand bei Schliessung Aktienbuch
vor Generalversammlung 2023: 14,6%

- › Free Float per 31. Dezember 2023: 100%
(gem. Definition SIX Swiss Exchange).
- › Per 31. Dezember 2023 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr
des Aktienkapitals:
 - › Credit Suisse Funds AG, 7,4%,
 - › BlackRock, Inc., 5,0%,
 - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,5%,
 - › Dimensional Holdings Inc., 3,0%.