



Lausanne,  
Coworking Space  
Gotham

# Geschäftsergebnis 2018



# Agenda

---

- |                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| 1. Generationenwechsel bei Mobimo   | Georges Theiler    |
| 2. Geschäftsjahr 2018 im Überblick  | Christoph Caviezel |
| 3. Finanzkennzahlen 2018            | Manuel Itten       |
| 4. Immobilienportfolio und Pipeline | Christoph Caviezel |
| 5. Fokus und Ausblick               | Christoph Caviezel |



Lausanne,  
Flon-Quartier

# 1. Generationenwechsel bei Mobimo

# Anpassung der Führungsstruktur ab GV 2019: Verwaltungsratspräsident

---

## Bisher

---



**Georges Theiler**

Dipl. Betriebsingenieur  
ETH, Unternehmer

Verwaltungsratsmitglied  
seit 2000, Präsident  
seit 2013

## Neu

---



**Peter Schaub**

Rechtsanwalt

Verwaltungsratsmitglied  
seit 2008, Vizepräsident  
seit 2015

Zur Wahl vorgeschlagen  
an der GV 2019

# Anpassung der Führungsstruktur ab GV 2019: CEO

---

## Bisher

---



**Christoph Caviezel**  
CEO bis April 2019

Dr. iur., Rechtsanwalt

CEO bei Mobimo  
seit 2008

## Neu

---



**Daniel Ducrey**  
CEO ab April 2019

Architekt FH

Vormals CEO der  
Steiner Group, Zürich

# Anpassung der Führungsstruktur ab GV 2019: Verwaltungsrat

## Bisher



**Peter Barandun**

Executive MBA HSG

Verwaltungsratsmitglied  
seit 2015

## Neu



**Christoph Caviezel**  
CEO bis April 2019

Dr. iur., Rechtsanwalt

CEO bei Mobimo  
seit 2008

Zur Wahl vorgeschlagen  
an der GV 2019



**Bernadette Koch**

Wirtschaftsprüferin

Zur Wahl vorgeschlagen  
an der GV 2019

## Verlängerung



**Wilhelm Hansen**

Aufgrund des Rücktritts von  
Peter Barandun stellt sich  
Wilhelm Hansen, entgegen seiner  
ursprünglichen Absicht, für eine  
weitere Amtszeit zur Verfügung

Zur Wahl vorgeschlagen an der  
GV 2019

S GARAGES



5



6



7



8



9

a

amazon

amazon

amazon

amazon

amazon



Lausanne,  
Flon-Quartier

2. Geschäftsjahr 2018  
im Überblick

## Geschäftsergebnis 2018

---

90,3

**Gewinn**  
CHF Mio.  
2017: 91,5

- › Gutes Jahresergebnis im Bereich des Vorjahres

114,1

**Mietertrag**  
CHF Mio.  
2017: 111,0

- › Zunahme des Mietertrags aufgrund von Zugängen aus der Pipeline und der Akquisition der Immobiliengesellschaft Fadmat AG

14.26

**Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung**  
CHF  
2017: 14.74

- › Attraktiver Gewinn je Aktie resultierend aus einem soliden Jahresergebnis

2,9

**Leerstandsquote**  
in %  
2017: 4,9

- › Sehr tiefe Leerstandsquote dank einer erfolgreichen Vermarktungsleistung

## Geschäftsergebnis 2018

6,2

**Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)**  
CHF Mio.  
2017: 24,7

- › Deutlich unter dem Vorjahr aufgrund der projektgebundenen Ergebnisvolatilität der Entwicklungstätigkeit für Dritte und der geringeren Produktion von Stockwerkeigentum

29,0

**Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften**  
CHF Mio.  
2017: 27,5

- › Erneute Nutzung des guten Marktumfelds für weitere Portfoliooptimierung

42,0

**Erfolg aus Neubewertung**  
CHF Mio.  
2017: 27,3

- › Erneut hoher Erfolg aus Neubewertung aus Entwicklungen für das eigene Portfolio und marktbedingter Neubewertungen

410

**Pipeline Anlageliegenschaften im Bau**  
CHF Mio.  
2017: 470

- › Realisierung der Projektpipeline für das eigene Portfolio auf Kurs

## Marktumfeld

### Politisches/wirtschaftliches Umfeld

- › Die Schweiz ist ein attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen
- › Durchzogene Wirtschaftsaussichten
- › Weiterhin tiefe Zinsen
- › Risiken aus der Politik

### Büro- und Gewerbemarkt

- › Unverändert kompetitives Umfeld im Markt der kommerziellen Flächen
- › Harter Wettbewerb im Detailhandel
- › Intakte Nachfrage nach günstigen Gewerbeflächen
- › Wandel hin zu flexiblen Arbeitsflächen

### Mietwohnungsmarkt

- › Hohe Nachfrage, insbesondere im mittleren und tiefen Preissegment in Zentren und zentrumsnahen Gebieten
- › Hohe Wohnbautätigkeit in peripheren Lagen führt zu höheren Leerständen
- › Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen

### Entwicklung Dritte

- › Intakte Nachfrage nach Entwicklungsdienstleistungen und Investitionsmöglichkeiten

### Transaktionsmarkt

- › Nachfrage nach Anlageliegenschaften bleibt hoch
- › Stabile bis steigende Immobilienpreise erwartet

### Stockwerkeigentum

- › Tiefe Zinsen führen zu grosser Nachfrage insbesondere im unteren und mittleren Preissegment
- › Wunsch nach Eigentum
- › Tiefe Finanzierungskosten, jedoch hoher Eigenmittelbedarf

# 3. Finanzkennzahlen

2018



## Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung

CHF Mio.	2015	2016	2017	2018	Δ Vorjahr
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	107,8	114,7	111,0	114,1	↗ 2,8%
› Direkte Aufwandquote aus Vermietung	13%	16%	15%	18%	↗ 16,2%
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	5,5	23,9	24,7	6,2	↘ - 74,9%
› Bruttomarge	6%	16%	12%	10%	↘ - 19,2%
Erfolg aus Neubewertung	34,7	80,7	27,3	42,0	↗ 53,8%
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	63,8	34,9	27,5	29,0	↗ 5,7%
EBIT inkl. Neubewertung	170,4	200,3	142,3	133,6	↘ - 6,1%
EBIT exkl. Neubewertung	135,7	119,6	115,0	91,7	↘ - 20,3%
Steueraufwand	- 34,1	- 15,1	- 24,4	- 19,4	↘ - 20,6%
<b>Gewinn</b>	<b>105,0</b>	<b>159,4</b>	<b>91,5</b>	<b>90,3</b>	↘ - 1,3%

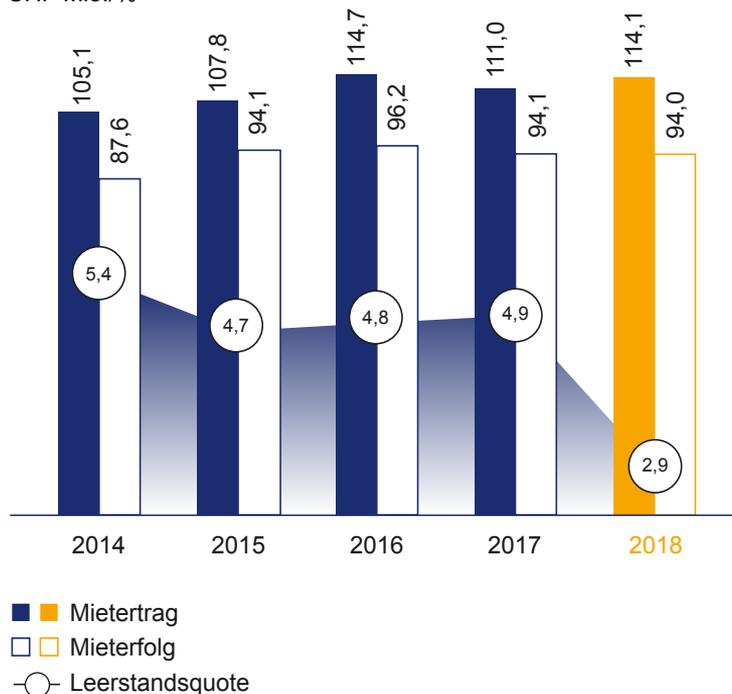
## Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung

CHF Mio.	2015	2016	2017	2018	Δ Vorjahr
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	103,9	158,7	91,6	90,6	↘ - 1,1%
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	78,6	99,4	71,9	59,2	↘ - 17,6%
EPRA-Gewinn je Aktie (CHF)	8.17	8.27	8.05	7.78	↘ - 3,4%
EPRA-Mietertragswachstum like for like	0,8%	0,4%	- 0,4%	0,6%	nmf
%	2015	2016	2017	2018	Δ Vorjahr
Leerstandsquote	4,7	4,8	4,9	2,9	↘ - 40,8%
Bruttorendite Anlageobjekte	5,4	5,3	5,1	4,6	↘ - 9,8%
Nettorendite Anlageobjekte	4,3	4,1	4,0	3,7	↘ - 7,5%

# Mietertrag und Leerstandsquote

## Ertrag und Erfolg aus Vermietung

CHF Mio./%

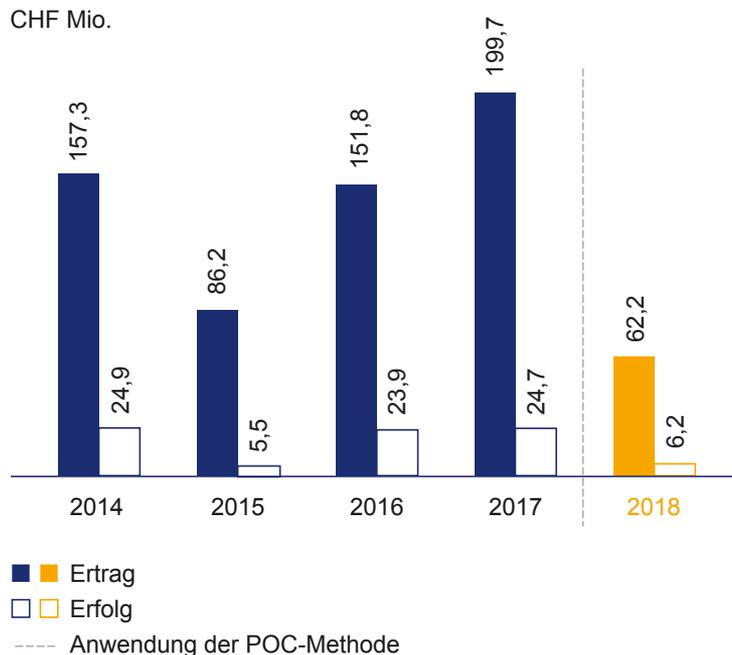


- › Aus dem Vermietungsgeschäft resultierte ein solider, über dem Vorjahr liegender Mietertrag von CHF 114,1 Mio. (Vorjahr CHF 111,0 Mio.)
- › Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung lag mit 18% höher als im Vorjahr (Vorjahr 15%)
- › Die höhere Aufwandquote hängt insbesondere mit den Aufwendungen für die Erstvermietung aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio zusammen
- › Der Erfolg aus Vermietung beträgt CHF 94,0 Mio. (Vorjahr CHF 94,1 Mio.)
- › Die Leerstandsquote lag per 31. Dezember 2018 mit 2,9% (Vorjahr 4,9%) auf einem tiefen Niveau
- › Dieses sehr gute Ergebnis ist insbesondere auf den Vermarktungserfolg, die effiziente und kundenorientierte Bewirtschaftung sowie das aktive Portfoliomanagement zurückzuführen

## Entwicklungs- und Promotionsgeschäft

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

CHF Mio.

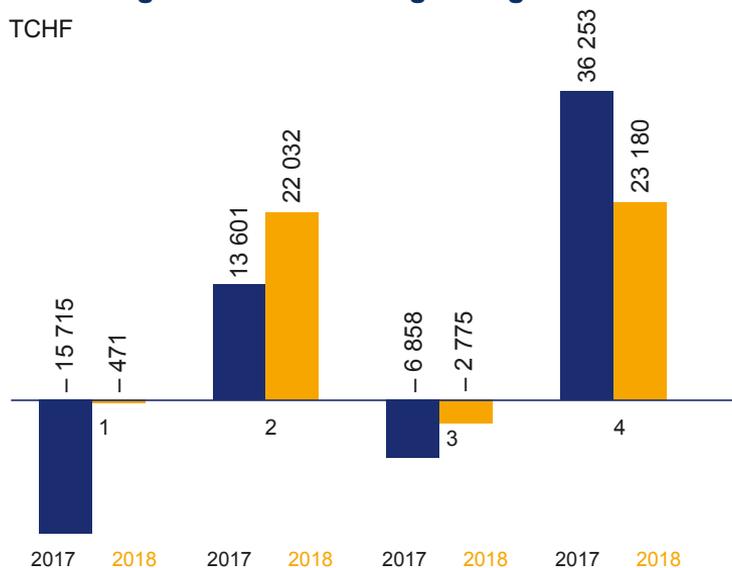


- › Aus Entwicklungen und dem Verkauf Promotion (Liegenschaften) wurde ein Erlös von CHF 62,2 Mio. (Vorjahr CHF 199,7 Mio.) erzielt
- › Der grösste Anteil an Übertragungen im Stockwerkeigentum stammt mit 12 Wohnobjekten aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd)
- › Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 6,2 Mio. (Vorjahr CHF 24,7 Mio.)
- › Das Volumen von Anlageobjekten, die für Dritte im Bau oder in Planung sind, beläuft sich auf CHF 870 Mio.

# Neubewertungserfolg auf den Anlageliegenschaften

## Aufteilung des Neubewertungserfolgs

TCHF



- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 1 Anlageobjekte<br>Geschäftsliegenschaften | 2 Anlageobjekte<br>Wohnliegenschaften |
| 3 Entwicklungsliegenschaften<br>(Geschäft) | 4 Anlageliegenschaften<br>im Bau      |

- › Aus der Neubewertung resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 42,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,3 Mio.)
- › CHF 23,2 Mio. (Vorjahr CHF 36,3 Mio.) stammen aus Neubewertung der Anlageliegenschaften im Bau
- › Marktbedingt trug der tiefere Diskontsatz insbesondere im Wohnbereich zur Aufwertung bei
- › Per 31. Dezember 2018 beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz der DCF-Bewertungen 3,92% (Vorjahr 4,10%), in der Bandbreite von 3,20% bis 6,30% (Vorjahr 3,40% bis 6,30%)
- › Per 31. Dezember 2018 beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 3,42% (Vorjahr 3,60%), in der Bandbreite von 2,70% bis 5,80% (Vorjahr 2,90% bis 5,80%)

## Personal

2018 wurden die Vorsorgepläne bei der Mobimo Management AG angepasst um den Mitarbeitenden zukunftsorientiert mehr Flexibilität in der Vorsorgeplanung zu ermöglichen.

- › Diese Anpassung führt zu einem Einmaleffekt aus der Bewertung nach IAS 19 von CHF 2,3 Mio.
- › Im Vorjahr resultierte aus der Bewertung nach IAS 19 ein einmalig aufwandmindernder Effekt von CHF - 1,7 Mio. aufgrund der durch den Stiftungsrat beschlossenen Senkung des Umwandlungssatzes

	2015	2016	2017	2018
Personalaufwand (CHF Mio.)	23,4	27,3	25,4	30,4
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente, Anzahl)	107,4	126,2	137,3	149,0
› Davon Mobimo Management AG	107,4	112,1	116,2	122,3
› Davon Mobimo FM Service AG	0	14,1	21,1	26,7

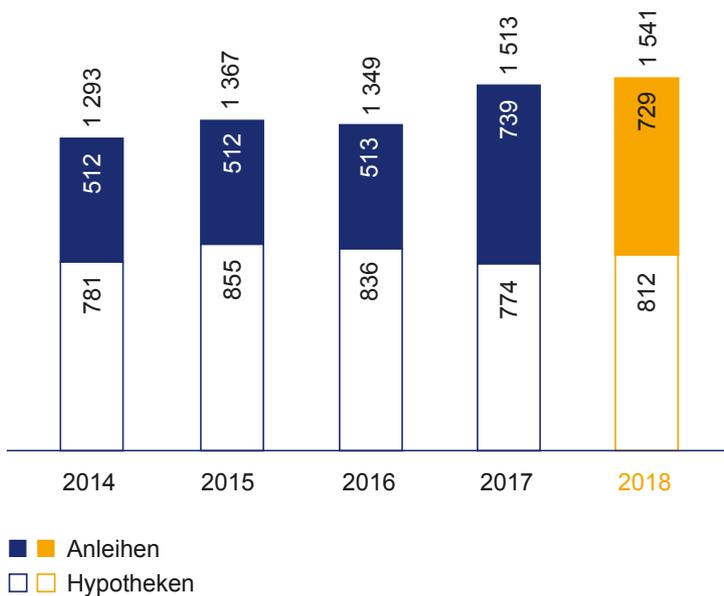
## Bilanzkennzahlen

	2015	2016	2017	2018	Δ Vorjahr
Eigenkapital (CHF Mio.)	1 264,7	1 366,3	1 399,1	1 513,5	↗ 8,2%
› in % der Bilanzsumme	42,8%	45,1%	43,8%	45,0%	↗ 2,7%
Latente Steuerverbindlichkeiten netto (CHF Mio.)	160,7	156,0	159,1	195,5	↗ 22,9%
› in % der Bilanzsumme	5,4%	5,1%	5,0%	5,8%	↗ 16,7%
Verzinstes Fremdkapital (CHF Mio.)	1 366,7	1 349,4	1 512,8	1 540,7	↗ 1,8%
› in % der Bilanzsumme	46,3%	44,5%	47,3%	45,8%	↘ - 3,3%
› Langfristiges Kapital (Fremdkapital und Eigenkapital) in % der Bilanzsumme	95,3%	93,3%	91,0%	95,0%	↗ 4,5%
Ø Zinssatz (Periode)	2,46%	2,38%	2,17%	2,01%	↘ - 7,4%
Zinsdeckungsfaktor	4,6	3,9	3,8	3,2	↘ - 16,1%
Net Gearing	90,4%	86,0%	91,2%	91,7%	↗ 0,5%

# Finanzierung

## Finanzierungsstruktur

CHF Mio.



	31.12.2017	31.12.2018
Hypotheken	CHF 774 Mio.	CHF 812 Mio.
Total Ausgabevolumen Anleihen	CHF 740 Mio.	CHF 730 Mio.
Rückzahlung MOB13 per 29.10.2018	n/a	CHF 165 Mio.
Emission MOB18 per 2.10.2018	n/a	CHF 155 Mio.
Ø Restlaufzeit am Stichtag	6,5 Jahre	6,1 Jahre
Ø Zinssatz am Stichtag	2,06%	1,90%

- › Platzierung einer Anleihe von CHF 155 Mio. mit einem Coupon von 0,875% und einer Laufzeit von fünf Jahren im Oktober 2018
- › Ablösung der bestehenden Anleihe über CHF 165 Mio. auslaufend am 29. Oktober 2018 mit einem Coupon von 1,5%
- › Ablösung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Finanzierung von laufenden Projekten aus der Pipeline sowie der allgemeinen Geschäftstätigkeit
- › Handel der insgesamt vier Anleihen an der SIX Swiss Exchange

## Entwicklung Zinsumfeld

### Refinanzierung

- › Stabile durchschnittliche Finanzierungskosten aufgrund der bestehenden langfristigen festen Anbindung der Finanzierung (Restlaufzeit per Stichtag 31.12.2018 beträgt 6,1 Jahre)
- › Kurzfristig besteht die Möglichkeit, die Finanzierungskosten durch eine neue Finanzierung weiter zu senken



### Liegenschaftsbewertungen

- › Bei steigenden Zinsen und den daraus resultierenden Preiserwartungen im Transaktionsmarkt könnte der Diskontsatz für Liegenschaftsbewertungen mittelfristig steigen
- › Durch eine solide Kapitalbasis ist Mobimo auch für Bewertungsänderungen gut vorbereitet



### Referenzzinssatz und indexierte Mietverträge

- › Anbindung der Wohnungsmieten an den Referenzzinssatz
- › Anbindung der gewerblichen Mieten an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)
- › Mittelfristige Anpassung der Wohnungsmieten bei steigenden Zinsen (positiver Effekt auf Liegenschaftsbewertung)
- › Anpassung der Mieten bei steigenden Zinsen im Rahmen der Teuerung (positiver Effekt auf Liegenschaftsbewertung)



### Durchzogenes Wirtschaftswachstum

- › Das erwartete Wirtschaftswachstum könnte im OECD-Raum zu Zinsanpassungen führen, was auch der Schweizerischen Nationalbank wieder mehr zinspolitischen Spielraum verschaffen würde



# 4. Immobilienportfolio und Pipeline



204 205 206  
104 105 106  
004 005 006



# Entwicklung des Gesamtportfolios

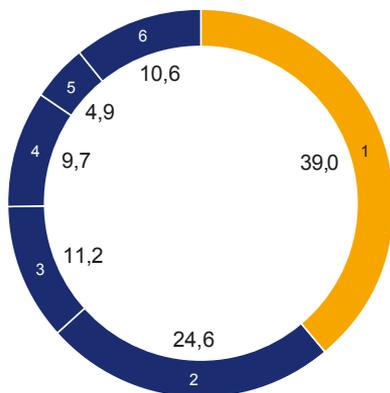
in CHF Mio.	2017	2018	Δ Vorjahr	Anteil in %
<b>Anlageobjekte</b>	<b>2 112</b>	<b>2 318</b>	 <b>9,8%</b>	<b>75</b>
Geschäftsliegenschaften	1 381	1 221	 - 11,6%	40
Wohnliegenschaften	731	1 097	 50,2%	35
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>687</b>	<b>760</b>	 <b>10,6%</b>	<b>25</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	268	433	 61,6%	14
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	55	58	 5,5%	2
Wohnliegenschaften (Anlage)	217	132	 - 39,2%	4
Wohnliegenschaften (Promotion)	147	137	 - 6,8%	5
<b>Gesamtwert</b>	<b>2 799</b>	<b>3 078</b>	 <b>10,0%</b>	<b>100</b>

- › Wachstum des Gesamtportfolios um netto CHF 280 Mio. auf knapp CHF 3,1 Mrd.
- › Wachstum des Wohnportfolios um netto CHF 370 Mio. auf CHF 1,1 Mrd.
- › Devestitionen von 15 vorwiegend kleinen Liegenschaften in der Höhe von CHF 170 Mio.
- › Der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung erhöhte sich auf 39% (Vorjahr 30%)
- › 75% des Immobilienportfolios bestehen aus Anlageobjekten, 25% aus Entwicklungsobjekten

# Entwicklung des Gesamtportfolios

## Soll-Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart

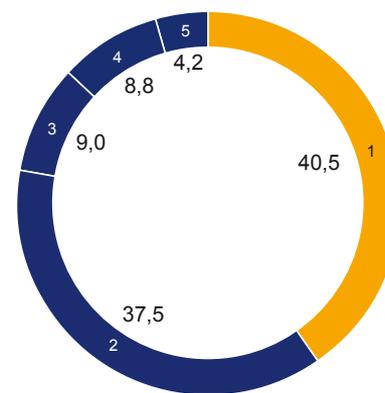
%



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

## Geographische Verteilung (Marktwert Gesamtportfolio)

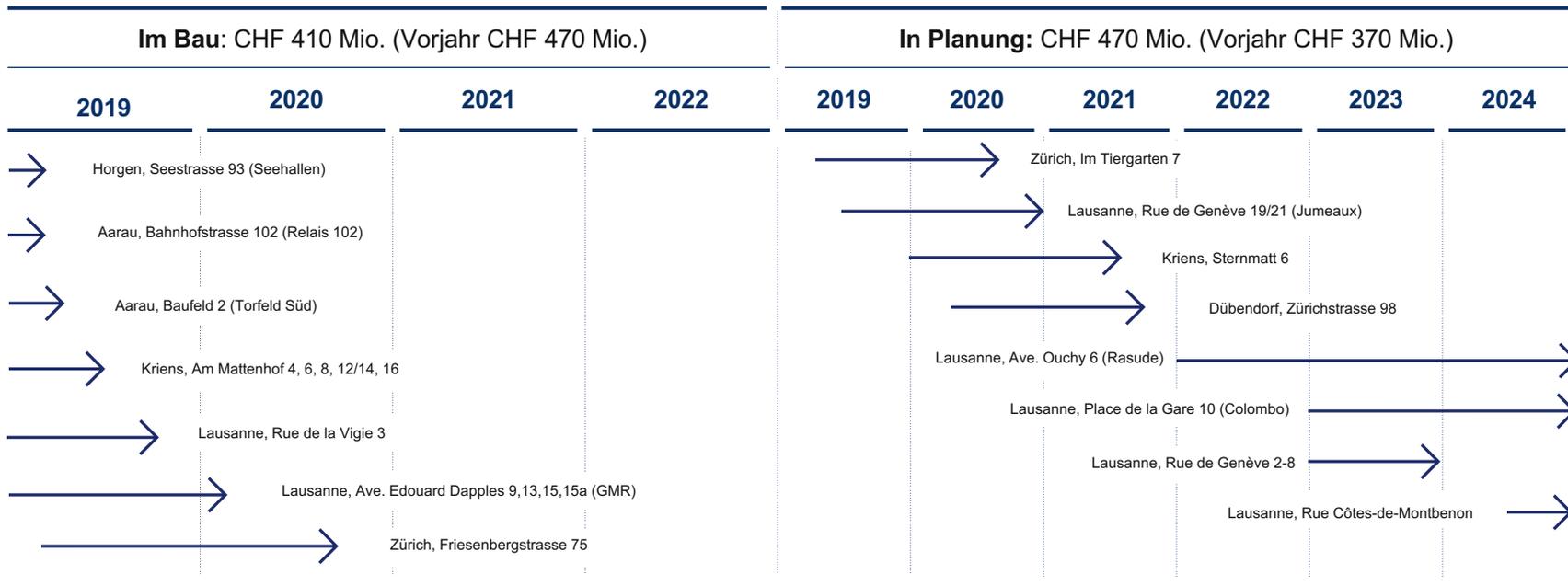
%



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

# Projekt-Pipeline: Entwicklungen für das eigene Portfolio

## Anlageobjekte für das eigene Portfolio

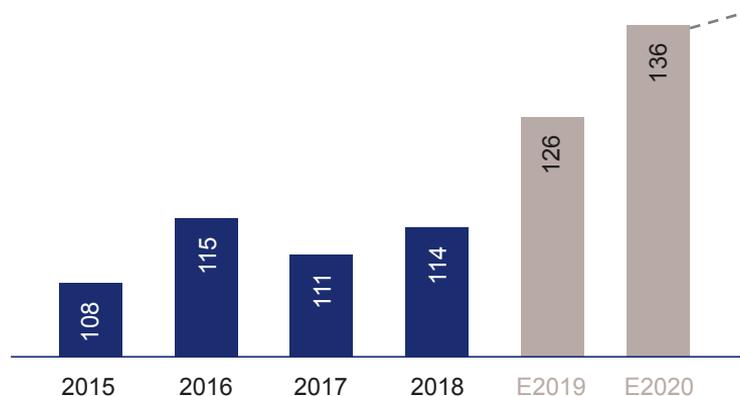


Soll-Mietertragspotenzial: + CHF 23 Mio. p.a.

## Zusätzlicher Mietertrag bis 2020

### Erwartete Mietertragsentwicklung bis 2020

CHF Mio.



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

- › Erwartete Mietertragsentwicklung basiert auf dem Bau und der Fertigstellung der Pipeline von Anlageobjekte im Bau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 410 Mio.
- › Die Pipeline im Bau umfasst aktuell 7 Anlageobjekte für das eigene Portfolio
- › Stärkung der Mietertragsbasis durch Fertigstellung von qualitativ hochwertigen Liegenschaften aus der Pipeline

## Entwicklungen für das eigene Portfolio

### Horgen, Seehallen

(Bezug ab Q1 2018)



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

**Nutzbare Fläche**  
m<sup>2</sup> **16 270**

**Investitionsvolumen**  
CHF Mio. **55**

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

**Vermietungsgrad**  
in % vom  
Soll-  
Mietertrag **75%**

### Kriens, Mattenhof

(Bezug ab Q1/ Q2 2019)



**MINERGIE®**  
[www.mattenhofluzern.ch](http://www.mattenhofluzern.ch)

**Vermietungsgrad gesamt**  
in % vom  
Soll-  
Mietertrag **50%**

**Nutzbare Fläche**  
m<sup>2</sup> **38 220**

**Wohnungen/Studios**  
Anzahl  
+ Gewerbe-  
flächen **129**

**Investitionsvolumen**  
CHF Mio. **170**

**Erwarteter Mietertrag**  
CHF Mio.  
p.a. **10,1**

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

## Entwicklungen für das eigene Portfolio

### Aarau, Aeschbachquartier, Baufeld 2

(Bezug ab Q3 2018)



Visualisierung

**MINERGIE®**

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

#### Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup> **19 750**

#### Wohnungen/Studios

Anzahl  
+ Gewerbe-  
flächen **167**

#### Investitionsvolumen

CHF Mio. **107**

#### Erwarteter Mietertrag

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

#### Vermietungsgrad

in % vom  
Soll-  
Mietertrag **55%**

### 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%**

# Entwicklungen für das eigene Portfolio

## Lausanne, Hotel Moxy im Flon

(Bezug ab Q4 2019)



MINERGIE®

Nutzbare Fläche  
m<sup>2</sup> **4 800**

Hotelzimmer  
Anzahl **113**

Investitionsvolumen  
CHF Mio. **26**

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

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

## Lausanne, Grand Mont-Riond

(Bezug ab Q1 2020)



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

Wohnungen/Studios  
Anzahl  
+ Gewerbe-  
flächen **56**

Investitionsvolumen  
CHF Mio. **37**

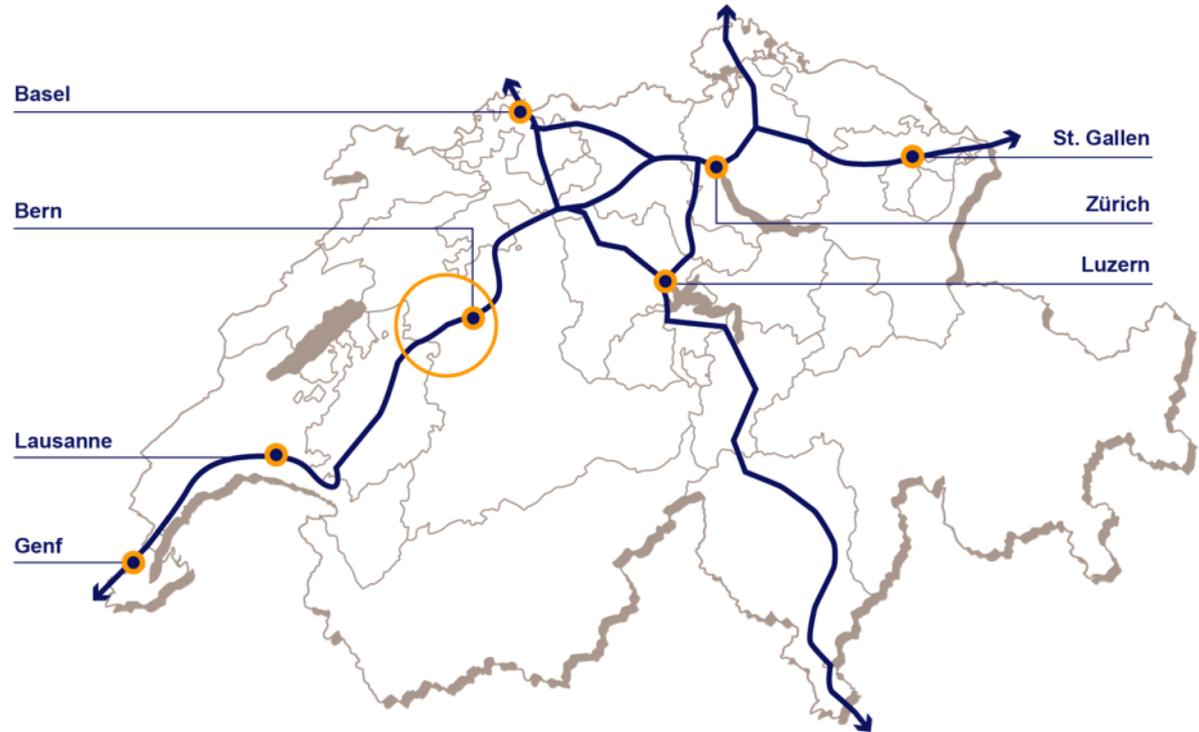
Erwarteter Mietertrag  
CHF Mio.  
p.a. **1,5**

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

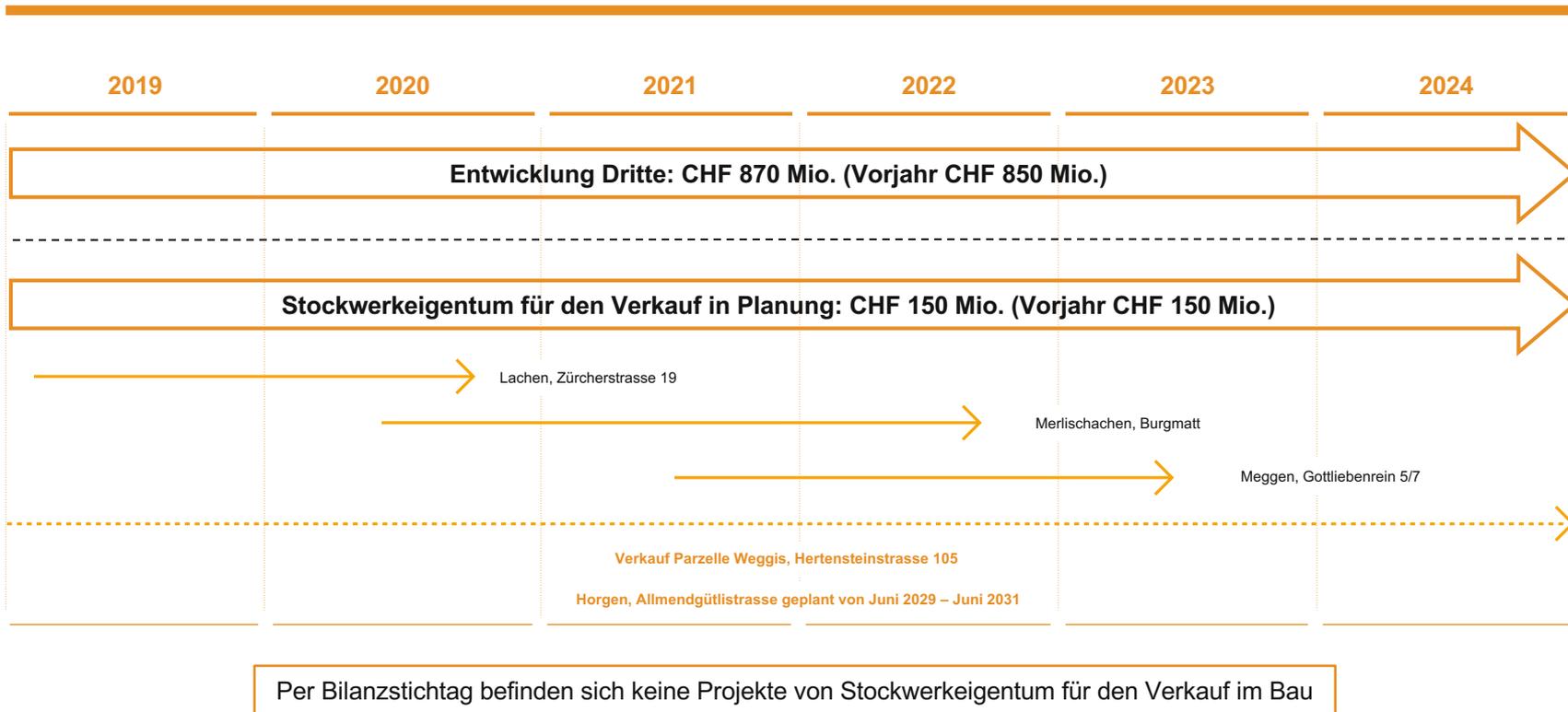
# Land für Logistikzentrum

Investitionsvolumen  
CHF Mio. **90**

Erwarteter Mietertrag  
CHF Mio.  
p.a. **5,0**



# Projekt-Pipeline: Entwicklungen für Dritte



# Projekte und Liegenschaften Entwicklung Dritte

## Martigny

(Bezug ab Q3 2020)



Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>

8 941

Wohnungen

Anzahl

28

Pflegezimmer und  
Tertianum-Wohnungen

Anzahl

111

## Gümligen

(Bezug ab Q3 2019)



Nutzbare Fläche

m<sup>2</sup>

2 758

Wohnungen

Anzahl

35

Erwarteter Mietertrag

CHF Mio.

p.a.

0,8

MINERGIE®

[www.feyco-gümligen.ch](http://www.feyco-gümligen.ch)

# Projekte und Liegenschaften Entwicklung Dritte

## Killwangen

(Bezug ab Q4 2020)



Nutzbare Fläche  
m<sup>2</sup> **7 472**

Wohnungen  
Anzahl **91**

Erwarteter Mietertrag  
CHF Mio.  
p.a. **1,8**

MINERGIE®

## Zürich, Manegg

(Bezug ab Q1 2022)



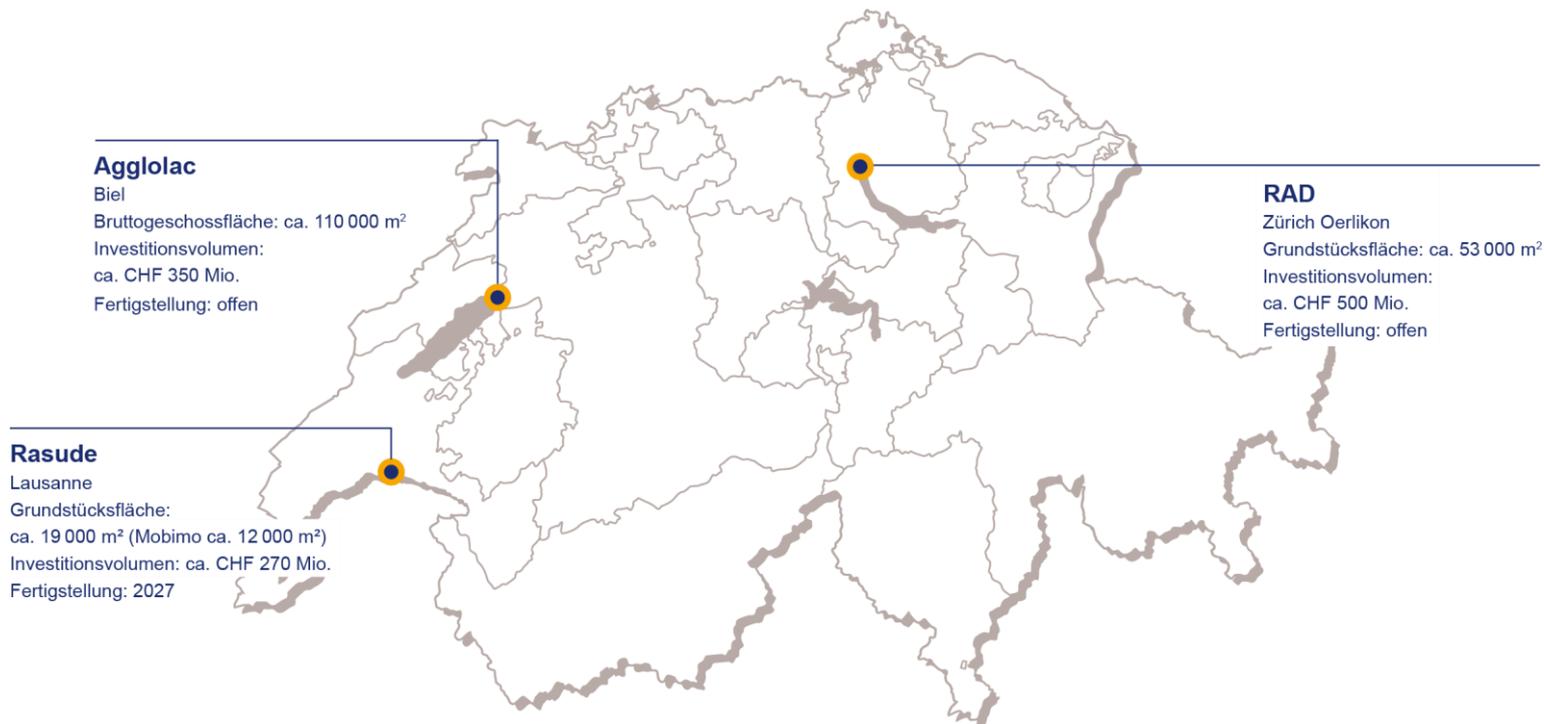
Nutzbare Fläche  
m<sup>2</sup> **21 208**

Wohnungen  
Anzahl **285**  
+ Gewerbeflächen  
+ Büro

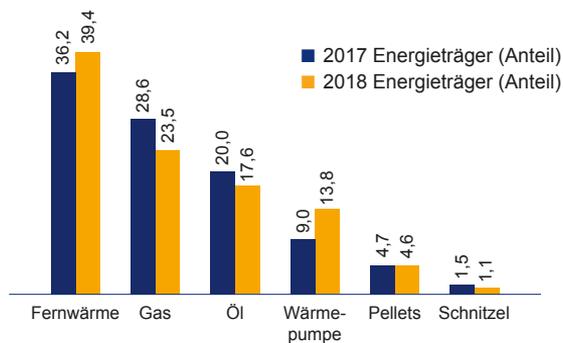
Erwarteter Mietertrag  
CHF Mio.  
p.a. **6,0**



# Ausblick ins nächste Jahrzehnt



# Aktuelle Themen der Nachhaltigkeit



- › Erfreuliche Reduktion des Energieverbrauch pro m<sup>2</sup> um 9%
- › Kennzahl wichtig für nationale und internationale Vergleiche
- › Reduktion der Emissionsintensität um - 4%
- › Zielwert gemäss Nachhaltigkeitsstrategie ≤ 20kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>

	2011 (Basisjahr)	2017	2018 (IST)	Veränd. zum Vj.
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	214	151	137	↘ - 9%
Emissionsintensität (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	35	23	22	↘ - 4%



## Standards und Ratings

- › Nachhaltigkeitsbericht gemäss GRI-Standard, Level Comprehensive (umfassend)
- › Portfolio erneut als Green Star (bester Quadrant) bewertet (GRESB)
- › Spitzenrang innerhalb der Branche Real Estate in der DACH-Region (CDP)
- › Ausgezeichnet mit dem EPRA sBPR Gold Award und Most Improved Award



Lausanne,  
Petit Mont-Riond



# 5. Fokus und Ausblick



# Fokus und 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 23 Mio. p.a. bis Ende 2020
- › Reibungsloser Führungswechsel Verwaltungsrat/Geschäftsleitung
- › 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

- › Erfolgreiche Einführung des digitalen Mieterportals und der Elektromobilität für Mobimo-Mieter

## Ihre Ansprechpartner



**Dr. Christoph Caviezel**

CEO

[christoph.caviezel@mobimo.ch](mailto:christoph.caviezel@mobimo.ch)



**Manuel Itten**

CFO

[manuel.itten@mobimo.ch](mailto:manuel.itten@mobimo.ch)



Email:

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



Tel:

+41 44 397 11 97

# Finanzkalender

---



**2.4.2019**

Generalversammlung



**2.8.2019**

Publikation  
Halbjahresergebnis 2019

## 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”. 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.



Zürich, Letzihof

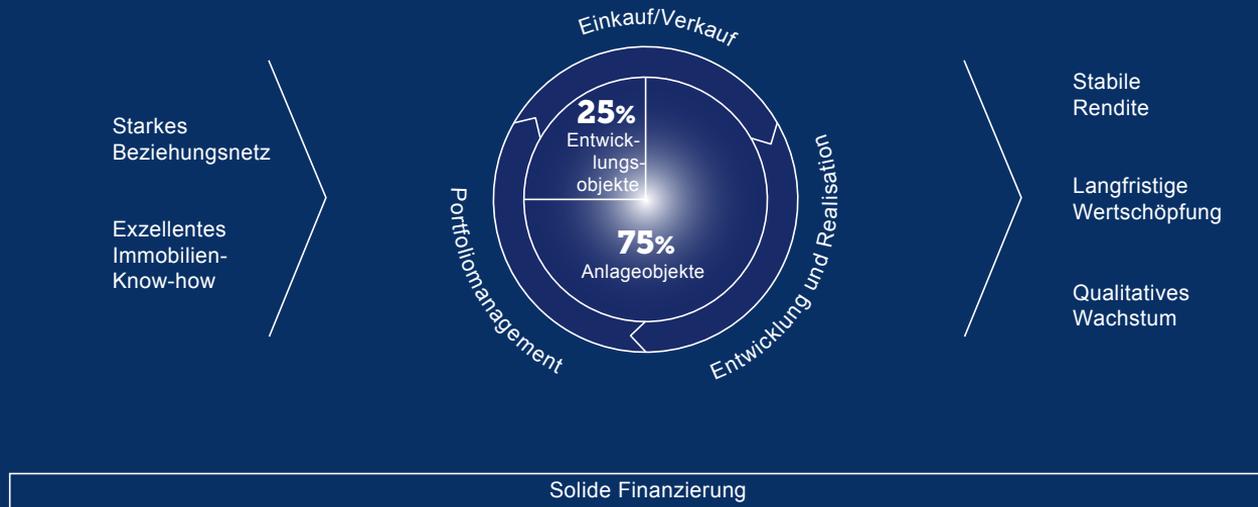


**Anhang**

# Langfristige Strategie für Wachstum und stabile Renditen

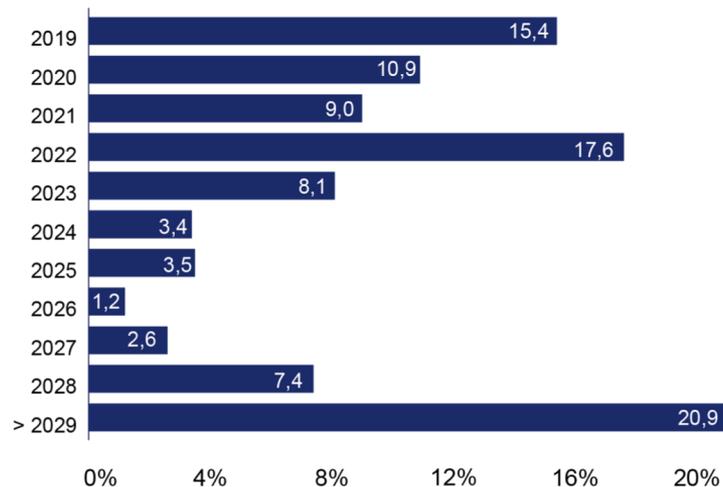
## Geschäftsmodell

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

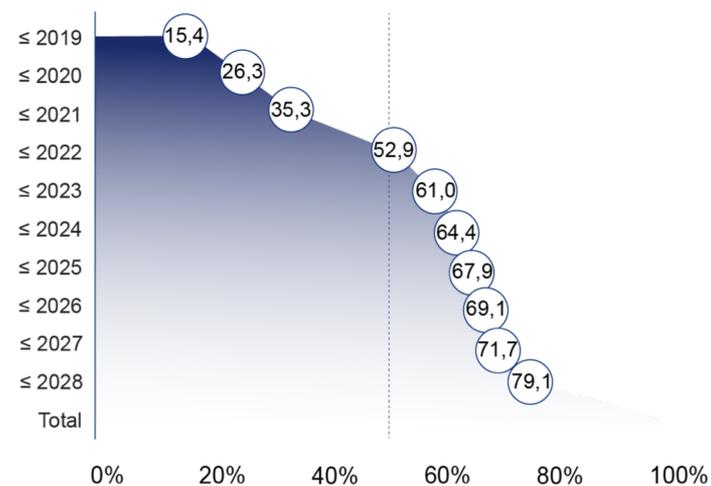


# Langfristige Fälligkeits- und diversifizierte Mieterstruktur

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



## Kumuliert



	2014	2015	2016	2017	2018
Ø Restlaufzeit der Mietverträge	7,4 Jahre	6,8 Jahre	6,0 Jahre	6,4 Jahre	7,0 Jahre

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

# Solide Grundlage für qualitatives Wachstum

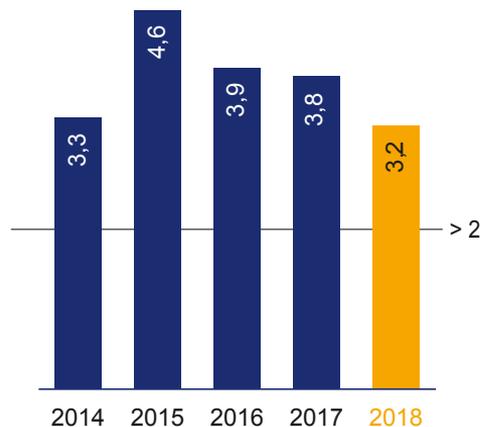
## Eigenkapitalquote

%



- › Ziel von > 40% weiterhin erfüllt
- › Nach wie vor solide Eigenkapitalbasis

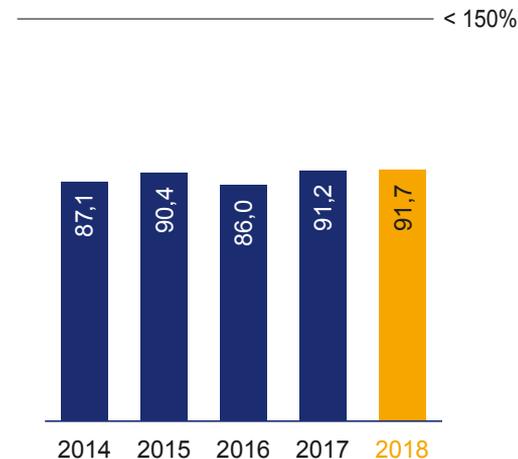
## Zinsdeckungsfaktor



- › Ziel von > 2 klar übertroffen

## Net Gearing

%



- › Deutlich unter maximalem Zielwert von 150%
- › Hoher Finanzierungsspielraum

## Kennzahlen zur Aktie

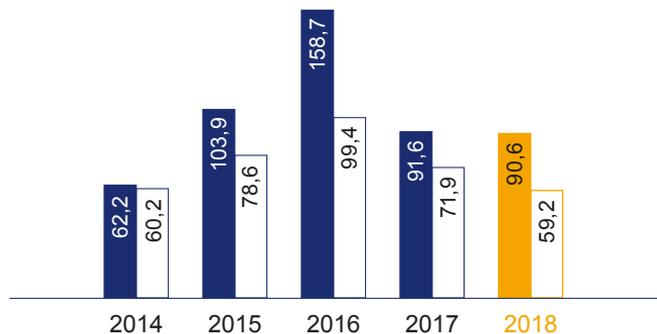
	2015	2016	2017	2018	Δ Vorjahr
Ausgegebene Aktien (Anzahl)	6 218 170	6 218 170	6 218 170	6 601 547	↗ 6,2%
Aktienkapital (CHF Mio.)	180,3	180,3	180,3	154,5	↘ - 14,3%
Börsenkapitalisierung (CHF Mio.)	1 384,8	1 584,1	1 626,1	1 544,8	↘ - 5,0%
NAV je Aktie (CHF) <sup>1</sup>	202.45	217.33	222.58	228.48	↗ 2,7%
EPRA-NAV je Aktie (CHF)	244.06	258.53	259.94	267.70	↗ 3,0%
Börsenkurs der Aktie am 31.12. (CHF)	222.70	254.75	261.50	234.00	↘ - 10,5%

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2018 entspricht der NAV dem verwässerten NAV.

# Gewinn den Aktionären zurechenbar und Gewinn je Aktie

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

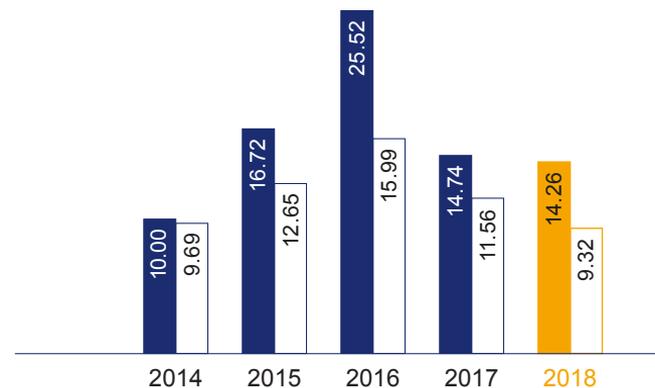
CHF Mio.



- Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar
- Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung

## Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF

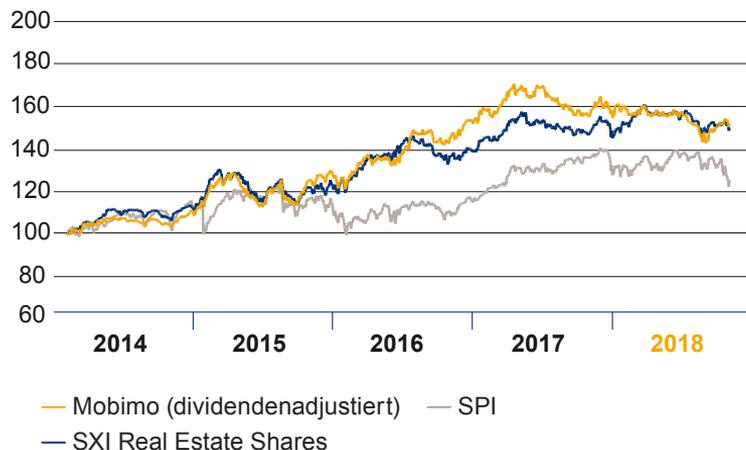


- Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung
- Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

## Positive Aktienkursentwicklung

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

%



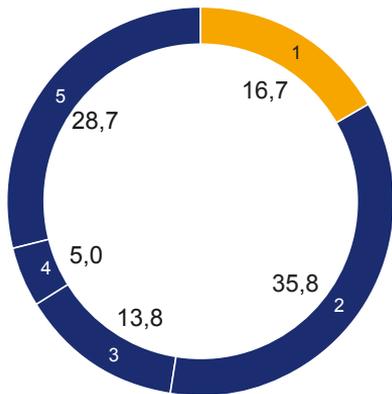
Quelle: SIX Swiss Exchange

- › Dividendenadjustierte Steigerung des Aktienkurses im 5-Jahres-Vergleich um rund 52%. Swiss Performance Index (SPI) und SXI Real Estate Shares Index legten im gleichen Zeitraum um 25% bzw. 50% zu.
- › Jährliche Performance (Total Return) von durchschnittlich 5,5% seit dem Börsengang im Juni 2005
- › Veränderung des Aktienkurses um - 10,5% von CHF 261.50 zum Jahresbeginn auf CHF 234.00 per 31. Dezember 2018
- › Per 31. Dezember 2018 lag der Aktienkurs der Mobimo mit CHF 234.00 um 2,4% über dem verwässerten NAV von CHF 228.48
- › Weiterhin gute Liquidität
  - › Im Durchschnitt wurden täglich rund 7 439 Aktien gehandelt (Vorjahr 7 516 Aktien)
  - › Damit wurde ein Umsatz von rund CHF 451,0 Mio. erreicht (Vorjahr CHF 497,3 Mio.)

# Zusammensetzung des Aktionariats

## Aktionärsstruktur

%



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

- › Free Float per 31.12.2018: 100%  
(gem. Definition SIX Swiss Exchange)
- › Per 31.12.2018 halten folgende Aktionäre 3% oder mehr des Aktienkapitals:
  - › BlackRock, Inc., 4,99%
  - › Zuger Pensionskasse, 3,18%
  - › Credit Suisse Funds AG, 3,10%
  - › UBS Fund Management (Switzerland) AG, 3,08%
  - › Dimensional Holdings Inc., 3,00%

# Freundliche Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG

## Fadmatt

Das Immobilienportfolio der akquirierten Immobiliengesellschaft Fadmatt AG ist auf sieben gute Standorte in den Kantonen Zürich und Schaffhausen verteilt.



# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 31.12.2018 in TCHF</b>	<b>Nutzung</b>
	Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b Albulastrasse 34 – 40	144 980	Mietwohnungen/ Geschäftshaus
	Lausanne, Horizon 4 – 6 Avenue d'Ouchy 4 – 6	128 500	Geschäftshaus
	Zürich, Mobimo Tower-Hotel Turbinenstrasse 20	124 280	Hotel
	Lausanne, Ilot du Centre Rue Beau Séjour 8	110 520	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 288 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 31.12.2018 in TCHF</b>	<b>Nutzung</b>
	Affoltern a. A., Obstgartenstr. 9/ Alte Obfelderstr. 27/29, 31 – 35	110 180	Alters- und Pflegeheim, Alters- und Mietwohnungen
	Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63/ Uitikonstrasse 22, 24	100 870	Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser
	Lausanne, Petit Mont-Riond Rue Voltaire 2 – 12	79 940	Mietwohnungen
	Zurich, Letzigraben 134 – 136	70 210	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 288 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	Adresse	Marktwert per 31.12.2018 in TCHF	Nutzung
	Lausanne, Les Merciers Voie du Chariot 4 – 7	68 840	Geschäftshaus
	Lausanne, Place de la Gare 10 Rue du Petit-Chêne 38	66 320	Geschäftshaus
	Zürich, (Mobimo-Hochhaus) Hardturmstrasse 3	64 810	Geschäftshaus
	Regensdorf, Sonnenhof Schulstrasse	63 570	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 288 Mio.

# Die 15 grössten Objekte<sup>1</sup>

	<b>Adresse</b>	<b>Marktwert per 31.12.2018 in TCHF</b>	<b>Nutzung</b>
	Au ZH, Alte Landstrasse 93 – 99	55 350	Mietwohnungen
	Kreuzlingen, Ziil Center Leubernstrasse 3/Bottighoferstrasse 1	54 790	Geschäftshaus
	Winterthur, Wartstrasse 158 – 162/ Blumenaustrasse 20, 22	45 160	Mietwohnungen

<sup>1</sup> Marktwert Total CHF 1 288 Mio.