

# Unternehmenszweck und Strategie

**Wir<sup>1</sup> erschaffen die Räume, unsere  
Kunden<sup>2</sup> füllen sie mit Leben.**

**So entsteht, wofür wir stehen:**

**Lebensräume.<sup>3</sup>**

**Wir sind die Spezialisten dafür,  
weil wir alle Kompetenzen<sup>4</sup>  
unter einem Dach haben und so auch für  
unsere Kunden unkompliziert**

**da sein können. Was wir gestalten,  
ist sichtbar und dauerhaft.<sup>5</sup>**

**Mit diesem Privileg gehen wir  
verantwortungsvoll um, indem wir auf  
nachhaltige Qualität<sup>6</sup>  
setzen und uns stets bewusst sind:**

**Wir kommen, um zu bleiben.<sup>7</sup>**

**Die langfristige Strategie von Mobimo fokussiert auf qualitatives Wachstum bei einem ausgewogenen Nutzungsmix und einer aktiven Portfoliobewirtschaftung. Das Unternehmen achtet auf eine solide Finanzierung und die Nachhaltigkeit seiner Aktivitäten.**

**1** Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft renditestarke und werthaltige Immobilien.

**2** Die Kundschaft von Mobimo besteht aus Privatpersonen, institutionellen Investoren sowie Unternehmen unterschiedlicher Grösse und Tätigkeit. Mobimo wertschätzt ihre Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer. Der Umgang mit ihnen ist respektvoll und von hoher Professionalität geprägt.

**3** Das Anlageportfolio besteht aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mieterragsbasis und einer entsprechend stabilen Ertragslage. Mit ihren Entwicklungsobjekten generiert Mobimo Wertsteigerungspotenziale und Kapitalgewinne. Ein Beispiel dafür ist der Verkauf von Stockwerkeigentum. Der Bereich Entwicklung Dritte erbringt Planungs- und Umsetzungsdienstleistungen für private und institutionelle Investoren. Das Angebot umfasst das ganze Planungsspektrum bis zur Übergabe einer schlüsselfertigen Immobilie.

**4** Neben der ausgewogenen, auf Sicherheit ausgelegten Finanzierung bilden die Kernkompetenzen Einkauf/Verkauf, Entwicklung/Realisierung, Portfoliomangement und Bewirtschaftung die solide Basis für die Weiterentwicklung des Unternehmens.

Die Gesellschaft verwendet die Marke Mobimo für die Kommunikation mit Investoren, Medien, Analysten oder Mietern. Die Marke wird auf Stufe Gesamtunternehmen selektiv mit gezielten Sponsoring- und Marketingmassnahmen gepflegt. Kommunikation und Vermarktung auf Projektebene erfolgen in der Regel mit einem eigens definierten Auftritt und individuellen Projektnamen, die zum Vorhaben, zum Standort und zur Zielgruppe passen.

### **Langfristig orientierte Strategie**

#### **Qualitatives Wachstum**

**5** Mobimo strebt einen weiteren schrittweisen Ausbau ihres Immobilienportfolios an. Der Ausbau erfolgt primär durch den Bau von Anlageobjekten für das eigene Portfolio sowie den Erwerb von Einzelobjekten oder von Portfolios. Er kann zudem durch Gesellschaftsübernahmen erreicht werden.

Der Ausbau erfolgt dann, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftserwartungen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Mobimo investiert ausschliesslich an nachhaltig guten Lagen und zukunftsträchtigen Standorten. Darunter versteht sie primär die Wirtschaftsräume Zürich und Lausanne/Genf sowie die Wirtschaftsräume Basel, Bern, Luzern/Zug, Aarau und St. Gallen.

#### **Ausgewogener Nutzungsmix**

Der strategische Nutzungsmix des Anlageportfolios besteht grundsätzlich je zu rund einem Drittel aus Wohnen, Büro und anderen Nutzungen.

#### **Aktive Portfoliobewirtschaftung**

Das Immobilienportfolio wird laufend optimiert. Die Pflege der Beziehung zu den Mietern, ein hoher Vermietungsgrad, die Optimierung der Kosten und griffige Vermarktungsstrategien ermöglichen die konsequent angestrebte Wertehaltung und Wertsteigerung.

#### **Mehrwert dank Entwicklung**

Das Immobilienentwicklungsgeschäft fokussiert auf folgende Bereiche:

- › Entwicklung und Bau von neuen Anlageobjekten für das eigene Portfolio,
- › Arealentwicklungen,
- › Weiterentwicklung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands,
- › Entwicklung und Investitionen für Dritte,
- › Entwicklung, Bau und Verkauf von Wohneigentum.

#### **Nachhaltigkeit**

**6** Sorgfältig gestaltete Wohn- und Arbeitsräume tragen zur Lebensqualität bei. Mobimo bezieht darum neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziokulturelle Aspekte in ihre Tätigkeit ein. Zudem agiert sie als verantwortungsbewusste und attraktive Arbeitgeberin. So schafft sie Mehrwert für die Aktionäre, die Geschäftspartner, die Nutzer der Mobimo-Liegenschaften sowie die Mitarbeitenden.

#### **Solide Finanzierung**

Mobimo kann kurz- und langfristiges Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll mindestens 40% der Bilanzsumme betragen.

#### **Rentable Anlage**

**7** Die Mobimo-Aktie zeichnet sich durch eine stetige Wertentwicklung und eine regelmässige, attraktive Ausschüttung aus.

# Notre raison d'être et notre stratégie

**Nous<sup>1</sup> créons les espaces, nos clients<sup>2</sup> y insufflent la vie.**

**C'est ainsi que nous faisons naître des lieux<sup>3</sup> où il fait bon vivre,**

**habiter et travailler. Nous sommes des spécialistes dans ce domaine. Grâce à toutes nos compétences<sup>4</sup>**

**réunies sous un même toit, nous sommes toujours présents pour nos clients. Nos bâtiments**

**changent le visage des sites dans**

**lesquels ils sont réalisés, et ce pour de très nombreuses années.<sup>5</sup>**

**Ce privilège comporte également une grande responsabilité: celle d'agir en respectant**

**l'environnement, en misant sur une**

**qualité durable<sup>6</sup> et**

**en gardant constamment à l'esprit que nous venons pour y rester.<sup>7</sup>**

**La stratégie à long terme de Mobimo est axée sur une croissance qualitative, caractérisée par une affectation équilibrée et une gestion active du portefeuille. La société veille à un financement solide et à la durabilité de ses activités.**

**1** Mobimo planifie, construit, entretient, achète et vend des immeubles de placement offrant un rendement élevé.

**2** La clientèle de Mobimo se compose de particuliers, d'investisseurs institutionnels et d'entreprises avec des tailles et des activités diverses. Mobimo apprécie ses locataires ainsi que les propriétaires; les relations sont empreintes de respect et d'un grand professionnalisme.

**3** Le portefeuille, constitué d'immeubles à usage commercial, de bureaux et d'habitation, offre une solide assise de revenus locatifs, dégageant des revenus stables. Les objets en développement de Mobimo génèrent d'importants potentiels de plus-value et des gains en capitaux supplémentaires. La vente de propriétés par étage en est un bon exemple. Le département Développement pour tiers propose des prestations de planification et de mise en œuvre pour investisseurs privés et institutionnels. L'offre couvre toute la gamme de planification, jusqu'à la remise clés en main d'un bien immobilier.

**4** Outre le financement équilibré et assuré sur le long terme, le développement de la société repose sur une base solide constituée de compétences clés dans les départements Achat, Vente, Développement/Réalisation de projets, Gestion de portefeuille et Gérance.

La marque *Mobimo* est utilisée par la société pour sa communication avec les investisseurs, les médias, les analystes et les locataires. Au niveau du Groupe, des mesures de sponsoring et de marketing ciblées permettent de cultiver la marque. La communication et la commercialisation à l'échelle des projets s'appuient généralement sur une présentation spécifique et un nom propre, adaptés au type de projet, au site et au public cible.

### Stratégie orientée sur le long terme

**5 Croissance qualitative**

Mobimo a pour ambition de continuer à développer progressivement son portefeuille immobilier. Cette expansion est mise en œuvre, avant tout, par la construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre ainsi que l'acquisition d'objets individuels ou de portefeuilles, mais également par l'acquisition de sociétés.

Le développement n'est poursuivi que si le prix, l'emplacement et les perspectives apportent de la valeur ajoutée aux Actionnaires. Mobimo investit dans des sites d'avenir en Suisse, principalement dans les pôles économiques de Zurich, Lausanne/Genève, mais aussi de Bâle, Berne, Lucerne/Zoug, Aarau et Saint-Gall. Les investissements ne portent que sur des sites d'une qualité durable.

#### Affectations équilibrées

Sur le plan stratégique, les immeubles en portefeuille sont affectés pour un tiers environ à des bureaux, un tiers à des habitations et un tiers à un usage commercial.

#### Gestion active du portefeuille

Le portefeuille d'immeubles est optimisé en permanence. Le suivi des relations avec les locataires, un taux de location élevé, l'optimisation des coûts ainsi que des stratégies de vente porteuses permettent de préserver et d'augmenter de manière conséquente la valeur des immeubles.

#### Valeur ajoutée grâce au développement

Le développement immobilier se concentre sur les secteurs suivants:

- › développement et construction d'immeubles de placement pour le portefeuille propre;
- › développement de sites;
- › développement et optimisation de notre propre parc immobilier;
- › développements et investissements en faveur de tiers;
- › développement, construction et vente d'immeubles d'habitation.

#### Durabilité

**6** Le soin apporté à l'aménagement des espaces de vie, d'habitation et de travail permet une qualité de vie élevée. Outre les aspects économiques, Mobimo tient compte de critères écologiques et socioculturels dans le cadre de ses activités. Elle se comporte par ailleurs comme un employeur conscient de ses responsabilités et soucieux de soigner son attractivité. A cette enseigne, elle crée de la valeur ajoutée pour les Actionnaires, les partenaires commerciaux, les usagers des immeubles de Mobimo et les Collaborateurs.

#### Financement solide

Mobimo peut lever des fonds étrangers à court et long terme. Les fonds propres doivent représenter au moins 40% du total du bilan.

#### Placement rentable

L'action Mobimo se caractérise par une constante augmentation de valeur et un taux de distribution attrayant.

**7**

# Our purpose and strategy

**We<sup>1</sup> create the spaces, our  
customers<sup>2</sup> fill them with life.**

**This symbiosis produces what we stand for:  
spaces for living.<sup>3</sup>**

**We're the go-to specialists here,  
housing all expertise<sup>4</sup> under one roof.**

**We're there for our customers, no ifs, no buts.**

**What we design is  
visible and permanent.<sup>5</sup>**

**We consider this a privilege and  
a responsibility, so we focus on  
sustainable quality<sup>6</sup>**

**and never lose sight of the fact that  
we're here to stay.<sup>7</sup>**

**Mobimo's long-term strategy is geared towards qualitative growth based on a balanced portfolio mix and active portfolio management. The company ensures that its activities are solidly financed and sustainable.**

- 1** Mobimo buys, plans, builds, maintains and sells valuable and high-yield real estate.
- 2** Mobimo's customer base comprises private individuals, institutional investors and companies of varying size operating in a range of sectors. Mobimo values its tenants and buyers and is respectful and highly professional in its dealings with them.
- 3** The investment portfolio comprises commercial, industrial and residential properties with broad-based rental income and correspondingly steady returns. Through its development properties, Mobimo generates upside potential and capital gains. This area of activity includes the sale of condominiums. Development for Third Parties offers planning and implementation services for institutional and private investors. This covers all areas of planning, including the handover of turn-key properties.
- 4** In addition to balanced and long-term guaranteed financing, the expansion of the company is based on Mobimo's core competences: buying/selling, development/realisation, portfolio management and property management.

The company uses the Mobimo brand in its communication with investors, the media, analysts and tenants. The Group brand is sometimes linked with targeted sponsorship and marketing measures. Communication and marketing at project level are generally tied to an image developed by Mobimo and are given project names that correspond to the objective, location and target audience.

### **Long-term strategy**

#### **Qualitative growth**

- 5** Mobimo strives to gradually grow its real estate portfolio. This growth takes place primarily through the construction of investment properties for the company's own portfolio as well as through the acquisition of individual properties and portfolios. Growth may also be achieved via company takeovers.

The decision to grow is taken when the elements of price, location and future prospects come together in such a way

as to create value for shareholders. Mobimo invests in promising locations in Switzerland. It sees these primarily as the economic areas of Zurich and Lausanne/Geneva, together with those of Basel, Berne, Lucerne/Zug, Aarau and St. Gallen. Investments are only made in sustainably good locations.

#### **Balanced portfolio mix**

Generally, the strategic investment portfolio comprises approximately one-third residential usage, one-third office usage and one-third other commercial usage.

#### **Active portfolio management**

The real estate portfolio is optimised on an ongoing basis. Value is rigorously maintained and increased by cultivating relationships with tenants, ensuring a high level of occupancy, optimising costs and implementing effective marketing strategies.

#### **Added value through development**

Real estate development focuses on the following areas:

- › development and construction of new investment properties for the company's own portfolio,
- › site development,
- › the continued development and optimisation of the company's own real estate holdings,
- › development for third parties,
- › development, construction and sale of owner-occupied properties.

#### **Sustainability**

**6** Quality of life is reflected in the design of its living, leisure and working spaces. In addition to economic considerations, Mobimo also incorporates environmental and socio-cultural factors into its activities. It is also a responsible and attractive employer, creating added value for shareholders, business partners, the users of Mobimo properties and the company's employees.

#### **Solid financing**

Mobimo can borrow on both a short and long-term basis. Equity should represent at least 40% of total assets.

#### **Profitable investment**

**7** Mobimo shares are characterised by steady value growth and regular, attractive payouts.