

## Medienmitteilung

### **Mobimo mit starker operativer Leistung im Jahr 2017**

- Mit einem Unternehmensgewinn in Höhe von CHF 91,5 Mio. erreichte Mobimo nach dem vornehmlich aufwertungsbedingten Rekordergebnis des Vorjahres (CHF 159,4 Mio.) erneut ein starkes Ergebnis.
- Die erwirtschafteten Mieterträge bewegten sich mit CHF 111,0 Mio. im Bereich des Vorjahres (CHF 114,7 Mio.).
- Die Leerstandsquote beträgt weiterhin tiefe 4,9% (Vorjahr 4,8%).
- Der Gewinn aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen erreichte mit CHF 24,7 Mio. ein Ergebnis auf Vorjahreshöhe (CHF 23,9 Mio.).
- Aus dem Verkauf einzelner Anlageliegenschaften resultierte ein Erfolg von CHF 27,5 Mio. (Vorjahr CHF 34,9 Mio.).

**Luzern, 9. Februar 2018 – Mobimo war im Jahr 2017 operativ in allen Bereichen gut unterwegs. Stabile Mieteinnahmen, ein Gewinn aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen sowie selektive Verkäufe aus dem Portfolio führten zu einem erfreulichen EBIT exklusive Neubewertung praktisch in der Höhe des Vorjahres.**

Mobimo blickt erneut auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Das Ergebnis 2017 ist wieder stärker geprägt durch die operative Leistung, während in den Rekordjahren 2015 und 2016 die Erträge aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften, hohe marktbedingte Aufwertungen und ein einmaliger positiver Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern im Vordergrund standen. Mit einem EBIT von CHF 142,3 Mio. (Vorjahr CHF 200,3 Mio.) erwirtschaftete Mobimo das dritthöchste EBIT-Ergebnis in der Firmengeschichte. Exklusive Neubewertung lag das EBIT von CHF 115,0 Mio. (Vorjahr CHF 119,6 Mio.) auf der Höhe des Vorjahres, was die sehr gute Leistung aller operativen Tätigkeiten widerspiegelt. Mobimo erzielte einen den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Gewinn von CHF 91,6 Mio. inklusive Neubewertung bzw. von CHF 71,9 Mio. exklusive Neubewertung (Vorjahr CHF 158,7 Mio. bzw. CHF 99,4 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie beläuft sich auf CHF 14.74 bzw. CHF 11.56 (Vorjahr CHF 25.52 bzw. CHF 15.99). An der kommenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat erneut eine Ausschüttung in Höhe von CHF 10.00 pro Aktie beantragen.

### **Aktives Portfoliomanagement**

Mobimo erwarb im Jahr 2017 eine Parzelle in Meggen am Vierwaldstättersee sowie ein unmittelbar am Bahnhofplatz Lausanne gelegenes Geschäftshaus. In Meggen plant das Unternehmen rund 30 Eigentumswohnungen im weiterhin stark nachgefragten mittleren Preissegment. Der Baustart wird

voraussichtlich im Jahr 2019 erfolgen. Das grosse Potenzial des voll vermieteten Gebäudes in Lausanne soll im Rahmen einer Objektentwicklung realisiert werden.

Der Erfolg aus dem Verkauf von vier Anlageliegenschaften, darunter drei Büro- und Gewerbeliegenschaften, beläuft sich auf CHF 27,5 Mio. (Vorjahr CHF 34,9 Mio). Mobimo wird auch künftig im Rahmen ihrer Portfoliostrategie attraktive Transaktionsgelegenheiten zur Optimierung des Bestands nutzen. Netto wuchs das Portfolio von Mobimo im Berichtszeitraum von CHF 2766 Mio. auf CHF 2799 Mio.

#### **Stabile Mieteinnahmen bei weiterhin tiefer Leerstandsquote**

Mobimo verzeichnete mit CHF 111,0 Mio. (Vorjahr CHF 114,7 Mio.) trotz der erwähnten Verkäufe stabile Mieteinnahmen. Der Erfolg aus Vermietung betrug CHF 94,1 Mio. (Vorjahr CHF 96,2 Mio.). Die Leerstandsquote blieb mit 4,9% (Vorjahr 4,8%) auf tiefem Niveau. Die Aufwandquote des direkten Aufwands aus Vermietung konnte von 16% im Vorjahr auf 15% reduziert werden.

Die Jahre 2017 und 2018 wiesen bzw. weisen etwas höhere Vertragsfälligkeiten aus als üblich. Vor diesem Hintergrund und angesichts des zunehmend kompetitiven Umfelds im Markt der kommerziellen Flächen erachtet Mobimo die hauseigene Bewirtschaftung und das Facility Management sowie die langjährige Entwicklungserfahrung als wertvolle Voraussetzung für Investitionen in die langfristige Mieterbindung und die Erhaltung eines hohen Vermietungsgrads.

#### **Erfreuliches Ergebnis aus Promotion und Entwicklung**

Der Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen beläuft sich auf CHF 24,7 Mio. (Vorjahr CHF 23,9 Mio.). Dazu beigetragen haben die Eigentumsübertragungen der Stockwerkeigentumseinheiten im Aarauer Aeschbachquartier. Die Projekte in Luzern (Am Meggerwald) und in Feldmeilen (Flair) konnten im Jahr 2017 mit dem Verkauf der letzten Wohnungen abgeschlossen werden. Der Geschäftsbereich Entwicklung Dritte steuerte mit dem Verkauf eines Gebäudes auf dem Zürcher Labitzke-Areal und dem erfolgreichen Abschluss der ersten Etappe des Projekts in Bad Zurzach (Miete und Stockwerkeigentum) bedeutend zum erfreulichen Ergebnis bei.

#### **Neubewertungserfolg dank Projektentwicklung**

Nach dem ausserordentlichen, mehrheitlich marktbedingten Neubewertungserfolg von CHF 80,7 Mio. im Jahr 2016 normalisierte sich der Neubewertungserfolg im Berichtsjahr mit CHF 27,3 Mio. Er ist vornehmlich operativ bedingt und widerspiegelt damit den plangemässen Baufortschritt bei den grossen Projekten für das eigene Portfolio, aber auch die Aktivitäten zur Qualitätssteigerung im Bestand.

### **Realisierung auf Kurs**

Im Entwicklungsgeschäft ist Mobimo bei der Realisierung der Grossprojekte Mattenhof, Labitzke und Aeschbachquartier auf Kurs. Mit der Labitzke-Überbauung entsprach Mobimo offensichtlich der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem urbanen Umfeld: Die Wohnungen sind vier Monate vor Bezug zu 100% vermietet, die Gewerbeflächen zu 75%. Die Vermarktung der Flächen im Aeschbachquartier und im Mattenhof wird trotz überzeugenden Produkts und Preis-Leistungsverhältnisses anspruchsvoller sein.

Aus Pipelinesicht ist das Jahr 2017 ein Übergangsjahr mit lediglich zwei kleineren Fertigstellungen, beide in Lausanne: Les Garages mit Flächen für Geschäfte, Ateliers und Galerien sowie die Esplanade du Flon, der rundum erneuerte zentrale Platz im Flon-Quartier. 2018 und vor allem 2019 und 2020 wechseln die erwähnten sowie weitere Entwicklungsprojekte in das Portfolio und lassen Mieteinnahmen in der Höhe von über CHF 25 Mio. erwarten.

### **Verjüngung der Geschäftsleitung**

Mobimo geht mit einer leicht veränderten Organisation in das neue Geschäftsjahr. Mit der Berufung von Vinzenz Manser und Marco Tondel konnte die Geschäftsleitung mit zwei langjährigen Kadermitarbeitenden verjüngt und verstärkt werden. Vinzenz Manser trägt als Leiter Realisierung die Verantwortung für die kosten- und termingerechte Realisierung der Bauvorhaben, die Qualitätssicherung sowie die reibungslose Übergabe an die Mieter bzw. Käufer. Marco Tondel leitet die Entwicklungstätigkeit des Unternehmens. Andreas Hämmerli, bisheriger Leiter Entwicklung, schied per 1. Januar 2018 aus der Geschäftsleitung aus. Für seine fast zehnjährige erfolgreiche Tätigkeit für Mobimo sei ihm an dieser Stelle herzlich gedankt.

### **Ausblick**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung erwarten, dass sich der Schweizer Immobilienmarkt im Jahr 2018 weiterhin robust zeigen wird. Mit der Konsumentenstimmung, dem Einkaufsmanagerindex und dem KOF-Barometer sind die wesentlichen Indikatoren für den Markt positiv. Im Jahr 2017 schwächte sich zudem der Franken ab. Die Hypothekarzinsätze verharrten auch 2017 auf rekordtiefem Niveau, was zu einer Senkung des Referenzzinssatzes auf 1,5% führte. Das erwartete Wirtschaftswachstum könnte im OECD-Raum zu Zinsanpassungen führen, was auch der Schweizerischen Nationalbank wieder mehr zinspolitischen Spielraum verschaffen würde. Trotzdem ist im Jahr 2018 weiterhin mit tiefen Zinsen zu rechnen. Die Immobilienpreise dürften somit stabil bleiben. Die erfreulichen Konjunkturaussichten werden sich auf den Büroflächenmarkt tendenziell positiv auswirken, wobei Lage und Produkt die Erfolgsfaktoren bleiben. Dies gilt auch für den Markt der Mietwohnungen. Die hohe Wohnbautätigkeit führt in peripheren Gebieten zu höheren Leerständen, während in Zentren und zentrumsnahen Pendlergemeinden die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch bleibt. Das gilt in entsprechend angepasster Form auch für die Nachfrage nach Stockwerkeigentum.

Dank des qualitativ hochstehenden Portfolios mit Immobilien an sehr guten Lagen und der attraktiven Pipeline ist Mobimo bestens vorbereitet, um die künftigen Herausforderungen im Markt zu meistern. Das Unternehmen wird an der bewährten Strategie und dem flexiblen Geschäftsmodell, die attraktive Ausschüttungen an die Aktionärinnen und Aktionäre ermöglichen sollen, festhalten und blickt optimistisch in die Zukunft.

---

**Ausführliche Berichterstattung:** Den Bericht zum Geschäftsjahr 2017 finden Sie auf unserer [Webseite](#).

**Heute um 10.00 Uhr findet bei uns in Küsnacht eine Analysten- und Medienkonferenz statt:** Dr. Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) werden das Geschäftsergebnis 2017 präsentieren.

Die Analysten- und Pressekonferenz kann auch live als Webcast verfolgt werden:  
<http://mobimo090218-live.audio-webcast.com>

**Heute um 14 Uhr findet ein Conference Call in Englisch statt:** Nach der Präsentation des Geschäftsergebnis 2017 stehen Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) für Fragen zur Verfügung.

Einwahlnummer:

+41 44 580 10 22 | Konferenz-ID: 2505739

Die dazugehörige Präsentation ist unter folgendem Link verfügbar:

[www.audio-webcast.com](http://www.audio-webcast.com) | Passwort: mobimo0218en

**Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

Mobimo Holding AG

Dr. Christoph Caviezel, CEO

Manuel Itten, CFO

+41 44 397 11 86

ir@mobimo.ch

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

**Über Mobimo:**

Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von CHF 2,8 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio besteht aus Anlage- und Entwicklungsobjekten an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz. Mit ihren Wohn- und Geschäftsliegenschaften erwirtschaftet Mobimo stabile Mieterträge und mit ihrer Entwicklungskompetenz und der vollen Pipeline schafft sie Wertsteigerungspotenzial im eigenen Portfolio und für Dritte. Das Investitionsvolumen der Entwicklungsobjekte für das eigene Portfolio beläuft sich auf rund CHF 0,8 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN 2017

Mobimo zeigte im Jahr 2017 eine sehr gute operative Leistung. Der Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen konnte gesteigert werden, die Mieteinnahmen waren trotz einzelner Verkäufe stabil und die Leerstandsquote blieb auf tiefem Niveau. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv.

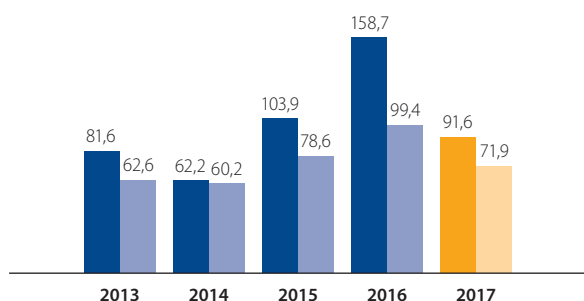
### Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar

CHF Mio.  
2016: 158,7

# 91,6

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

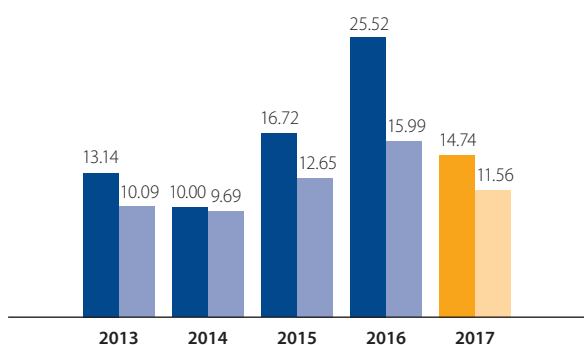
CHF Mio.



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

### Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

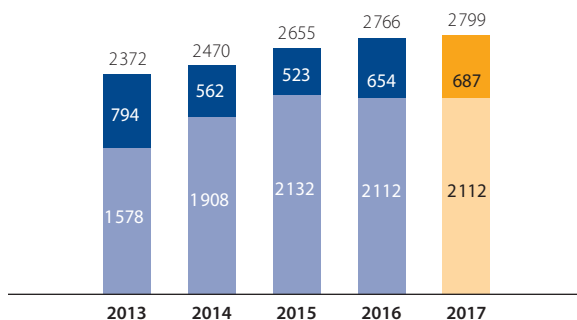
CHF



■ Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung  
■ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

### Gesamtwert des Portfolios

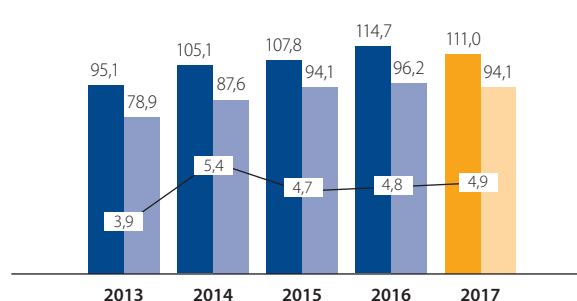
CHF Mio.



■ Entwicklungsobjekte  
■ Anlageobjekte

### Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

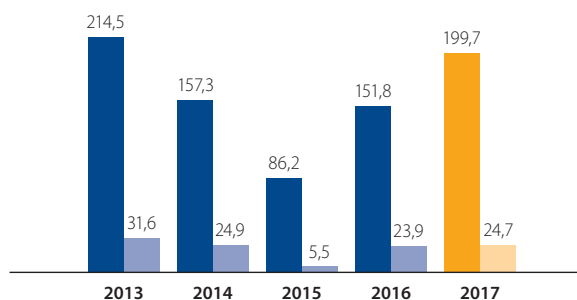
CHF Mio./%



■ Mietertrag  
■ Mieterfolg  
□ Leerstandsquote

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

CHF Mio.



■ Verkaufs- und Dienstleistungsertrag  
■ Erfolg

Ergebnis	Einheit	2017	2016	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,1	96,2	-2,2
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	24,7	23,9	3,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	27,5	34,9	-21,4
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	27,3	80,7	-66,2
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	142,3	200,3	-29,0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	115,0	119,6	-3,8
Gewinn	CHF Mio.	91,5	159,4	-42,6
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	91,6	158,7	-42,2
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	71,9	99,4	-27,7
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 195,7	3 031,7	5,4
Eigenkapital	CHF Mio.	1 399,1	1 366,3	2,4
Eigenkapitalquote	%	43,8	45,1	-2,9
Eigenkapitalrendite	%	7,0	13,1	-46,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	5,5	8,2	-32,9
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 512,8	1 349,4	12,1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,17	2,38	-8,8
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,5	6,9	-5,8
Net Gearing	%	91,2	86,0	6,0
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 799	2 766	1,2
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 112	2 112	0,0
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	687	654	5,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,1	5,3	-3,8
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,0	4,1	-2,4
Leerstand Anlageobjekte	%	4,9	4,8	2,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal) <sup>1</sup>	%	4,1	n/a	n/a
Ø Kapitalisierungssatz (real) <sup>1</sup>	%	3,6	n/a	n/a
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	50,0	51,4	-2,6
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	259,94	258,53	0,5
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,4	0,4	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	4,9	4,8	2,1
<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	137,3	126,2	8,8
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	141,4	135,7	4,2
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>2</sup>	Anzahl	6 217 669	6 216 126	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	222,58	217,33	2,4
Gewinn je Aktie	CHF	14,74	25,52	-42,2
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	11,56	15,99	-27,7
Ausschüttung je Aktie <sup>3</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Ausschüttungsrendite	%	3,8	3,9	-2,6
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	261,50	254,75	2,6

<sup>1</sup> Für die durch Jones Lang LaSalle AG bewerteten Liegenschaften betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungsszinssatz per 31. Dezember 2016 4,06%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungsszinssatz betrug 3,56%. Für die durch Wüest Partner AG bewerteten Liegenschaften betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungsszinssatz per 31. Dezember 2016 3,78%.

<sup>2</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien von 501 = Anzahl ausstehender Aktien 6 217 669.

<sup>3</sup> Ausschüttung von CHF 10,00, davon CHF 4,40 als Ausschüttung von Kapitaleinlagen und CHF 5,60 in Form einer Nennwertreduktion, für das Geschäftsjahr 2017 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 27. März 2018. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2017 noch rund CHF 27,5 Mio. zur Verfügung.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Mobimo-Kennzahlen ist auf der Seite 144 des Geschäftsberichts zu finden (5-Jahres-Übersicht).