

## Medienmitteilung

### **Mobimo verzeichnet ein zufriedenstellendes Jahresergebnis 2019**

- » Die Mieterträge liegen mit CHF 125,0 Mio. um 10% über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 114,1 Mio.).
- » Per 31. Dezember 2019 beträgt die Leerstandsquote tiefe 3,8% (31. Dezember 2018 2,9%).
- » Der Unternehmensgewinn beträgt CHF 103,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 90,3 Mio.).

**Luzern, 7. Februar 2020 – Mobimo verzeichnete im Mietgeschäft eine deutliche Steigerung des Ertrags. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv. Das Immobilienportfolio von Mobimo erreichte im Berichtsjahr einen Gesamtwert von knapp CHF 3,3 Mrd. Aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft resultierte wie im Herbst angekündigt nur ein geringer Ergebnisbeitrag.**

Mobimo blickt auf ein insgesamt zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2019 zurück. Es war geprägt durch die Eröffnung zweier grosser Deutschschweizer Quartiere, des Aeschbachquartiers in Aarau und des Mattenhofs in Kriens, und durch die gleichzeitigen Stabübergaben an der operativen und an der strategischen Spitze des Unternehmens. Der Gesamtwert des Portfolios wuchs plangemäss und beträgt neu knapp CHF 3,3 Mrd. (Vorjahr CHF 3,1 Mrd.). Der den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn beläuft sich auf CHF 103,2 Mio. (Vorjahr CHF 90,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 61,7 Mio. (Vorjahr CHF 59,2 Mio.). Der aus der eigenen Entwicklung resultierende Neubewertungserfolg beträgt CHF 16,0 Mio. (Vorjahr CHF 23,2 Mio.). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie vorschlagen.

### **Wachstum und Qualitätssteigerung**

Das Jahr 2019 verlief im Mietgeschäft erfreulich: Im Geschäftsjahr 2019 wurden mehrere Liegenschaften, so zum Beispiel die Gewerbeliegenschaft Seehallen Horgen oder die Anlageobjekte des Aeschbachquartiers, aus der Entwicklungspipeline in das Portfolio überführt, was dessen Qualität erneut steigerte. Im zweiten Halbjahr schloss Mobimo zudem die Bauarbeiten im Mattenhof in Kriens weitgehend ab und kurz vor Jahresende wurde auch das Moxy-Hotel in Lausanne pünktlich an die Mieterin SV Hotel übergeben. Die Mieteinnahmen übertrafen mit CHF 125,0 Mio. erwartungsgemäss das Niveau des Vorjahres (CHF 114,1 Mio.) deutlich. Die Quote des direkten Aufwands aus Vermietung lag mit 15% tiefer als im Vorjahr (Vorjahr 18%). Der Erfolg aus Vermietung konnte somit um 14% auf CHF 106,7 Mio. (Vorjahr CHF 94,0 Mio.) gesteigert werden. Der Leerstand beläuft sich auf weiterhin tiefe 3,8% (Vorjahr 2,9%), was insbesondere auf die gute Leistung in der Erstvermietung der oben erwähnten Portfolioneuzugänge zurückzuführen ist. Im Aeschbachquartier beträgt der Vermietungsstand der Gewerbe- und Wohnflächen Anfang des Jahres nun über 90% und im Mattenhof aktuell 70% (bezogen auf den Soll-Mietertrag) – dies bei anhaltender Dynamik.

### **Höhepunkte der Nachhaltigkeitsmassnahmen**

Das Jahr 2019 weist bezüglich Nachhaltigkeit einige Höhepunkte auf: Mit dem Aeschbachquartier eröffnete Mobimo das erste gemäss den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltigkeit (DGNB) zertifizierte Schweizer Stadtquartier. Im Mattenhof ist die Wärme- und Kälteversorgung dank der Nutzung der Sonnenenergie und dank eines innovativen Verbundsystems (sogenannte Anergieranlage) zu einem grossen Teil CO<sub>2</sub>-neutral. Und in den Seehallen Horgen versorgt die Photovoltaikanlage die Mieter mit hauseigenem Solarstrom. Das Portfolio von Mobimo wurde vom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) erneut als Green Star bewertet.

### **Tiefes Ertragsniveau bei Entwicklungen und Verkauf Promotion**

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 3,0 Mio. wie im Herbst angekündigt auf tiefem Niveau (Vorjahr CHF 6,2 Mio.). Grund dafür sind zeitliche Verschiebungen bei zwei Projekten aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte. Mobimo erwartet dank der gut gefüllten Pipeline in den kommenden Jahren wieder substantziellere Ergebnisbeiträge aus Entwicklungen und Verkauf Promotion. Vor diesem Hintergrund erwähnenswert ist der Erwerb von drei Grundstücken im Berichtsjahr: eines in der Stadt Zürich, eines in Stadtnähe und eines an bevorzugter Lage in der Zentralschweiz. Diese eignen sich für Stockwerkeigentum im stark nachgefragten mittleren Preissegment. Auf dem im Jahr 2017 erworbenen Grundstück in Meggen werden die Bauarbeiten für 30 Eigentumswohnungen voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2020 starten. Das laufende Jahr wird für eines der Projekte aus der langfristigen Pipeline bedeutsam: Voraussichtlich im Juni 2020 wird die Stimmbewölkerung von Biel und Nidau über die Eckdaten der Realisierung von Agglolac entscheiden. Agglolac ist eine grosse Quartierentwicklung, bei der Mobimo als Kompetenz- und Finanzpartner der beiden Städte beteiligt ist.

### **Erfolgte und geplante Veränderungen in der Führung**

Die Geschäftsleitung von Mobimo wird seit Anfang April 2019 von Daniel Ducrey geführt. Seit 1. August ist auch der langjährige Leiter Bewirtschaftung, Christoph Egli, Mitglied des Gremiums. Auch im Verwaltungsrat wurde der Generationenwechsel eingeleitet: Peter Schaub übernahm das Präsidium von Georges Theiler, zusätzlich wurden mit Bernadette Koch und Dr. Christoph Caviezel neue Mitglieder gewählt. Aufgrund des Rücktritts seines Verwaltungsratskollegen Peter Barandun per Generalversammlung 2019 verlängerte Wilhelm Hansen seine Amtszeit. Anlässlich der Generalversammlung vom 31. März 2020 steht er nun definitiv nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken für die Gesellschaft. Als seine Nachfolgerin schlägt der Verwaltungsrat den Aktionären Frau Dr. Martha Scheiber (CH, 1965) vor. Martha Scheiber war bis 2019 Leiterin Asset Management und Mitglied der Geschäftsleitung der Pax Holding und in dieser Funktion unter anderem zuständig für das Immobilienanlageportfolio des Versicherers. Als Ereignis nach dem Bilanzstichtag zu erwähnen ist der Entscheid von Geschäftsleitungsmitglied Manuel Itten, Mobimo per Sommer 2020 zu verlassen, um eine neue unternehmerische Herausforderung anzunehmen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

bedauern den Austritt des langjährigen Finanzchefs und danken ihm bereits heute für seine grossen Verdienste.

## **Ausblick**

Nach dem Abschluss grosser Bauvorhaben in den vergangenen zwei Jahren liegt der Fokus von Mobimo auf dem Anlageportfolio. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und eine effiziente Vermarktung sind die Hebel der angestrebten weiteren Stärkung der Mietertragsbasis. Ein zweites Hauptaugenmerk gilt der eigenen Entwicklung, die in der Vergangenheit mit Projekten wie dem Labitzke-Areal oder dem Aeschbachquartier ihren Mehrwert demonstriert hat – ein Mehrwert, mit dem sich das Unternehmen auch künftig differenzieren will. Bei all ihren Aktivitäten wird Mobimo auf ein striktes Kostenmanagement achten. Die Wirtschaftsaussichten sind weiterhin grundsätzlich stabil und in der Tendenz positiv. Mobimo ist operativ sowie strategisch gut aufgestellt und der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken daher zuversichtlich in das Geschäftsjahr 2020.

Auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen erläutert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

---

## **Ausführliche Berichterstattung:**

» **Den Bericht zum Geschäftsjahr 2019 finden Sie auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).**

Aus sicherheitstechnischen Gründen wird unsere Website [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) nur noch mit Internet Explorer Version 11 ab Windows 10 angezeigt. Bitte nutzen Sie für eine uneingeschränkte Anzeige der Website die neusten Versionen alternativer Browser wie z.B. Google Chrome, Firefox, Edge, Safari oder Opera.

» **Heute um 10.00 Uhr findet bei uns in Küsnacht eine Analysten- und Medienkonferenz mit CEO Daniel Ducrey und CFO Manuel Itten statt.**

Die Analysten- und Pressekonferenz kann auch live als Webcast verfolgt werden:  
<https://webcasts.egs.com/mobimo20200207de>

» **Heute um 14.00 Uhr findet eine Telefonkonferenz auf Englisch mit CEO Daniel Ducrey und CFO Manuel Itten statt.**

Einwahldaten: +41 44 580 72 06 | Konferenz-ID: 7191004  
Die Teilnehmer der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:  
(ohne Audiosignal): <https://webcasts.egs.com/mobimo20200207en/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal verfolgt werden:  
<https://webcasts.egs.com/mobimo20200207en>

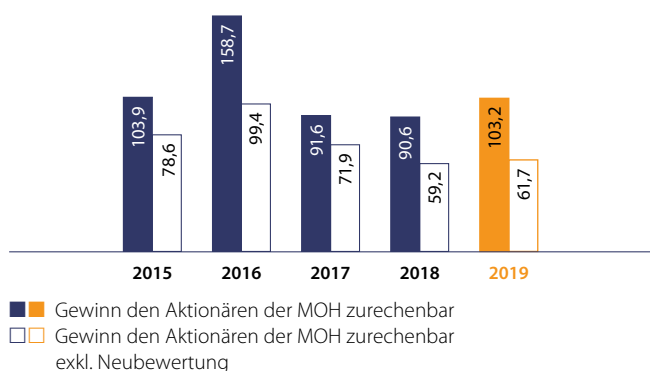
# Ausgewählte Kennzahlen 2019

Das Jahr 2019 verlief für Mobimo zufriedenstellend. Im Mietgeschäft verzeichnete das Unternehmen eine deutliche Steigerung des Ertrags. Aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft resultierte wie im Herbst angekündigt nur ein geringer Ergebnisbeitrag. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv.

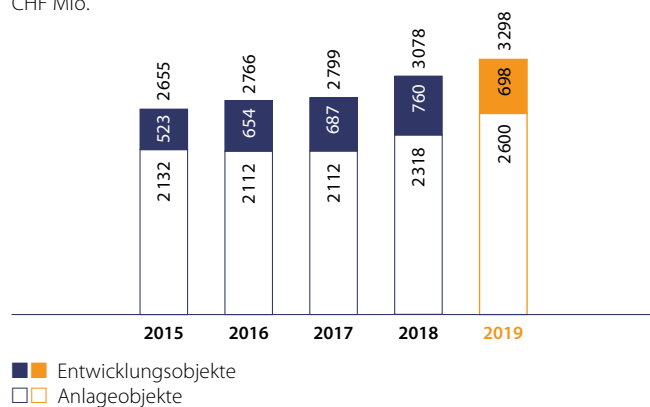
**Gewinn**  
CHF Mio.  
2018: 90,3

**103,1**

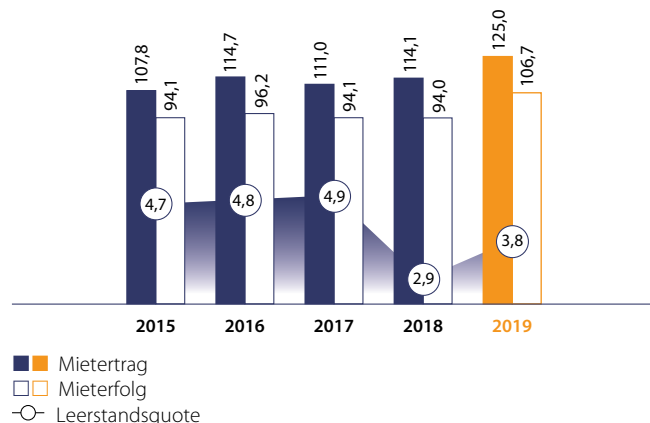
**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF Mio.



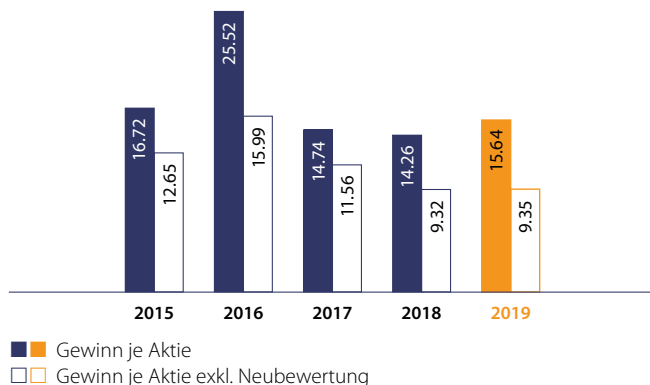
**Gesamtwert des Portfolios**  
CHF Mio.



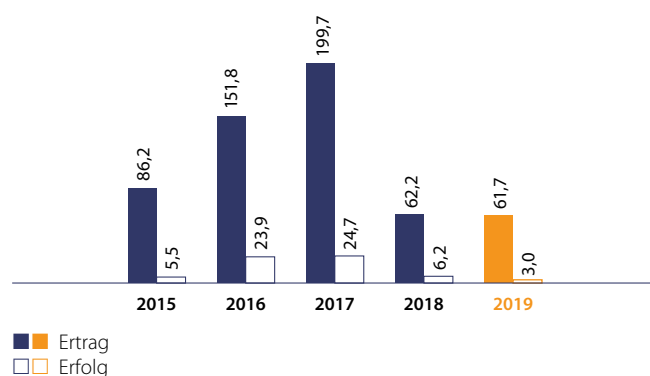
**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**  
CHF Mio./%



**Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF



**Ertrag und Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)**  
CHF Mio.



Durch Rundungen können Summen bzw. Totale von Einzelpositionen grösser oder kleiner als deren addierte Werte oder 100% sein.

Unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Ergebnis	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	106,7	94,0	13,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,0	6,2	-51,3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,4	29,0	-78,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	51,5	42,0	22,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	134,0	133,6	0,3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	82,5	91,7	-10,0
Gewinn	CHF Mio.	103,1	90,3	14,2
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	103,2	90,6	13,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	61,7	59,2	4,3

Bilanz	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 450,8	3 365,2	2,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 532,3	1 513,5	1,2
Eigenkapitalquote	%	44,4	45,0	-1,3
Eigenkapitalrendite	%	7,1	6,6	7,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,2	4,3	-2,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 594,4	1 540,7	3,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,82	2,01	-9,5
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	6,1	-13,1
Net Gearing	%	101,1	91,7	10,3

Immobilienportfolio	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio <sup>1</sup>	CHF Mio.	3 297,7	3 077,9	7,1
Wert Anlageobjekte <sup>1</sup>	CHF Mio.	2 600,1	2 318,1	12,2
Wert Entwicklungsobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	697,6	759,8	-8,2
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,6	-2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,7	3,7	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	3,8	2,9	31,0
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,8	3,9	-2,6
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,3	3,4	-2,9

EPRA	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	60,2	49,4	21,8
EPRA-NAV je Aktie	CHF	272,30	267,70	1,7
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,1	0,6	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	3,8	2,9	31,0

Mitarbeitende	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	161,5	157,3	2,7
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,1	32,9	18,8

Aktie	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>3</sup>	Anzahl	6 597 165	6 596 614	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	232,26	228,48	1,7
Gewinn je Aktie	CHF	15,64	14,26	9,7
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,35	9,32	0,3
Ausschüttung pro Aktie <sup>4</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	288,50	234,00	23,3

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 auf der Seite 98 im Geschäftsbericht 2019).

<sup>2</sup> Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 4 382 = Anzahl ausstehender Aktien 6 597 165.

<sup>4</sup> Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 10,00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 31. März 2020.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Mobimo-Kennzahlen ist auf der Seite 142 im Geschäftsbericht 2019 zu finden (5-Jahres-Übersicht).

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

Mobimo Holding AG  
Daniel Ducrey, CEO  
Manuel Itten, CFO  
+41 44 397 11 86  
[ir@mobimo.ch](mailto: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 knapp CHF 3,3 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 0,7 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.