

## Medienmitteilung

### **Mobimo erwirtschaftet ein gutes Jahresergebnis 2018**

- » Mit einem Unternehmensgewinn von CHF 90,3 Mio. erreichte Mobimo ein Ergebnis in der Höhe des Vorjahres (CHF 91,5 Mio.).
- » Die Mieterträge lagen mit CHF 114,1 Mio. über dem Vorjahr (Vorjahr CHF 111,0 Mio.).
- » Per 31. Dezember 2018 beträgt die Leerstandsquote tiefe 2,9% (Vorjahr 4,9%).
- » Der Erfolg aus Neubewertung übertrifft mit CHF 42,0 Mio. das Vorjahr deutlich (Vorjahr 27,3 Mio.) und ist mehrheitlich operativ bedingt.
- » Das aktive Portfoliomanagement führte zu einem Veräusserungserfolg von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,5 Mio.).

**Luzern, 8. Februar 2019 – Mobimo verzeichnet dank stabiler Mieteinnahmen, eines mehr als zur Hälfte operativ bedingten Neubewertungserfolgs und erfolgreicher Verkäufe von Anlageliegenschaften ein gutes Jahresergebnis 2018. Die Leerstandsquote im Portfolio beträgt zum Jahresende tiefe 2,9%.**

Dank der erfolgreichen Integration des Portfolios der Immobiliengesellschaft Fadmat AG und des Abschlusses von grossen Bauvorhaben wie Labitzke in Zürich oder dem Aarauer Aeschbachquartier weist Mobimo mit knapp CHF 3,1 Mrd. erstmals einen Portfoliowert von über CHF 3,0 Mrd. aus. Der EBIT beläuft sich auf CHF 133,6 Mio. (Vorjahr CHF 142,3 Mio.). Exklusive Neubewertung wurde ein EBIT von CHF 91,7 Mio. (Vorjahr CHF 115,0 Mio.) erzielt. Der Unternehmensgewinn beträgt CHF 90,3 Mio. (Vorjahr CHF 91,5 Mio.). Der den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 90,6 Mio. (Vorjahr 91,7 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 59,2 Mio. (Vorjahr 71,9 Mio.). In diesem Ergebnis enthalten ist ein Einmaleffekt im Personalaufwand im Betrag von CHF 2,3 Mio. aus der Bewertung der neuen Vorsorgepläne nach IAS 19. Der Neubewertungserfolg von CHF 42,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,3 Mio.) ist zu mehr als der Hälfte auf den plangemässen Baufortschritt bei den Anlageliegenschaften zurückzuführen. Das insgesamt solide Ergebnis erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie vorzuschlagen.

### **Attraktiver Transaktionsmarkt ermöglicht weitere Portfoliooptimierung**

Im Transaktionsmarkt ist die Nachfrage nach Anlageliegenschaften weiterhin hoch, sodass Mobimo getreu ihrem Geschäftsmodell auch im Jahr 2018 gezielt Opportunitäten zur Portfoliooptimierung nutzte. Die Gesellschaft verkaufte 15 Objekte und erzielte damit einen Erfolg von CHF 29,0 Mio. (Vorjahr CHF 27,5 Mio.).

### **Tiefer Leerstand**

Die umfangreichen Neuzugänge im Portfolio kompensierten die erfolgreichen Verkäufe. Die Mieteinnahmen übertrafen mit CHF 114,1 Mio. das Niveau des Vorjahres (CHF 111,0 Mio.). Insgesamt hat das Bestandesportfolio weiter an Qualität gewonnen. Der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung betrug am Stichtag 39% (Vorjahr 30%). Dank einer ausgezeichneten Vermarktungsleistung beläuft sich die Leerstandsquote auf tiefe 2,9% (Vorjahr 4,9%). Die aus dem direkten Aufwand aus Vermietung resultierende Aufwandquote beträgt 18% (Vorjahr 15%). Der temporäre Anstieg ist insbesondere auf Erstvermietungsleistungen bei Entwicklungen im Bestand zurückzuführen. Das Wachstum der Mieterträge lag im Geschäftsjahr 2018 like-for-like bei erfreulichen 0,6% (Vorjahr – 0,4%).

### **Geringerer Ergebnisbeitrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion**

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft lag im Berichtsjahr mit CHF 6,2 Mio. deutlich unter dem Vorjahr (CHF 24,7 Mio.). Dieses Resultat widerspiegelt vor allem die projektgebundene Ergebnisvolatilität der Entwicklungstätigkeit für Dritte und auch die geringere Produktion von Stockwerkeigentum. Der Ergebnisbeitrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion wird in den kommenden Jahren aufgrund der gut gefüllten Pipeline wieder grösser werden.

### **Volle Pipeline und Diversifikation**

Die volle Pipeline wird sich auch auf die Mietertragsbasis positiv auswirken: Mobimo erwartet nach Abschluss diverser laufender Bauvorhaben wie der Arealentwicklung Mattenhof in Kriens oder des Moxy-Hotels im Flon-Quartier per Ende 2019 einen Zuwachs des Soll-Mietertrags von rund 10% im Vergleich zu Ende 2018. Auch mittel- und langfristig wird das Portfolio mit aus der eigenen Entwicklung stammenden Objekten laufend gestärkt werden. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang unter anderem grosse städtebauliche Entwicklungen wie Rasude in Lausanne oder der Umbau einer grossen Liegenschaft an guter Wohnlage im Stadtzürcher Quartier Wiedikon. Mobimo sicherte sich im Berichtsjahr Land an einem für Logistikdienstleistungen ideal gelegenen Standort. Damit soll das Portfolio um eine zukunftssträchtige Nutzung diversifiziert werden.

### **Komfortable Finanz- und Vermögenslage**

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wuchs die Bilanzsumme weiter um 5,3% (Vorjahr 5,4%) auf CHF 3365,2 Mio. Ausschlaggebend hierfür war hauptsächlich das Wachstum des Immobilienportfolios. Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 45,0% per 31. Dezember 2018 (Vorjahr 43,8%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen und grundpfandgesicherten Bankkrediten. Per Bilanzstichtag reduzierte sich der durchschnittliche Zinssatz erneut und lag bei 1,90% (Vorjahr 2,06%). Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag mit 6,1 Jahren (Vorjahr 6,5 Jahre) im anvisierten Bereich. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden eine ausgezeichnete

Ausgangslage für das weitere qualitative Wachstum und für die Investitionen in die Projekte der Pipeline.

### **Veränderungen in der Führung**

Der Verwaltungsratspräsident der Mobimo Holding AG, Georges Theiler, wird, wie an der letztjährigen Generalversammlung kommuniziert, an der 19. ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 nicht mehr zur Wiederwahl antreten. Als Nachfolger wird den Aktionärinnen und Aktionären Peter Schaub, jetziger Vizepräsident, vorgeschlagen. Verwaltungsratsmitglied Peter Barandun zieht sich nach vier Jahren aufgrund anderer beruflicher Prioritäten aus dem Gremium zurück. Aufgrund der Entscheidung seines Verwaltungsratskollegen stellt sich Wilhelm Hansen, entgegen seiner ursprünglichen Absicht, für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Der Verwaltungsrat dankt Peter Barandun für sein erfolgreiches Wirken und seinen grossen Einsatz insbesondere im Immobilien Committee und Wilhelm Hansen für seine Bereitschaft, erneut Verantwortung für die Gesellschaft zu übernehmen. Die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger von Wilhelm Hansen wird das Nomination and Compensation Committee zeitnah an die Hand nehmen. Als neue Verwaltungsratsmitglieder zur Wahl antreten werden Bernadette Koch, Wirtschaftsprüferin und bis Mitte 2018 Partnerin der Ernst & Young AG, und der scheidende CEO, Dr. Christoph Caviezel. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass im Gremium somit eine gute Balance zwischen Kontinuität und Erneuerung besteht. Die operative Leitung der Mobimo Holding AG übernimmt der neue CEO, Daniel Ducrey, wie angekündigt am Tag nach der Generalversammlung.

### **Ausblick**

Mobimo bewegt sich weiterhin in einem langfristig attraktiven Markt. Die Wirtschaftsaussichten sind positiv und die Zinsen anhaltend tief. Für alle Marktteilnehmer, von Wohnungs- und Büromietern bis zu Wohneigentumskäufern und institutionellen Investoren, sind zwei Faktoren für die Nachfrage entscheidend: die gute Lage und der vernünftige Preis. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass Mobimo mit ihrem hochwertigen Portfolio, der vielversprechenden Pipeline und der langjährigen Erfahrung auch künftig auf einer gesunden Ertragsbasis erfolgreich wirtschaften wird.

**Ausführliche Berichterstattung:** Den Bericht zum Geschäftsjahr 2018 finden Sie auf <https://www.mobimo.ch/de>

**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 2018 präsentieren.

Die Analysten- und Pressekonferenz kann auch live als Webcast verfolgt werden: <https://webcasts.egs.com/mobimo20190208de>

**Heute um 14 Uhr findet ein Conference Call in Englisch statt:** Nach der Präsentation des Geschäftsergebnis 2018 stehen Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) für Fragen zur Verfügung.

Einwahlnummer: +41 44 580 72 06 | Konferenz-ID: 8530016

Die dazugehörige Präsentation ist unter folgendem Link verfügbar: <https://webcasts.egs.com/mobimo20190208en/no-audio>

**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 über CHF 3,0 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 0,9 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.

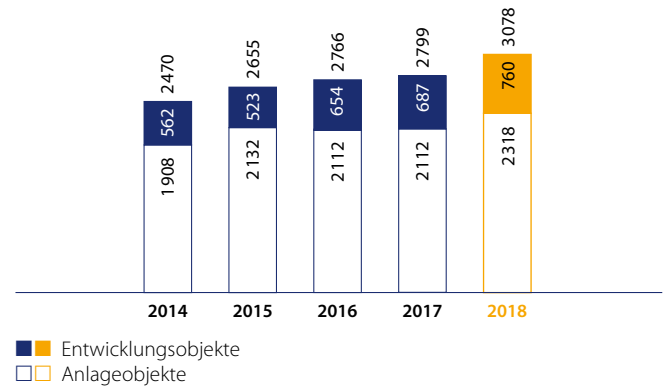
## Ausgewählte Kennzahlen 2018

Dank stabiler Mieteinnahmen, eines mehr als zur Hälfte operativ bedingten Neubewertungserfolgs und erfolgreicher Verkäufe von Anlageliegenschaften verzeichnet Mobimo ein gutes Jahresergebnis 2018. Der Leerstand im Portfolio beträgt tiefe 2,9%.

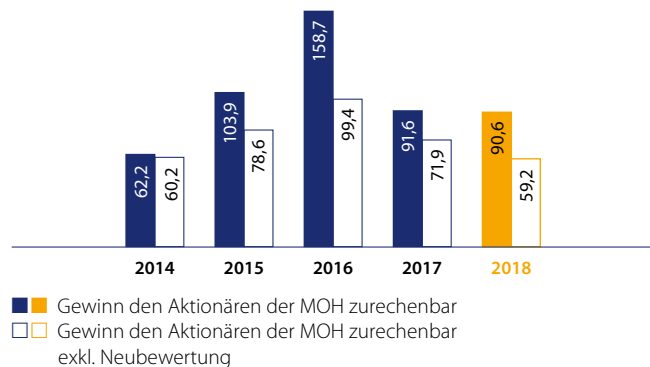
**Gewinn**  
CHF Mio.  
2017: 91,5

# 90,3

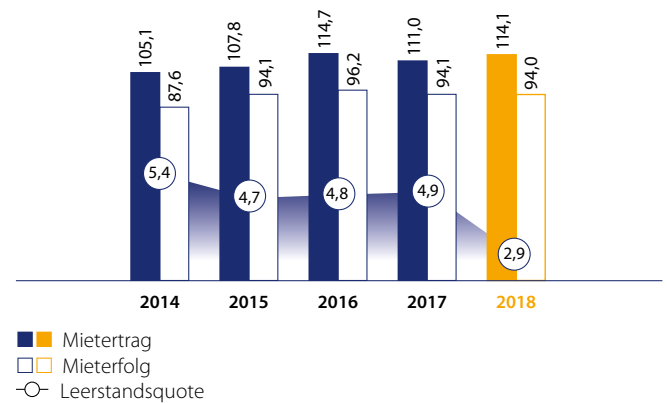
**Gesamtwert des Portfolios**  
CHF Mio.



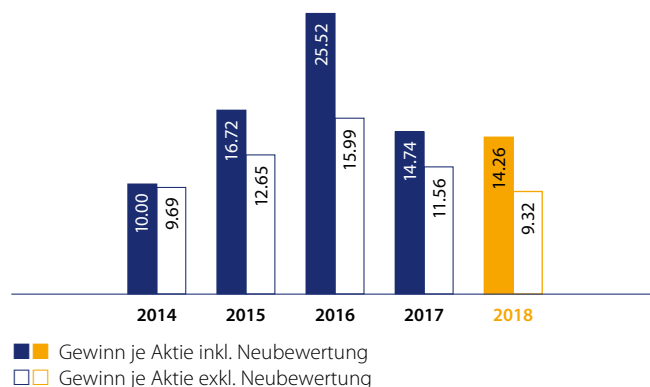
**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF Mio.



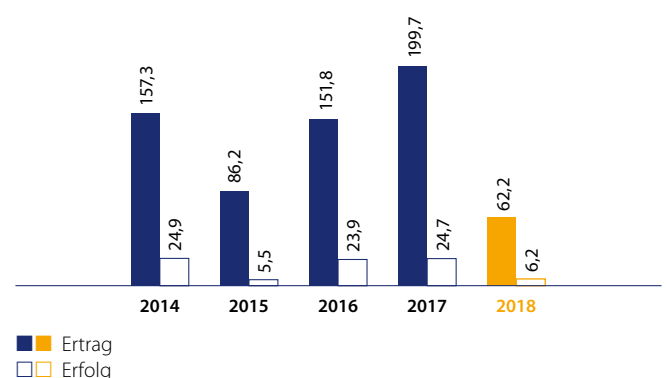
**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**  
CHF Mio./%



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



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



Ergebnis	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	94,0	94,1	-0,2
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	6,2	24,7	-74,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	29,0	27,5	5,7
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	42,0	27,3	53,8
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	133,6	142,3	-6,1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	91,7	115,0	-20,3
Gewinn	CHF Mio.	90,3	91,5	-1,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	90,6	91,6	-1,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	59,2	71,9	-17,6

Bilanz	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 365,2	3 195,7	5,3
Eigenkapital	CHF Mio.	1 513,5	1 399,1	8,2
Eigenkapitalquote	%	45,0	43,8	2,7
Eigenkapitalrendite	%	6,6	7,0	-5,7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,3	5,5	-21,8
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 540,7	1 512,8	1,8
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,01	2,17	-7,4
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,1	6,5	-6,2
Net Gearing	%	91,7	91,2	0,5

Immobilienportfolio	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	3 078	2 799	10,0
Wert Anlageobjekte <sup>1</sup>	CHF Mio.	2 318	2 112	9,8
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	760	687	10,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,6	5,1	-9,8
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,7	4,0	-7,5
Leerstand Anlageobjekte	%	2,9	4,9	-40,8
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,9	4,1	-4,9
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,4	3,6	-5,6

EPRA	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	49,4	50,0	-1,2
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	267,70	259,94	3,0
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,6	-0,4	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	2,9	4,9	-40,8

Mitarbeitende	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	149,0	137,3	8,5
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	157,3	141,4	11,2

Aktie	Einheit	2018	2017	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>2</sup>	Anzahl	6 596 614	6 217 669	6,1
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	228,48	222,58	2,7
Gewinn je Aktie	CHF	14,26	14,74	-3,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	9,32	11,56	-19,4
Ausschüttung je Aktie <sup>3</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	234,00	261,50	-10,5

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten (vgl. Erläuterung 24 im Finanzbericht).

<sup>2</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 4 933 = Anzahl ausstehender Aktien 6 596 614.

<sup>3</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 10,00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 2. April 2019. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2018 noch rund CHF 84,8 Mio. zur Verfügung, wovon CHF 84,6 Mio. bei der Kapitalerhöhung für die Übernahme der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG im Geschäftsjahr 2018 geschaffen wurden.