

## Medienmitteilung

### Ein starkes erstes Halbjahr für Mobimo

- Nach dem ausserordentlichen Rekordergebnis des Vorjahres erzielte Mobimo im 2017 erneut ein starkes Halbjahresergebnis.
- Mobimo erwirtschaftete einen Unternehmensgewinn von CHF 63,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,8 Mio.).
- Die Mieterträge lagen mit CHF 56,4 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 56,8 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres.
- Die Leerstandsquote blieb praktisch unverändert bei tiefen 4,9%.
- Der Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen betrug CHF 13,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 17,0 Mio.).
- Der mehrheitlich entwicklungsbedingte Erfolg aus Neubewertung übertraf mit CHF 30,6 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 20,9 Mio.) das Vorjahr deutlich.

**Luzern, 4. August 2017 – Mobimo erzielte nach dem Rekordergebnis des Vorjahres auch 2017 mit guten operativen Ergebnissen in allen Bereichen ein erfreuliches Halbjahresergebnis. Damit einhergehend verzeichnete das Unternehmen einen Erfolg aus Neubewertung, der hauptsächlich auf die Realisierung von Entwicklungsprojekten für das eigene Anlageportfolio zurückgeht. Die zahlreichen Projekte im Bau und in Planung eröffnen weiteres Wachstumspotenzial.**

Nachdem die Geschäftsjahre 2015 und 2016 durch ausserordentlich hohe Erträge aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und durch substanzielle, marktbedingte Aufwertungen des Portfolios geprägt waren, stehen 2017 die operativen Ergebnisbeiträge und der Mehrwert aus der Entwicklungstätigkeit wieder im Mittelpunkt. Mit den in allen operativen Bereichen erfolgreichen Aktivitäten erzielte Mobimo im ersten Halbjahr 2017 einen EBIT von CHF 92,9 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 105,2 Mio.) und einen Gewinn von CHF 63,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,8 Mio.). Der den Aktionären von Mobimo zurechenbare Gewinn lag bei CHF 62,4 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 89,5 Mio.) inklusive Neubewertung und exklusive Neubewertung bei CHF 40,1 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 74,2 Mio.). Damit wurde ein Gewinn je Aktie von CHF 10.03 (1. Halbjahr 2016 CHF 14.39) erwirtschaftet. Exklusive Neubewertung resultierten CHF 6.46 pro Aktie (1. Halbjahr 2016 CHF 11.93).

Damit ist Mobimo auf bestem Weg, um die attraktive Dividendenpolitik in gewohnter Weise fortsetzen zu können.

#### **Mieteinnahmen bei tiefem Leerstand auf Vorjahresniveau**

Die Mieteinnahmen liegen trotz Verkäufen und bei einer praktisch unverändert tiefen Leerstandsquote von 4,9% (31. Dezember 2016 4,8%) mit CHF 56,4 Mio. auf Vorjahresniveau. Die Aufwandquote des direkten Aufwands aus Vermietung fiel mit 14% wieder etwas tiefer aus als vor einem Jahr (1. Halbjahr 2016 15%). Daraus ergab sich ein Erfolg aus Vermietung von CHF 48,6 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 48,3 Mio.). Die transaktionsbedingten Bewegungen im Portfolio sowie die Neuzugänge in Form von fertig gestellten Entwicklungen für den Bestand lassen einen Vergleich mit den Vorjahresperioden wiederum nur mit bedingter Aussagekraft zu.

#### **Kontinuierliches Wachstum der Mieteinnahmen in den kommenden Jahren**

Dank eigener Bewirtschaftung und eigenem Facility Management ist Mobimo nahe bei der Mieterschaft und kann Veränderungen und Bedürfnisse der Kunden früh erkennen. Dies ist einer der Gründe, weshalb Mobimo Verträge mit Fälligkeit im Jahr 2017 bereits jetzt weitestgehend verlängern oder neu abschliessen konnte.

Mobimo achtet mit einer gezielten Portfoliodiversifikation auf eine ausgewogene Zusammensetzung der Nutzung. Per 30. Juni 2017 liegt der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung bei rund 28%. Derzeit realisiert Mobimo insbesondere in Zürich, Kriens, Aarau und Lausanne Projekte für das eigene Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 480 Mio. Daraus werden bis Ende 2019 zusätzliche Mieteinnahmen von über CHF 25 Mio. pro Jahr resultieren. Ergänzend dazu befinden sich weitere Entwicklungsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 370 Mio. und einem Soll-Mietertragspotenzial von über CHF 20 Mio. für das eigene Portfolio in Planung.

#### **Erfreulicher Verkaufstand bei Stockwerkeigentum in Aarau**

Der Ertrag aus dem Verkauf von Promotion und aus Entwicklungsdienstleistungen belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf CHF 91,2 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 59,7 Mio.). Daraus resultierte ein Erfolg aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen von CHF 13,3 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 17,0 Mio.). Insgesamt wurden 74 Wohnungen im

Stockwerkeigentum an die neuen Eigentümer übertragen. Sie stammen zu einem grossen Teil aus dem Aarauer Aeschbachquartier, das im Frühjahr 2017 fertig gestellt wurde.

Wenn Lage, Bedingungen und regionale Nachfrage stimmen, wird Mobimo auch weiterhin in Stockwerkeigentumsprojekte investieren. So erwarb das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag eine Parzelle in Meggen am Vierwaldstättersee und plant darauf rund 30 Eigentumswohnungen. Der Bereich Entwicklung Dritte realisiert im Verlauf des Jahres 2017 einige Projekte, die im zweiten Halbjahr zum Ergebnis beitragen werden. Die Pipeline mit Projekten für Dritte weist ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 800 Mio. auf.

### **Mit aktivem Portfoliomanagement gezielt Chancen nutzen**

Die unverändert hohe Nachfrage im Transaktionsmarkt nutzte Mobimo mit dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften erneut zur Optimierung des Portfolios und erzielte dabei stattliche Gewinne. Veräussert wurden das Bürogebäude Apollo in Zürich, eine Gewerbeliegenschaft in Renens und ein Mehrfamilienhaus in Versoix. Aus diesen Verkäufen resultierte ein Erfolg von CHF 17,8 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 33,9 Mio.). Entsprechend dem Geschäftsmodell der Gesellschaft werden die Verkaufserlöse zu höheren Renditen in die eigene Entwicklungspipeline investiert.

### **Neubewertungserfolg primär aus eigener Entwicklung**

Mobimo verzeichnete im ersten Halbjahr einen Neubewertungserfolg von CHF 30,6 Mio. (1. Halbjahr 2016 CHF 20,9 Mio.), davon gehen CHF 23,8 Mio. auf die positive Wertentwicklung der Anlageliegenschaften im Bau zurück. Umbauten oder Sanierungen von Wohn- und Gewerbebauten in Rheinfelden, Aarau und Lausanne zählen genauso dazu wie beispielsweise der planmässige Baufortschritt auf dem Labitzke-Areal in Zürich, wo ein Jahr vor Bezug bereits fast alle Wohnungen vermietet sind. In Lausanne sind die Bauarbeiten für Les Garages abgeschlossen. Diese modularen Verkaufs-, Gewerbe- und Büroflächen im Flon-Quartier, die im September bezogen werden, sind bereits vermietet. Auch das Bestandesportfolio eröffnet weiteren Spielraum für Wertsteigerungen als Folge von Neuentwicklungen oder Umbauten. Dank der eigenen Entwicklungsabteilung kann Mobimo dieses Potenzial effizient ausschöpfen.

### **Ausblick**

Die Schweiz ist in robuster wirtschaftlicher Verfassung. Sie bietet attraktive Arbeitsplätze bei hoher Lebensqualität. Diese Parameter gewährleisten, dass die Nachfrage nach Wohnraum intakt bleibt und auch Geschäftsraum, insbesondere an guten Lagen in

städtischen Zentren, weiterhin nachgefragt wird. Mobimo ist überzeugt, in einem attraktiven Marktumfeld tätig zu sein, das etliche Chancen bietet. Die Umwälzungen im Detailhandel, die sich verändernde Arbeitsweise als Folge der Digitalisierung und das stetig wachsende Angebot verlangen jedoch nach einer aufmerksamen Marktbeobachtung – und nach Flexibilität. Mobimo ist dank ihres Geschäftsmodells in der Lage, je nach Marktgegebenheiten unterschiedliche Optionen zu verfolgen und erfolgreich zu handeln.

Das Unternehmen geht mit unverändertem Fokus in die zweite Hälfte des Jahres 2017. Mobimo will an der attraktiven Dividendenpolitik festhalten. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass sich die Gesellschaft auch künftig erfreulich entwickelt, ausgezeichnete operative Leistungen erbringt und für die Aktionärinnen und Aktionäre Mehrwert schafft.

---

**Ausführliche Berichterstattung:** Den Bericht zum Halbjahr 2017 finden Sie auf unserer Webseite [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

**Heute um 10.00 Uhr findet eine Analysten- und Medientelefonkonferenz statt:**

Dr. Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) werden das Halbjahresergebnis 2017 präsentieren.

Einwahldaten: +41 44 580 72 69 | Konferenz-ID: 4568230

Zur Liveschaltung der Präsentation für die Telefonkonferenz gelangen Sie mit folgendem Link: <http://mobimo040817-live.audio-webcast.com>

**Heute um 14 Uhr findet ein Conference Call in Englisch statt:** Nach der Präsentation des Halbjahresergebnisses steht Manuel Itten (CFO) für Fragen zur Verfügung.

Einwahldaten: +41 44 580 10 22 | Konferenz-ID: 9006571

Die dazugehörige Präsentation ist unter folgendem Link verfügbar: [www.audio-webcast.com](http://www.audio-webcast.com)  
(Das Passwort lautet: mobimo0817en)

**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 2,7 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

## 1. HALBJAHR 2017

**Mobimo erzielte mit guten operativen Ergebnissen ein starkes Halbjahresresultat. Die Mieterträge erreichten das Vorjahresniveau. Der Erfolg aus Neubewertung stammt hauptsächlich aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio. Als Folge einzelner Verkäufe zu attraktiven Preisen verringerte sich der Portfoliowert leicht.**

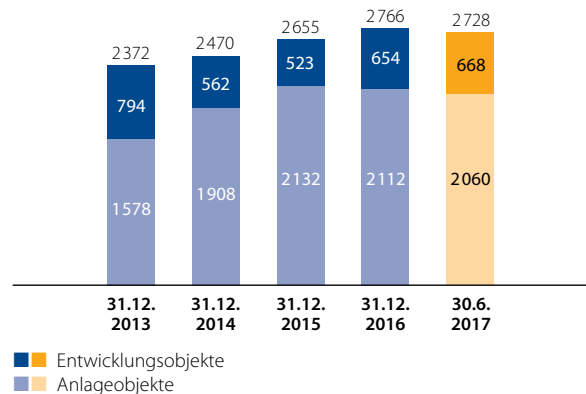
### Gewinn

CHF Mio.  
H1|2016: 89,8

**63,3**

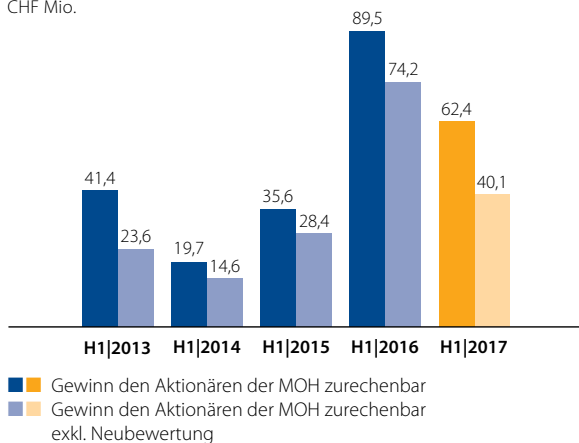
### Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.



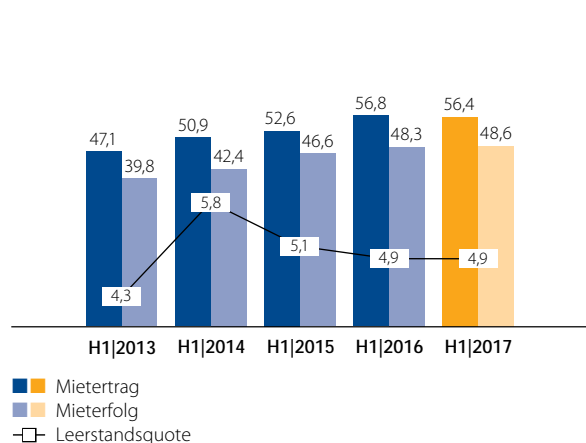
### Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



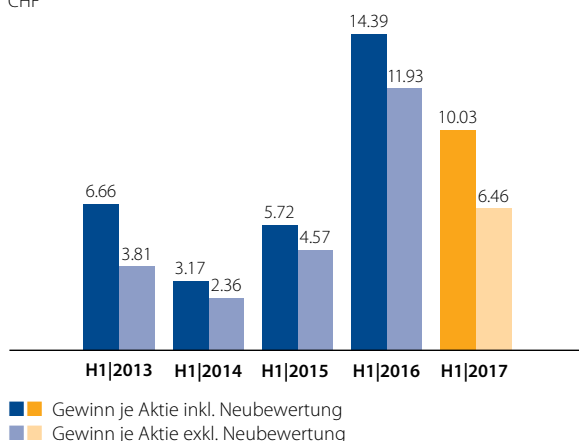
### Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



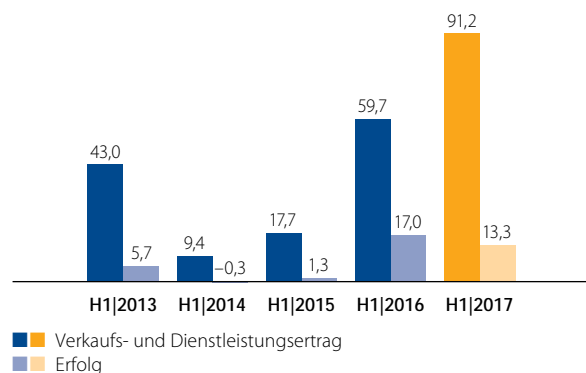
### Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



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

CHF Mio.



Ergebnis	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	48,6	48,3	0,7
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	13,3	17,0	-21,6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	17,8	33,9	-47,6
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	30,6	20,9	46,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	92,9	105,2	-11,7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	62,3	84,4	-26,1
Gewinn	CHF Mio.	63,3	89,8	-29,5
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	62,4	89,5	-30,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	40,1	74,2	-45,9
Bilanz	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 203,0	3 031,7	5,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 369,6	1 366,3	0,2
Eigenkapitalquote	%	42,8	45,1	-5,1
Eigenkapitalrendite	%	9,5	13,1	-27,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	6,1	8,2	-25,6
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 543,0	1 349,4	14,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,08	2,38	-12,6
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,8	6,9	-1,4
Net Gearing	%	92,0	86,0	7,0
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 728	2 766	-1,4
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 060	2 112	-2,4
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	668	654	2,1
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,3	5,3	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,1	4,1	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	4,9	4,8	2,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (real)	%	3,62	3,75	-3,5
EPRA	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	25,2	22,4	12,2
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	255,87	245,04	4,4
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,1	0,4	-125,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,9	4,9	0,0
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	134,7	126,2	6,7
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	141,1	135,7	4,0
Aktie	Einheit	H1 2017	H1 2016	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>1</sup>	Anzahl	6 217 669	6 215 326	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie	CHF	217,66	203,89	6,8
Gewinn je Aktie	CHF	10,03	14,39	-30,3
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	6,46	11,93	-45,9
Ausschüttung je Aktie <sup>2</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	269,00	221,70	21,3

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 501 = Anzahl ausstehender Aktien 6 217 669.

<sup>2</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10,00 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 28. März 2017.

Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2016 noch rund CHF 89 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 62 Mio. ausgeschüttet; per 30. Juni 2017 stehen somit noch rund CHF 27 Mio. zur Verfügung.