

## Medienmitteilung

### **Mobimo erzielt ein Halbjahresergebnis 2018 im Rahmen der Erwartungen**

- Mit dem Unternehmensgewinn von CHF 37,9 Mio. erzielte Mobimo ein solides, erwartungsgemäss unter dem Vorjahr liegendes Halbjahresergebnis (1. Halbjahr 2017 CHF 63,3 Mio.).
- Die Mieterträge lagen mit CHF 54,7 Mio. aufgrund einzelner Verkäufe knapp unter dem Vorjahr (1. Halbjahr 2017 CHF 56,4 Mio.) und die Leerstandsquote blieb praktisch unverändert bei tiefen 5,1%.
- Der Erfolg aus Neubewertung liegt bei CHF 17,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 30,6 Mio.), vor allem aufgrund der erfolgreichen Entwicklung von Anlageliegenschaften für das eigene Portfolio.
- Der Gewinn je Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2018 CHF 6.04 (1. Halbjahr 2017 CHF 10.03).

**Luzern, 3. August 2018 – Mobimo weist für das erste Halbjahr 2018 ein solides Ergebnis aus. Dazu beigetragen haben die stabilen Mieteinnahmen sowie der positive Erfolg aus Neubewertung, der hauptsächlich aus der erfolgreichen Realisierung von Entwicklungsobjekten für das eigene Portfolio stammt. Die Fertigstellung laufender Projekte und die Integration der Immobiliengesellschaft Fadmat AG werden das Portfolio der Anlageobjekte substanziell vergrössern und bereits ab dem zweiten Halbjahr 2018 für höhere Mieteinnahmen sorgen.**

Das Ergebnis für das erste Halbjahr 2018 liegt erwartungsgemäss unter jenem der Vorjahresperiode, das insbesondere durch einen kräftigen Schub in der Neubewertung und den besonders hohen Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften geprägt war. Der den Aktionären der Mobimo zurechenbare Gewinn inklusive Neubewertung belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 37,6 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 62,4 Mio.) respektive CHF 24,4 Mio. exklusive Neubewertung (1. Halbjahr 2017 CHF 40,1 Mio.). Auf Stufe EBIT wurde ein Ergebnis von CHF 57,3 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 92,9 Mio.) respektive CHF 39,6 Mio. exklusive Neubewertung (1. Halbjahr 2017 CHF 62,3 Mio.) erwirtschaftet. Aus diesem Unternehmensergebnis resultiert ein Gewinn je Aktie von CHF 6.04 (1. Halbjahr 2017 CHF 10.03). Exklusive Neubewertung resultierten CHF 3.92 je Aktie (1. Halbjahr 2017 CHF 6.46).

### **Weitere Portfoliooptimierung und tiefe Leerstandsquote**

Die Mieteinnahmen lagen mit CHF 54,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 56,4 Mio.) leicht unter der Vorjahresperiode. Grund dafür waren Veränderungen im Bestand. So wurden im Zuge der Portfoliooptimierung sechs kleinere Wohnliegenschaften im Grossraum Genf und zwei Geschäftsliegenschaften in Luzern und Neuhausen verkauft. Aus diesen Veräusserungen resultierte ein Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften von CHF 6,8 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 17,8 Mio.).

Die Leerstandsquote per 30. Juni 2018 liegt mit 5,1% (31. Dezember 2017 4,9%) praktisch unverändert auf tiefem Niveau. Dazu beigetragen haben die effiziente und kundenorientierte Bewirtschaftung und das aktive Portfoliomanagement. Besonders erfreulich ist die Situation im Flon-Quartier in Lausanne, wo im zehnten Jahr nach der Fertigstellung eines grossen Teils der Liegenschaften diverse Verträge erfolgreich erneuert werden konnten.

## **Fortschritte auf den grossen Baustellen**

Die grossen Baustellen von Mobimo in Zürich, Aarau, Kriens und Lausanne sind gut unterwegs. Auf dem Zürcher Labitzke-Areal, dessen insgesamt 277 Mietwohnungen bereits lange vor Fertigstellung vermietet waren, ist ein Grossteil der Bewohner im zweiten Quartal eingezogen. Auch der für einen Dritten erstellte Bau wurde übergeben. Im Aarauer Aeschbachquartier werden die 167 neu erstellten Mietwohnungen im Laufe des zweiten Halbjahres bezugsbereit sein, hier laufen die Vermarktungsaktivitäten auf vollen Touren. Im Mattenhof in Kriens wird Mobimo ab dem Frühjahr 2019 einen attraktiven Mix von Mietwohnungen und Büro- und Gewerberäumen bereitstellen.

## **Integration der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG**

Einen bedeutenden Erfolg errang Mobimo in den Verhandlungen mit der Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, die ein attraktives Wohnimmobilienportfolio in den Kantonen Zürich und Schaffhausen im Wert von rund CHF 289 Mio. besitzt. Mobimo hat den Aktionären ein freundliches Übernahmeangebot unterbreitet, das nach dem Bilanzstichtag – vorausgesetzt, alle erforderlichen Bedingungen sind erfüllt – zustande gekommen ist und voraussichtlich am 22. August vollzogen werden wird. Der Kaufpreis wird zu rund 50% in neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital der Mobimo entrichtet werden. Die Integration der Fadmatt-Liegenschaften ins Portfolio von Mobimo wird zu zusätzlichen Soll-Mieterträgen von über CHF 10 Mio. pro Jahr führen.

## **Signifikanter Zuwachs der Mieteinnahmen bis Ende 2019**

Dank der Fertigstellungen der Wohn- und Gewerbeflächen im Zürcher Labitzke-Areal, den Seehallen in Horgen, im Aeschbachquartier in Aarau und im Mattenhof in Kriens und dank kleinerer Projekte sowie der Integration des umfangreichen Portfolios der Fadmatt-Immobilien erwartet Mobimo im Geschäftsjahr 2019 eine Zunahme der Mieteinnahmen von rund CHF 27 Mio. im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 24%.

## **Gute Nachfrage nach Stockwerkeigentum in Aarau**

Der Ertrag aus den Entwicklungen und dem Verkauf von Promotion (Liegenschaften) belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf CHF 31,9 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 91,2 Mio.). Daraus resultierte ein Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) von CHF 3,9 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 13,3 Mio.). Im Berichtszeitraum wurde der Verkauf von zehn Wohnobjekten im Stockwerkeigentum beurkundet. Der grösste Anteil an Beurkundungen im Stockwerkeigentum stammt mit sechs Wohnobjekten aus dem Projekt Aarau, Baufeld 4 (Torfeld Süd). Da Mobimo ab

dem Geschäftsjahr 2018 IFRS 15 anwendet, werden Verkäufe von Stockwerkeigentum ab dem Zeitpunkt des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags erlöswirksam. Bisher wurde der Erlös erst zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung realisiert.

### **Eigene Entwicklung sorgt für Neubewertungserfolg**

Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultierte ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 17,7 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 30,6 Mio.). Der höchste Beitrag am Neubewertungserfolg stammte aus den Anlageliegenschaften im Bau für das eigene Portfolio, mit einem Neubewertungserfolg von CHF 18,0 Mio. (1. Halbjahr 2017 CHF 23,8 Mio.).

### **Ausblick**

Die Schweizer Wirtschaft wächst weiterhin und die Zinsen sind anhaltend tief. Das sind gute Voraussetzungen für die Fortsetzung der positiven Entwicklung der Immobilienbranche. Aber das Umfeld ist anspruchsvoller geworden. Während sich die Lage im Bürobereich etwas entspannt hat, spürt man nach der regen Tätigkeit im Wohnungsbau eine Sättigung, vor allem in peripheren Lagen. Mobimo ist sehr gut positioniert, um in diesem Umfeld erfolgreich bestehen zu können. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass sich die Gesellschaft im zweiten Halbjahr und darüber hinaus weiterhin gut entwickeln wird. Mobimo wird ein Titel mit attraktiver Ausschüttung bleiben.

Das Geschäftsjahr 2018 wird, ebenso wie die Jahre 2019/2020, von der Fertigstellung wichtiger Grossprojekte geprägt werden. Entsprechend legt Mobimo den Schwerpunkt auf deren erfolgreichen Abschluss und reibungslosen Übergang ins Portfolio. Das Wachstum der Gesellschaft und die gewichtigen Neuzugänge im Portfolio verlangen nach einem strikten Kostenmanagement und einer effizienten Vermarktung – bei weiterhin tiefer Leerstandsquote. Opportunitäten im Geschäftsbereich Entwicklung Dritte wird Mobimo wie gewohnt nach sorgfältiger Risikoprüfung wahrnehmen. Dies gilt auch für die Produktion von Stockwerkeigentum, die selektiv und ausschliesslich in den nachgefragten Segmenten und Standorten erfolgen soll. Im Bestand stehen die kontinuierliche Steigerung der Mieterträge durch fokussierte Optimierungen sowie die Kundenzufriedenheit im Zentrum.

**Ausführliche Berichterstattung:** Den Bericht zum Halbjahr 2018 finden Sie auf unserer Website [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 2018 präsentieren.

Einwahldaten: +41 44 580 72 69 | Konferenz-ID: 8563303

Zur Liveschaltung der Präsentation für die Telefonkonferenz gelangen Sie mit folgendem Link:

<https://webcasts.eqs.com/mobimo20180803de/no-audio>

**Heute um 14.00 Uhr findet zudem ein Conference Call in Englisch statt:**

Einwahldaten: +41 44 580 72 06 | Konferenz-ID: 2431430

Die dazugehörige Präsentation ist unter folgendem Link verfügbar:

<https://webcasts.eqs.com/mobimo20180803en/no-audio>

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

Mobimo Holding AG

Dr. Christoph Caviezel, CEO

Manuel Itten, CFO

+41 44 397 11 95

[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 über 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 1,0 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.

# Ausgewählte Kennzahlen

## 1. Halbjahr 2018

Mobimo erzielte im ersten Halbjahr ein solides Ergebnis. Die Mieterträge lagen aufgrund einzelner Verkäufe leicht unter jenen des Vorjahrs. Der Erfolg aus Neubewertung stammt hauptsächlich aus den Entwicklungen für das eigene Portfolio. Trotz der Verkäufe erhöhte sich der Portfoliowert leicht dank der Investitionen in die Anlageliegenschaften im Bau.

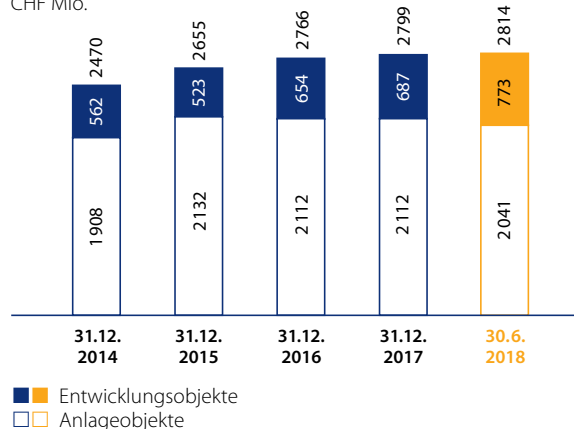
### Gewinn

CHF Mio.  
H1|2017: 63,3

**37,9**

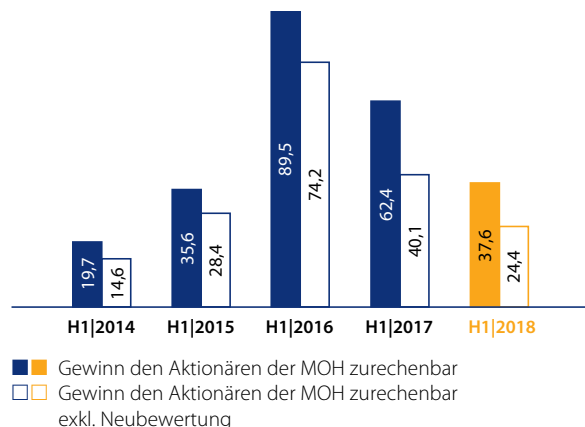
### Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.



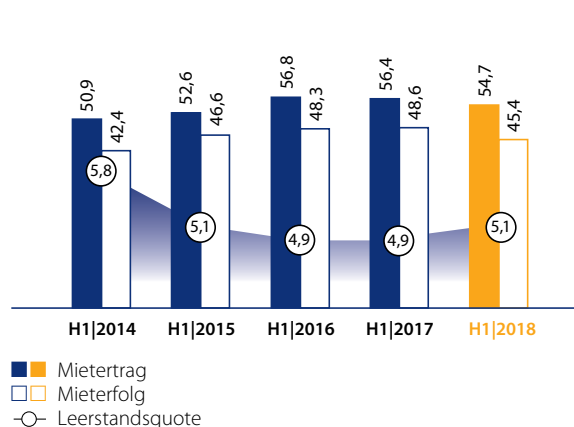
### Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



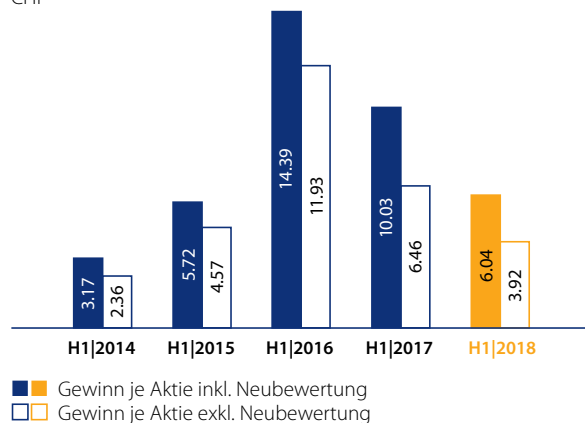
### Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



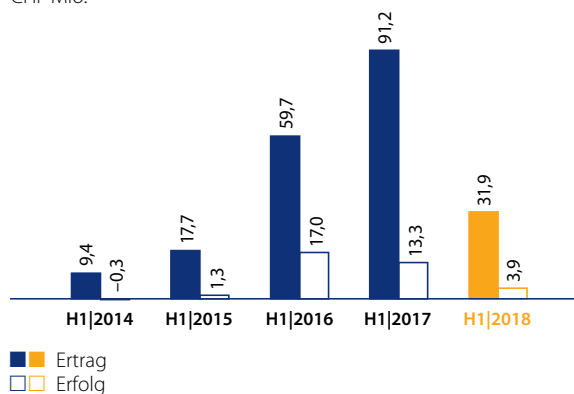
### Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



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

CHF Mio.



Ergebnis	Einheit	H1 2018	H1 2017	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	45,4	48,6	-6,5
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,9	13,3	-70,9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	6,8	17,8	-62,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	17,7	30,6	-42,1
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	57,3	92,9	-38,3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,6	62,3	-36,5
Gewinn	CHF Mio.	37,9	63,3	-40,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	37,6	62,4	-39,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	24,4	40,1	-39,3

Bilanz	Einheit	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 160,8	3 195,7	-1,1
Eigenkapital	CHF Mio.	1 379,8	1 399,1	-1,4
Eigenkapitalquote	%	43,7	43,8	-0,2
Eigenkapitalrendite	%	5,5	7,0	-21,4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	3,6	5,5	-34,5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 507,9	1 512,8	-0,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	2,12	2,17	-2,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,0	6,5	-7,7
Net Gearing	%	93,2	91,2	2,2

Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 814	2 799	0,5
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 041	2 112	-3,3
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	773	687	12,4
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,1	5,1	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,0	4,0	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	5,1	4,9	4,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	4,1	4,1	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,6	3,6	0,0

EPRA	Einheit	H1 2018	H1 2017	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	24,1	25,2	-4,1
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	255,09	255,87	-0,3
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,0	-0,1	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	5,1	4,9	4,1

Mitarbeitende	Einheit	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	145,9	137,3	6,3
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	149,9	141,4	6,0

Aktie	Einheit	H1 2018	H1 2017	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>1</sup>	Anzahl	6 216 367	6 217 669	0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	29,00	-19,3
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	219,47	217,66	0,8
Gewinn je Aktie	CHF	6,04	10,03	-39,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,92	6,46	-39,3
Ausschüttung je Aktie <sup>2</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	245,00	269,00	-8,9

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 1 803 = Anzahl ausstehender Aktien 6 216 367.

<sup>2</sup> Ausschüttung von CHF 10,00 pro Aktie, davon CHF 4,40 als Ausschüttung von Kapitaleinlagen und CHF 5,60 in Form einer Nennwertreduktion, für das Geschäftsjahr 2017 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27. März 2018. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2017 noch rund CHF 27,5 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 27,4 Mio. ausgeschüttet.