

## Medienmitteilung

### **Mobimo erwirtschaftet ein solides Halbjahresergebnis 2019**

- » Der Unternehmensgewinn im ersten Halbjahr 2019 beträgt CHF 43,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 37,9 Mio.).
- » Der Ertrag aus Vermietung liegt mit CHF 60,9 Mio. erstmals über CHF 60 Mio. (Vorjahresperiode CHF 54,7 Mio.).
- » Per 30. Juni 2019 beträgt die Leerstandsquote tiefe 4,3% (30. Juni 2018 5,1%).
- » Der Neubewertungserfolg von CHF 18,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 17,7 Mio.) resultiert erneut mehrheitlich aus operativer Tätigkeit.

**Luzern, 2. August 2019 – Mobimo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2019 erstmals einen Mietertrag von über CHF 60 Mio., was einer Steigerung um 11% entspricht. Der Neubewertungserfolg von CHF 18,8 Mio. resultiert vorwiegend aus operativer Tätigkeit und widerspiegelt die Wertschöpfung der eigenen Entwicklung. Der Unternehmensgewinn beläuft sich auf solide CHF 43,5 Mio.**

Mobimo erwirtschaftete ein insgesamt solides Halbjahresergebnis 2019. Das EBIT beläuft sich auf CHF 55,4 Mio. (Vorjahresperiode CHF 57,3 Mio.). Exklusive Neubewertung wurde ein EBIT von CHF 36,6 Mio. (Vorjahresperiode CHF 39,6 Mio.) erzielt. Der Unternehmensgewinn beträgt CHF 43,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 37,9 Mio.). Der den Aktionärinnen und Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbare Gewinn inklusive Neubewertung beläuft sich auf CHF 43,6 Mio. (Vorjahresperiode CHF 37,6 Mio.), exklusive Neubewertung auf CHF 28,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 24,4 Mio.). Das entspricht einer Steigerung um 16% bzw. um 17%. Mobimo weist einen Gewinn pro Aktie inklusive Neubewertung von CHF 6.61 (Vorjahresperiode CHF 6.04) respektive von CHF 4.31 (Vorjahresperiode CHF 3.92) exklusive Neubewertung aus. Im Gewinn enthalten ist ein positiver Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern.

### **Steigerung der Mieteinnahmen dank eigener Entwicklung**

Der Ertrag aus Vermietung liegt mit CHF 60,9 Mio. erstmals über CHF 60 Mio. (Vorjahresperiode CHF 54,7 Mio.), was einer Steigerung um 11% entspricht. Zu diesem Wachstum trugen wie prognostiziert einerseits das Portfolio der 2018 erworbenen Immobiliengesellschaft Fadmat AG und andererseits drei aus der eigenen Entwicklung stammende Neuzugänge bei: Das Stadtzürcher Labitzke-Areal mit 201 Wohnungen ist seit Fertigstellung Mitte 2018 voll vermietet und der Vermietungsstand der Wohneinheiten und der Gewerbeflächen auf dem Baufeld 2 des Aarauer Aeschbachquartiers ist wenige Monate nach der Eröffnung des Quartiers bereits bei knapp 85%. Mit den nach einer sanften Renovation neu eröffneten Seehallen Horgen trägt auch eine als Gewerbe- und Dienstleistungszentrum genutzte Liegenschaft zum Zuwachs an Mieteinnahmen bei. Der

Leerstand des gesamten Portfolios beläuft sich auf 4,3% (30. Juni 2018 5,1%). Die Veränderung im Vergleich zum Jahresende (31. Dezember 2018 2,9%) geht vor allem darauf zurück, dass mit den Seehallen Horgen und dem Aeschbachquartier zwei noch nicht voll vermietete Objekte ins Portfolio aufgenommen wurden. Die aus dem direkten Aufwand aus Vermietung resultierende Aufwandquote beträgt 14% (Vorjahresperiode 17%). Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo beläuft sich per 30. Juni 2019 auf knapp CHF 3,2 Mrd. (31. Dezember 2018 CHF 3,1 Mrd.). Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios beträgt unverändert 4,6%. Aufgrund der geografischen Erweiterung des Angebots der Facility-Management-Gesellschaft Mobimo FM Service AG um die Westschweiz wuchs die durchschnittliche Anzahl Vollzeitstellen im ersten Halbjahr 2019 auf 161,3 (31. Dezember 2018 149,0).

### **Volle Pipeline und Fokus auf Vermarktung**

Die Pipeline für das eigene Portfolio ist mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 710 Mio. gut gefüllt. Sie umfasst aktuell fünf Anlageobjekte im Bau und acht Anlageobjekte in Planung. Die sukzessive Fertigstellung der Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungen wird die Mietertragsbasis in den kommenden Jahren deutlich stärken. Mobimo erwartet ohne allfällige Verkäufe ein Wachstum des Soll-Mietertrags von gut 10% im Vergleich zu Ende 2018. Im Mattenhof in Kriens, nach dem Aeschbachquartier die zweite grosse Deutschschweizer Arealentwicklung, steht die offizielle Eröffnung im zweiten Halbjahr 2019 an. Die Vermarktung der rund 26'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Büroflächen und der 129 Wohnungen hat mit dem nahenden Abschluss der Bauarbeiten deutlich an Dynamik gewonnen. Im Lausanner Flon-Quartier nimmt noch in diesem Jahr das neu erstellte Moxy-Hotel den Betrieb auf. Die 113 Hotelzimmer stehen rechtzeitig zur Eröffnung der Olympischen Jugendwinterspiele im Januar 2020 bereit. Im beliebten Flon werden die Siegerehrungen der Athletinnen und Athleten aus aller Welt stattfinden.

### **Erfolg aus Entwicklungs- und Promotionsgeschäft auf Vorjahresniveau**

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) liegt mit CHF 2,4 Mio. im tiefen Bereich des Vorjahres (CHF 3,9 Mio.). Der naturgemäss volatilere Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte wird im zweiten Halbjahr 2019 substantiell höher erwartet. Auch der Entwicklung von Stockwerkeigentum kommt nach einer ruhigeren Phase im aktuellen Marktumfeld wieder eine bedeutendere Rolle zu: Am weitesten fortgeschritten ist die Planung von 30 Stockwerkeigentumseinheiten in Meggen. Weitere Projekte, beispielsweise in Dübendorf oder in Arlesheim, sind in Vorbereitung. Mit der vollständigen Übernahme der bislang als Zweidrittelbeteiligung gehaltenen BSS&M Real Estate AG per 27. Juni 2019 wird die Basis für den Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte weiter gestärkt. In diesem Zusammenhang erwähnenswert sind auch der definitive Landerwerb für eine Wohnsiedlung am Rand der Stadt Zürich (Obere Allmend Manegg) und der positive Ausgang einer Volksabstimmung in der Gemeinde Köniz bei Bern zur Abgabe von Land im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft und an Mobimo. Per 30. Juni 2019 umfasst die Pipeline Projekte für Stockwerkeigentum in Planung mit einem

Investitionsvolumen von rund CHF 220 Mio. sowie Entwicklungen von Renditeliegenschaften für Dritte im Bau und in Planung im Umfang von rund CHF 880 Mio.

### **Neubewertungserfolg mehrheitlich operativ bedingt**

Der Neubewertungserfolg von CHF 18,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 17,7 Mio.) resultiert erneut mehrheitlich aus operativer Tätigkeit: Aus dem Baufortschritt und den fertig erstellten Entwicklungsprojekten für das eigene Portfolio resultiert ein positiver Neubewertungseffekt von CHF 11,7 Mio., was die hohe Wertschöpfung der Entwicklungstätigkeit von Mobimo widerspiegelt. Optimierungen im Immobilienbestand trugen zudem mit CHF 7,1 Mio. zum positiven Resultat bei. In der Berichtsperiode tätigte das Unternehmen keine Käufe oder Verkäufe von Anlageliegenschaften. Ergeben sich im Transaktionsmarkt künftig wieder attraktive Opportunitäten, kann Mobimo diese wie gewohnt für weitere Portfoliooptimierungen wahrnehmen.

### **Finanz- und Vermögenslage**

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 44,0% per 30. Juni 2019 (31. Dezember 2018 45,0%) über eine solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen in der Höhe von CHF 729 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 815 Mio. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten sank erneut deutlich und belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf 1,88% gegenüber 2,01% im Vorjahr. Per Bilanzstichtag am 30. Juni 2019 lag der durchschnittliche Zinssatz ebenfalls tiefer bei 1,73% (31. Dezember 2018 1,90%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 5,6 Jahren (31. Dezember 2018 6,1 Jahre) weiterhin 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. Der Brutto-Loan-to-Value (LTV) sank weiter und liegt per 30. Juni 2019 bei 48,5% (31. Dezember 2018 50,0%).

### **Neuer Verwaltungsratspräsident und CEO**

Seit der ordentlichen Generalversammlung Anfang April 2019 stehen Verwaltungsratspräsident Peter Schaub und CEO Daniel Ducrey an der strategischen bzw. operativen Spitze von Mobimo. Im ersten Halbjahr 2019 sind Georges Theiler und Peter Barandun sowie Thomas Stauber aus dem Verwaltungsrat bzw. aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Im April 2019 wurde der langjährige CEO Christoph Caviezel von den Aktionärinnen und Aktionären in den Verwaltungsrat gewählt. Ebenfalls im Frühjahr übergab der Mitgründer und Geschäftsführer der BSS&M Real Estate AG, Danilo Menegotto, die Verantwortung für das Unternehmen an seinen Nachfolger Patrick Felber. Der Verwaltungsrat dankt den genannten Personen herzlich für ihr erfolgreiches Wirken für Mobimo. Die Geschäftsleitung von Mobimo wurde per 1. August 2019 um den langjährigen Leiter Bewirtschaftung, Christoph Egli, ergänzt. Mobimo trägt damit der Bedeutung einer

kundenorientierten und effizienten Bewirtschaftung des auf knapp CHF 3,2 Mrd. angewachsenen Portfolios Rechnung.

## **Ausblick**

Die Stimmung im Schweizer Immobilienmarkt bleibt positiv. Die wirtschaftlichen Aussichten sind grundsätzlich gut und die Zinsen unverändert rekordtief. In den urbanen Zentren der Schweiz bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Auch kommerzielle Flächen zu vernünftigen Preisen werden schnell absorbiert, wie das Beispiel der Seehallen Horgen zeigt. Auf dem Transaktionsmarkt ist nach wie vor viel Dynamik auszumachen. Vor diesem Hintergrund sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Mobimo überzeugt, dass das Unternehmen mit seinem Portfolio und seiner Pipeline gut aufgestellt ist. Mobimo legt den Schwerpunkt in den kommenden Monaten auf den sicheren Abschluss der grossen Projekte wie beispielsweise des Mattenhofs und auf deren reibungslosen Übergang in das Portfolio. Mit einer kundenorientierten Bewirtschaftung der Liegenschaften im Portfolio und viel Schub in der Vermarktung neuer Projekte soll die Leerstandsquote auf tiefem Niveau bleiben. Mobimo wird auch die Digitalisierung auf allen Ebenen des Unternehmens und insbesondere im Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern weiter vorantreiben, um so eine kontinuierliche Steigerung der Effizienz und der Servicequalität zu erreichen.

---

## **Ausführliche Berichterstattung:**

» Den Bericht zum Halbjahr 2019 finden Sie auf <https://www.mobimo.ch/de>

» Heute um **10.00 Uhr findet eine Telefonkonferenz auf Deutsch** mit CEO Daniel Ducrey und CFO Manuel Itten statt.

Einwahldaten: +41 44 580 72 69 | Konferenz-ID: 5848055

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:  
(ohne Audiosignal): <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802de/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal und Präsentation verfolgt werden: <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802de>

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

Einwahldaten: +41 44 580 10 22 | Konferenz-ID: 3647890

Teilnehmende der Telefonkonferenz können unter folgendem Link die Präsentation abrufen:  
(ohne Audiosignal): <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802en/no-audio>

Die Telefonkonferenz kann auch live als Webcast mit Audiosignal verfolgt werden: <https://webcasts.eqg.com/mobimo20190802en>

## **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 3,2 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.

# Ausgewählte Kennzahlen

## 1. Halbjahr 2019

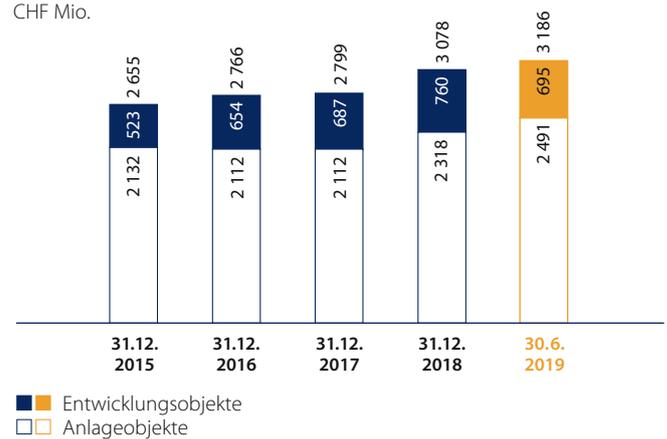
Mobimo erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2019 erstmals einen Mietertrag von über CHF 60 Mio., was einer Steigerung von 11% entspricht. Der Neubewertungserfolg resultiert vorwiegend aus operativer Tätigkeit und widerspiegelt die Wertschöpfung der eigenen Entwicklung. Der Unternehmensgewinn beläuft sich auf solide CHF 43,5 Mio.

**Gewinn**  
CHF Mio.  
H1|2018: 37,9

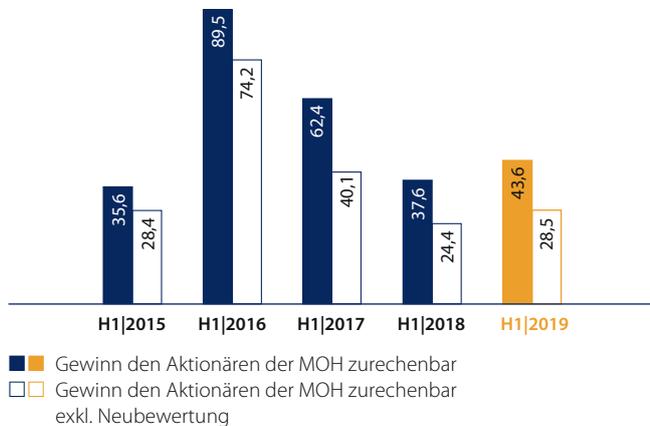
**43,5**

### Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.

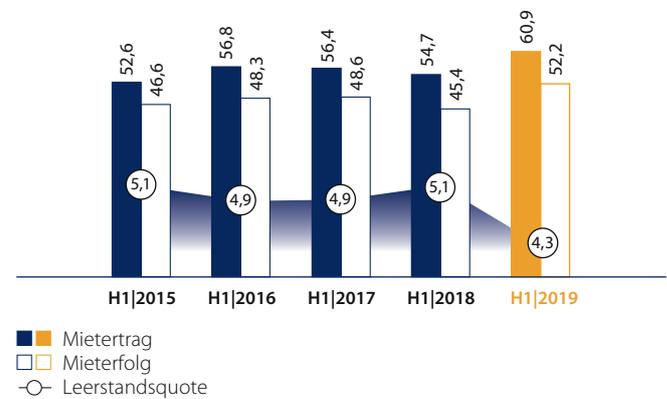


**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF Mio.



### Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%

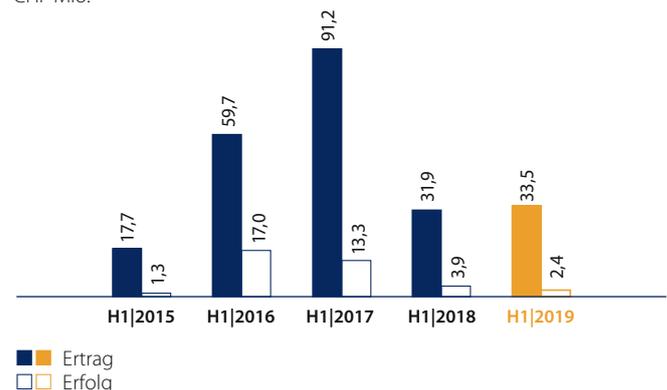


**Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung**  
CHF



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

CHF Mio.



Ergebnis	Einheit	H1 2019	H1 2018	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	52,2	45,4	15,0
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	2,4	3,9	-37,3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	6,8	-100,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	18,8	17,7	6,1
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	55,4	57,3	-3,2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	36,6	39,6	-7,4
Gewinn	CHF Mio.	43,5	37,9	14,8
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	43,6	37,6	16,0
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	28,5	24,4	16,8

Bilanz	Einheit	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 345,2	3 365,2	-0,6
Eigenkapital	CHF Mio.	1 473,4	1 513,5	-2,7
Eigenkapitalquote	%	44,0	45,0	-2,2
Eigenkapitalrendite	%	5,9	6,6	-10,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	3,9	4,3	-9,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 544,2	1 540,7	0,2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,88	2,01	-6,5
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,6	6,1	-8,2
Net Gearing	%	101,9	91,7	11,1

Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	3 186,0	3 077,9	3,5
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 491,0	2 318,1	7,5
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	695,0	759,8	-8,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,6	4,6	0,0
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,8	3,7	2,7
Leerstand Anlageobjekte	%	4,3	2,9	48,3
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,9	3,9	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,4	3,4	0,0

EPRA	Einheit	H1 2019	H1 2018	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	34,4	24,1	42,3
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	263,04	255,09	3,1
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	-0,1	0,0	nmf
EPRA-Leerstandsquote	%	4,3	5,1	-15,7

Mitarbeitende	Einheit	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung in %
Ø Mitarbeitende der Periode (Vollzeitäquivalente) <sup>1</sup>	Anzahl	161,3	149,0	8,3
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	158,9	157,3	1,0

Aktie	Einheit	H1 2019	H1 2018	Veränderung in %
Ausstehende Aktien <sup>2</sup>	Anzahl	6 598 215	6 216 367	6,1
Nominalwert je Aktie	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	223,30	219,47	1,7
Gewinn je Aktie	CHF	6,61	6,04	9,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	4,31	3,92	9,9
Ausschüttung je Aktie <sup>3</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	259,50	245,00	5,9

<sup>1</sup> Darin enthalten sind Ø 35,9 Mitarbeitende der Mobimo FM Service AG (31. Dezember 2018 Ø 26,7 Mitarbeitende).

<sup>2</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 601 547 minus Bestand eigener Aktien 3 332 = Anzahl ausstehender Aktien 6 598 215.

<sup>3</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 10,00 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 2. April 2019.

Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen standen per 31. Dezember 2018 noch rund CHF 84,7 Mio. zur Verfügung, davon wurden CHF 66,0 Mio. ausgeschüttet; per 30. Juni 2019 stehen somit noch CHF 18,8 Mio. zur Verfügung.