

## Medienmitteilung

### Sehr erfolgreicher Geschäftsverlauf im Jahr 2016

- Unternehmensgewinn übertrifft mit CHF 159,4 Mio. das Ergebnis des Vorjahres (CHF 105,0 Mio.) um markante 51,9%.
- Den Aktionären zurechenbarer Unternehmensgewinn exklusive Neubewertung um 26,5% auf CHF 99,4 Mio. gesteigert (Vorjahr CHF 78,6 Mio.).
- EBIT um 17,5% auf CHF 200,3 Mio. angewachsen (Vorjahr CHF 170,4 Mio.).
- Erfolg aus Verkauf Promotion und Entwicklungsdienstleistungen um 330,5% auf CHF 23,9 Mio. erhöht (Vorjahr CHF 5,5 Mio.).
- Mieterträge um 6,3% auf CHF 114,7 Mio. (Vorjahr CHF 107,8 Mio.) gesteigert.

**Luzern, 10. Februar 2017 – Mobimo schliesst das Jahr 2016 mit einem ausgezeichneten Ergebnis ab. Sie steigert den Erfolg aus Promotions- und Entwicklungsdienstleistungen markant und erzielt ein weiteres Wachstum der Mieteinnahmen. Aus mehrheitlich marktbedingter Neubewertung und dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften resultiert darüber hinaus ein ausserordentlich hoher Erfolg.**

Mobimo übertrifft im Jahr 2016 mit einem Unternehmensgewinn von CHF 159,4 Mio. das Rekordergebnis des Vorjahres um 51,9%. Im Gewinn enthalten ist ein Erfolg aus dem Verkauf von drei Anlageliegenschaften von CHF 34,9 Mio. (Vorjahr zwei Liegenschaften, CHF 63,8 Mio.). Exklusive der 2016 mehrheitlich marktbedingten Neubewertung beläuft sich der den Aktionären zurechenbare Gewinn auf CHF 99,4 Mio. (Vorjahr CHF 78,6 Mio.), was einer Steigerung um 26,5% entspricht. Zusätzlich verzeichnet Mobimo einen einmaligen positiven Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern. Die sehr erfreuliche operative Leistung erlaubt es der Gesellschaft, der Generalversammlung erneut die Ausschüttung von CHF 10.00 pro Aktie zu beantragen.

### Steigerung der Mieteinnahmen bei tiefer Leerstandsquote

Trotz selektiver Verkäufe aus dem Portfolio steigt der Ertrag aus Vermietung erneut um 6,3% auf CHF 114,7 Mio. Die Vergleichbarkeit zwischen Berichtsperiode und Vorjahr ist aber nur bedingt gegeben, da sich das Portfolio in den Jahren 2015 und 2016 stark

veränderte: einerseits aufgrund der erwähnten Verkäufe von Anlageliegenschaften, andererseits aufgrund des Erwerbs des Portfolios der Dual Real Estate Investment SA in Genf zum Jahresende 2015. Der Zuwachs an Mietwohnungen durch diese Akquisition beträgt rund 700 Einheiten. Dazu kamen im Jahr 2015 und 2016 266 Wohneinheiten, die aus der eigenen Projektentwicklung stammen. Ein Beispiel dafür ist der Anfang 2016 den Mietern übergebene Neubau Letzihof in Zürich. Der Anteil der Mieterträge aus Wohnnutzung beträgt nun 28% (Vorjahr 29%). Der Erfolg aus Vermietung beläuft sich auf CHF 96,2 Mio. (Vorjahr CHF 94,1 Mio.). Dies entspricht einer Zunahme um 2,3%. Die Leerstandsquote liegt per 31. Dezember 2016 mit 4,8% (31. Dezember 2015 4,7%) praktisch unverändert auf einem tiefen Niveau. Die vollständige Integration der FM Service & Dienstleistungs AG, die 2014 als Joint Venture startete, ist eine der Massnahmen, um langfristig eine hohe Mieterzufriedenheit und damit auch eine tiefe Leerstandsquote zu erhalten. Bedingt durch die Integration der Gesellschaft beträgt der Mitarbeiterbestand per Stichtag 135,7 Vollzeitäquivalente.

#### **Angebot von Entwicklung Dritte stark nachgefragt**

Der Ertrag aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen erreicht im Jahr 2016 CHF 151,8 Mio. (Vorjahr CHF 86,2 Mio.). Daraus resultiert eine markante Steigerung des Erfolgs aus Promotion und Entwicklungsdienstleistungen auf CHF 23,9 Mio. Die grösste Anzahl ertragswirksamer Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum gehen 2016 auf die Überbauung Am Meggerwald in Luzern zurück. Im Bereich Entwicklung Dritte erfolgte 2016 der Verkauf eines Projekts auf dem Krienser Mattenhof und im Juli 2016 die Übergabe des für 3M EMEA schlüsselfertig erstellten Bürogebäudes in Langenthal. Mit dem Erwerb einer Zweidrittelbeteiligung an der BSS&M Real Estate AG in Zürich baut Mobimo zudem die stark nachgefragte Entwicklungstätigkeit für Dritte weiter aus.

#### **Reinvestition der Erlöse aus selektiven Verkäufen**

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach Wohnliegenschaften bleibt aufgrund der Tiefstzinsen hoch. Auch attraktive Büro- und Gewerbeliegenschaften werden zunehmend nachgefragt. In diesem Transaktionsumfeld tätigte Mobimo keine Zukäufe, veräusserte hingegen einzelne Anlageliegenschaften. Der Erlös aus den Verkäufen beträgt CHF 158,5 Mio. (Vorjahr CHF 236,8 Mio.), der Erfolg CHF 34,9 Mio. (Vorjahr CHF 63,8 Mio.). Der aus den Verkäufen resultierende Mittelzufluss wird Mobimo zu deutlich höheren Renditen wieder in die eigene Entwicklungspipeline investieren. Das Investitionsvolumen von

Projekten im Bau beläuft sich auf CHF 560 Mio., dasjenige von Projekten in Planung auf CHF 470 Mio.

Hauptsächlich marktbedingt sank der durchschnittliche Diskontsatz für Neubewertungen per 31. Dezember 2016 auf 3,75% (Vorjahr 4,08%). Dies wirkt sich insbesondere in den Bewertungen der Wohnliegenschaften und Bauprojekte für Wohnliegenschaften positiv aus. Aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau resultiert ein Erfolg aus Neubewertung von CHF 80,7 Mio. (Vorjahr CHF 34,7 Mio.).

### **Viel Bewegung im Flon-Quartier in Lausanne**

In Lausanne startete Mobimo im südlichen Teil des Flon-Quartiers die Realisierung von Les Garages, ein Projekt, mit dem attraktive Gewerbeflächen entstehen werden. Im Jahr 2017 werden die Bauarbeiten für einen Hotelneubau in Angriff genommen: Der Hotelbetreiber SV Hotel wird 2019 darin das erste Moxy-Hotel der Schweiz mit 110 Betten eröffnen. Moxy ist eine erfolgreiche Marke des US-Hotelkonzerns Marriott. In der Deutschschweiz wird vor allem in Zürich, Kriens und Aarau im Auftrag von Mobimo gebaut: Auf dem Zürcher Labitzke-Areal entstehen zehn Gebäude mit insgesamt 277 Mietwohnungen und Flächen für Gewerbe und Läden. Auf dem Krienser Mattenhof realisiert Mobimo ein urbanes, gemischt genutztes Quartier, das den Auftakt zur Weiterentwicklung der Region Luzern Süd darstellt. Im Aarauer Aeschbachquartier sind bereits 56 der 92 Eigentumswohnungen verkauft. Die Käufer beziehen ab Anfang 2017 ihr neues Eigenheim. Auch die Bauarbeiten für die 167 Mietwohnungen, deren Fertigstellung für 2018 geplant ist, sind im Gang.

### **Ausblick**

Der Immobilienmarkt bleibt attraktiv, einerseits aufgrund des andauernden Tiefzinsniveaus, aber auch dank der Attraktivität der Schweiz im internationalen Vergleich. Die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen in städtischen Zentren und in hochwertigen Liegenschaften bleibt hoch. Mit ihrem breit diversifizierten Portfolio, der gut gefüllten Entwicklungspipeline und der bald zwanzigjährigen Erfahrung ist Mobimo gut gerüstet für die Zukunft. Das flexible Geschäftsmodell ermöglicht es, gezielt Chancen wahrzunehmen und auf Marktveränderungen frühzeitig zu reagieren. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung rechnen deshalb auch in Zukunft mit guten operativen Ergebnissen, die attraktive Ausschüttungen an die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft ermöglichen sollten.

# AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN 2016

**Mobimo steigerte 2016 die Mieterträge weiter. Beim Ergebnis aus dem Promotions- und Entwicklungsdienstleistungsgeschäft übertraf sie das Vorjahr deutlich. Aus Neubewertung und dem Verkauf einzelner Anlageliegenschaften resultierte darüber hinaus ein ausserordentlich hoher Erfolg.**

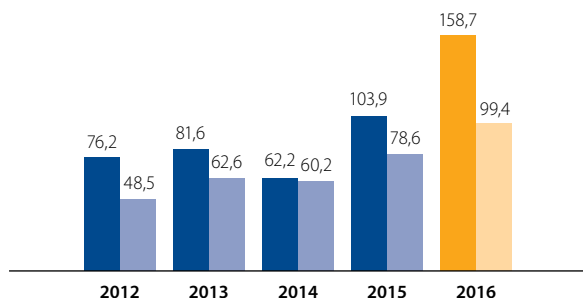
**Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar**

CHF Mio.  
2015: 103,9

# 158,7

**Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung**

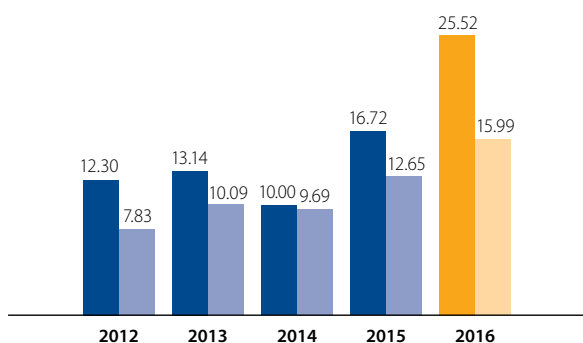
CHF Mio.



■ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar  
■ Gewinn exkl. Neubewertung den Aktionären der MOH zurechenbar

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

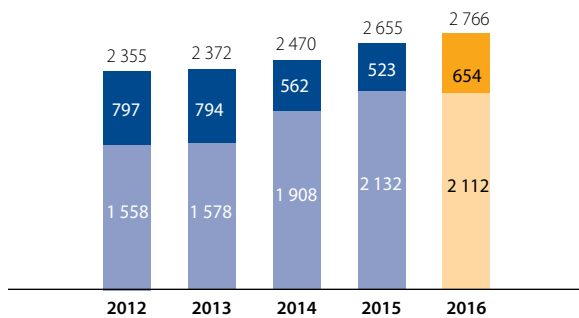
CHF



■ Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung  
■ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

**Gesamtwert des Portfolios**

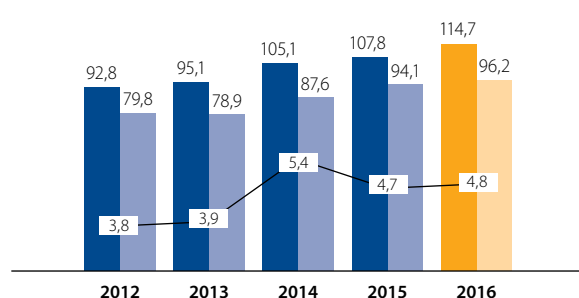
CHF Mio.



■ Entwicklungsobjekte  
■ Anlageobjekte

**Erlös und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**

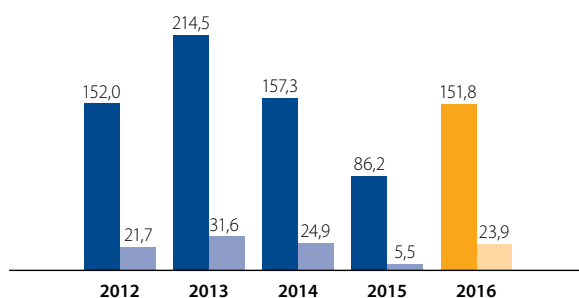
CHF Mio./%



■ Mieterlös  
■ Mieterfolg  
□ Leerstandsquote

**Erlös und Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenchaften) und Entwicklungsdienstleistungen**

CHF Mio.



■ Verkaufs- und Dienstleistungserlös  
■ Erfolg

Ergebnis	Einheit	2016	2015	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	96,2	94,1	2,3
Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen	CHF Mio.	23,9	5,5	330,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	34,9	63,8	-45,2
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	80,7	34,7	132,3
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	200,3	170,4	17,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	119,6	135,7	-11,9
Gewinn	CHF Mio.	159,4	105,0	51,9
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	158,7	103,9	52,7
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	99,4	78,6	26,5
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 031,7	2 952,9	2,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 366,3	1 264,7	8,0
Eigenkapitalquote	%	45,1	42,8	5,4
Eigenkapitalrendite	%	13,1	8,9	47,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	8,2	6,7	22,4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 349,4	1 366,7	-1,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	2,38	2,46	-3,3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6,9	7,7	-10,4
Net Gearing	%	86,0	90,4	-4,9
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio	CHF Mio.	2 766	2 655	4,2
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 112	2 132	-1,0
Wert Entwicklungsobjekte	CHF Mio.	654	523	25,3
Bruttorendite Anlageobjekte	%	5,3	5,4	-1,9
Nettorendite Anlageobjekte	%	4,1	4,3	-4,7
Leerstand Anlageobjekte	%	4,8	4,7	2,1
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung	%	3,75	4,08	-8,1
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	51,4	50,8	1,1
EPRA-NAV pro Aktie	CHF	258,53	244,06	5,9
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,4	0,8	-50,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,8	4,7	2,1
<b>Mitarbeiter</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ø Mitarbeiter der Periode (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	126,2	107,4	17,5
Mitarbeiter am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	135,7	107,8	25,9
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>1</sup>	Anzahl	6 216 126	6 216 923	-0,1
Nominalwert je Aktie	CHF	29,00	29,00	0,0
NAV je Aktie	CHF	217,33	202,45	7,3
Gewinn je Aktie	CHF	25,52	16,72	52,6
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	15,99	12,65	26,4
Ausschüttung je Aktie <sup>2</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Dividendenrendite je Aktie	%	3,9	4,5	-13,3
Börsenkurs der Aktie am 31.12.	CHF	254,75	222,70	14,4

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 6 218 170 minus Bestand eigener Aktien 2 044 = Anzahl ausstehender Aktien 6 216 126.

<sup>2</sup> Ausschüttung von Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 10,00 gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 28. März 2017. Für die Ausschüttung von Kapitaleinlagen stehen per 31. Dezember 2016 noch rund CHF 89 Mio. zur Verfügung.

Die langfristige Entwicklung der wesentlichen Mobimo-Kennzahlen ist auf der Seite 146 des Geschäftsberichts zu finden (5-Jahres-Übersicht).

**Ausführliche Berichterstattung:** Den Bericht zum Geschäftsjahr 2016 finden Sie auf unserer Webseite [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch).

**Heute um 10.00 Uhr findet eine Analysten- und Medienkonferenz statt:** Dr. Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) werden das Geschäftsergebnis 2016 präsentieren.

Die Analysten- und Pressekonferenz kann auch live als Webcast verfolgt werden:  
<http://mobimo100217-live.audio-webcast.com>

**Um 14.00 Uhr führen wir eine Telefonkonferenz in Englisch für Analysten und Medien durch.** Nach der Präsentation des Geschäftsergebnis 2016 stehen Christoph Caviezel (CEO) und Manuel Itten (CFO) für Fragen zur Verfügung. Eine Anmeldung ist nicht nötig.

Einwahlnummer: +41 44 580 10 22 | Konferenz-ID: 8616561  
Die dazugehörige Präsentation ist unter folgendem Link verfügbar:  
[www.audio-webcast.com](http://www.audio-webcast.com) (Passwort: mobimo0217en)

**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](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 2,7 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 knapp CHF 0,8 Mrd. Mobimo verfügt über ein solides Geschäftsmodell, verfolgt eine nachhaltige Strategie und bietet ihren Aktionären eine attraktive Rendite.