

MOBIMO

# Halbjahresbericht 2019



# Ausgewählte Kennzahlen

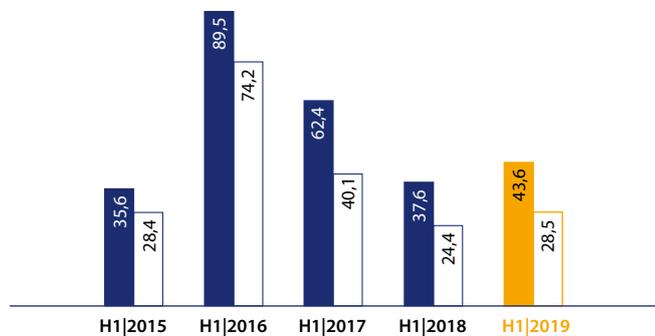
## 1. Halbjahr 2019

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

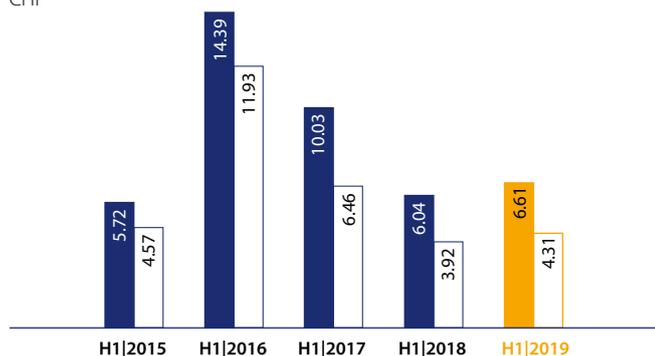
# 43,5

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



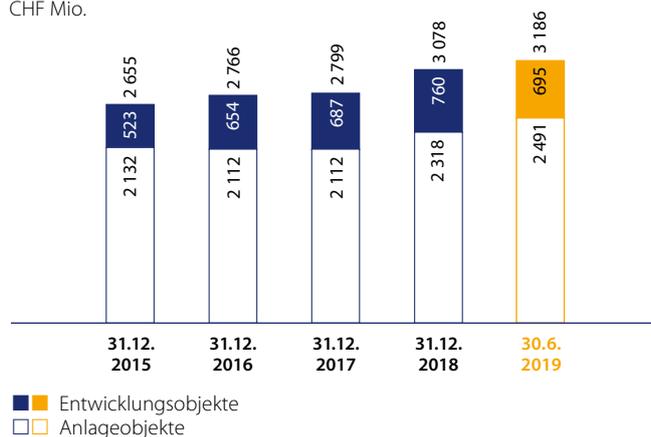
■ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar  
□ Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung

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

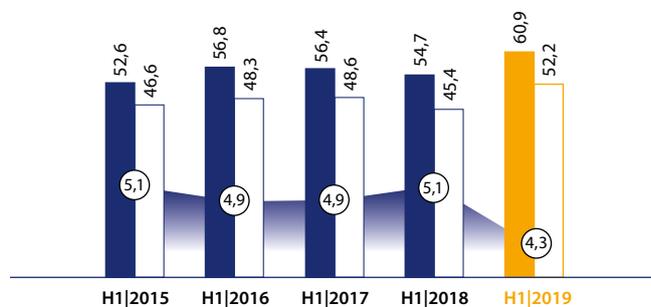


■ Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung  
□ Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung

**Gesamtwert des Portfolios**  
CHF Mio.

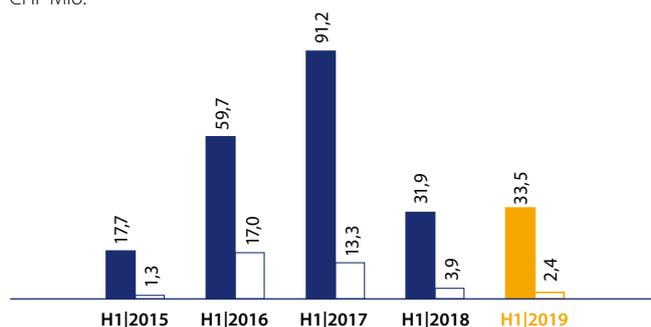


**Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote**  
CHF Mio./%



■ Mietertrag  
□ Mieterfolg  
○ Leerstandsquote

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



■ Ertrag  
□ Erfolg

<b>Ergebnis</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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

<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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

<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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

<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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

<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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

<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>	<b>Veränderung in %</b>
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.

# Inhalt

---

<b>Lagebericht</b>	4
Brief an die Aktionäre	4
Immobilienportfolio	7

---

<b>Finanzbericht</b>	8
Konsolidierter Zwischenabschluss	10
Detailangaben zum Immobilienportfolio	30
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review	40
EPRA-Performance-Kennzahlen	42

---

<b>www.mobimo.ch</b>	3
----------------------	---

---

Online-Halbjahresabschluss

---

Führungsstruktur

---

Immobilienportfolio

---

Aktie

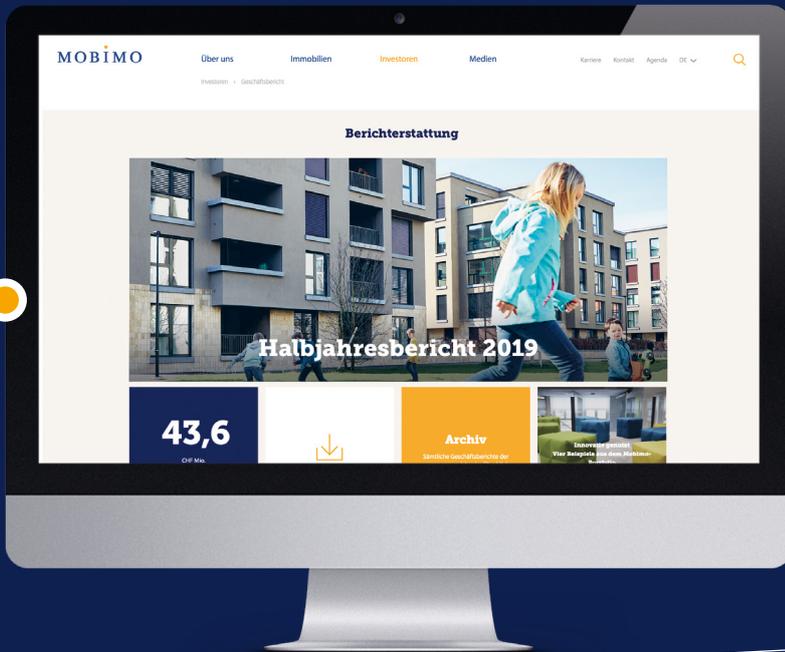
## Unser Profil

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 von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Die Anlageobjekte werden ausgewogen genutzt, sorgfältig bewirtschaftet und garantieren stabile Erträge. Mit ihren Entwicklungsprojekten schafft die Gesellschaft Wertsteigerungs- und Gewinnpotenzial für das eigene Portfolio und Investitionsmöglichkeiten für Dritte. Der Auf- und Ausbau ganzer Areale zu gemischt genutzten Quartieren ist eine Kernkompetenz von Mobimo.

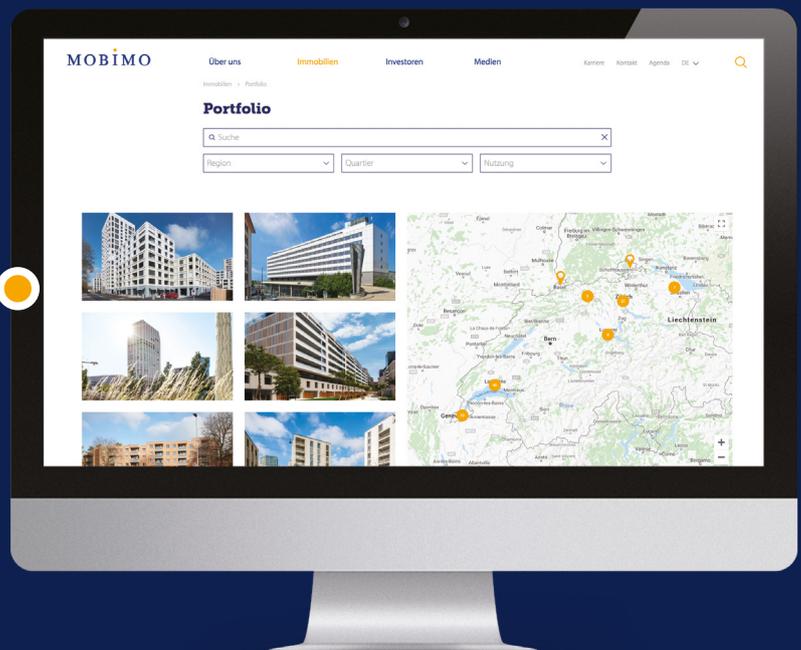
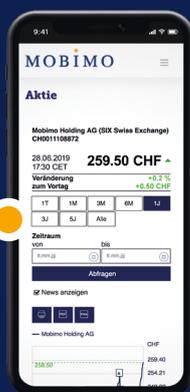
Der kontinuierliche Ausbau der Marktposition schafft langfristig Mehrwert für Aktionäre, Kunden und Partner. Mobimo verfolgt eine nachhaltige Strategie, verfügt über ein solides Geschäftsmodell und beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende.

# www.mobimo.ch



www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung

www.mobimo.ch > Über uns > VR/GL



www.mobimo.ch > Investoren > Aktie

www.mobimo.ch > Immobilien > Portfolio

# Brief an die Aktionäre



Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats, und  
Daniel Ducrey, CEO.

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

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 von 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

---

### Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

CHF Mio.  
H1|2018: 54,7

**60,9**

---

### Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.  
H1|2018: 17,7

**18,8**

---

### Gewinn je Aktie

CHF  
H1|2018: 6.04

**6.61**

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 Mietentnahmen 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 bevor. 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 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

### Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2019	H1 2018	Veränderung in %
Erfolg 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 Neubewertung	CHF Mio.	18,8	17,7	6,1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	0,0	6,8	-100,0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	55,4	57,3	-3,2
Finanzergebnis	CHF Mio.	-14,1	-12,6	11,6
Steuerertrag/-aufwand	CHF Mio.	1,1	-7,9	nmf
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

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

## Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 345,2	3 365,2	-0,6
Anlagevermögen	CHF Mio.	2 996,4	2 931,4	2,2
Umlaufvermögen	CHF Mio.	348,8	433,7	-19,6
Eigenkapital	CHF Mio.	1 473,4	1 513,5	-2,7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertung	%	5,9	6,6	-10,6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	3,9	4,3	-9,3
Fremdkapital	CHF Mio.	1 871,8	1 851,7	1,1
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	219,3	165,9	32,1
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 652,5	1 685,7	-2,0
Eigenkapitalquote	%	44,0	45,0	-2,2

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 von Mobimo 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.

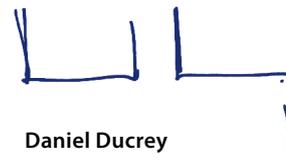
## Ausblick

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.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Gesellschaft.



**Peter Schaub**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Daniel Ducrey**  
CEO

# Immobilienportfolio

Per 30. Juni 2019 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 141 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 491 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 695 Mio. zusammen.

## Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6.2019	%	31.12.2018	%
<b>Gesamtwert des Portfolios</b>	<b>3 186</b>	<b>100</b>	<b>3 078</b>	<b>100</b>
<b>Anlageobjekte</b>	<b>2 491</b>	<b>78</b>	<b>2 318</b>	<b>75</b>
Geschäftsliegenschaften <sup>1</sup>	1 298	41	1 221	40
Wohnliegenschaften	1 194	37	1 097	35
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>695</b>	<b>22</b>	<b>760</b>	<b>25</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	386	12	433	14
Wohnliegenschaften (Anlage)	65	2	132	4
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	58	2	58	2
Wohnliegenschaften (Promotion)	186	6	137	5

<sup>1</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften.

## Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.  
2018: 3 078

# 3 186

## Liegenschaften<sup>1</sup>

Anzahl  
2018: 137

# 141

<sup>1</sup> Nettozunahme um vier Liegenschaften aus der Aufteilung der Arealentwicklung Aeschbachquartier in einzelne Renditeliegenschaften.

## Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

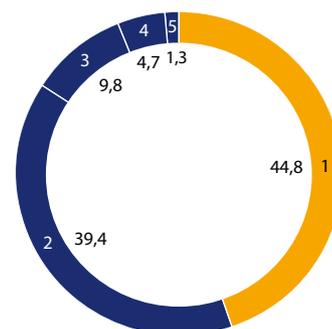
%  
2018: 75

# 78

## Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen<sup>1</sup>

%

- 1 Zürich
- 2 Westschweiz
- 3 Nordwestschweiz
- 4 Ostschweiz
- 5 Zentralschweiz

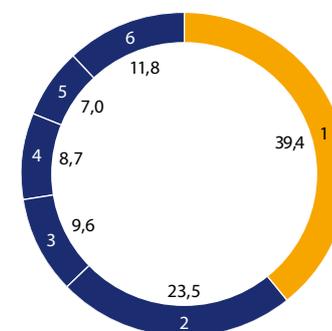


<sup>1</sup> Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart<sup>1</sup>

%

- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Detailhandel
- 4 Hotel/Gastronomie
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen<sup>2</sup>



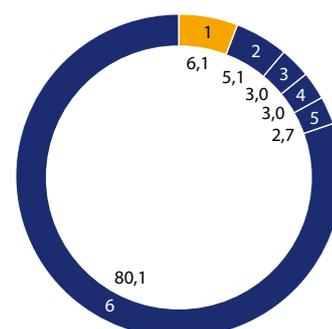
<sup>1</sup> Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

<sup>2</sup> Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

## Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

- 1 SV (Schweiz) AG
- 2 Swisscom-Gruppe
- 3 Senevita AG
- 4 Coop
- 5 Rockwell Automation Switzerland
- 6 Übrige Mieter



# FINANZBERICHT

- 10** Konsolidierter Zwischenabschluss
- 30** Detailangaben zum Immobilienportfolio
- 40** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review
- 42** EPRA-Performance-Kennzahlen



# Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2019	H1 2018
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	60 907	54 736
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	33 502	31 928
Sonstige Erlöse		2 619	1 769
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>97 028</b>	<b>88 433</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	29 349	23 534
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-10 564	-5 823
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>18 785</b>	<b>17 711</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	6	<b>0</b>	<b>6 753</b>
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-8 678	-9 301
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-31 073	-28 055
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-39 751</b>	<b>-37 356</b>
Aktiviere Eigenleistungen		3 140	3 044
Personalaufwand		-14 724	-12 898
Betriebsaufwand		-5 715	-4 996
Verwaltungsaufwand		-1 538	-1 943
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>57 226</b>	<b>58 748</b>
Abschreibungen		-1 123	-855
Amortisationen und Wertminderungen		-669	-597
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>55 434</b>	<b>57 296</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		1 042	1 087
Finanzertrag		1 123	1 149
Finanzaufwand		-15 187	-13 745
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-14 064</b>	<b>-12 597</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>42 412</b>	<b>45 787</b>
Steuerertrag/-aufwand	12	1 096	-7 886
<b>Gewinn</b>		<b>43 508</b>	<b>37 901</b>
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		43 583	37 559
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		-75	342
Gewinn je Aktie in CHF	13	6.61	6.04
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	13	6.61	6.04

# Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2019	H1 2018
<b>Gewinn</b>		<b>43 508</b>	<b>37 901</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Verlust/Gewinn Finanzinstrumente für Hedge Accounting		-9 277	4 561
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		67	76
Steuereffekte		1 506	-1 459
<b>Positionen, die nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Neubewertung Personalvorsorge		-910	2 218
Steuereffekte		172	-419
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-8 442	4 978
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
<b>Gesamtergebnis</b>			
Davon Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		35 141	42 537
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		-75	342

# Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2019	31.12.2018
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		43 309	153 556
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		15 916	34 842
Finanzanlagen		100	0
Laufende Ertragssteuerforderungen		15 856	13 025
Sonstige Forderungen		3 514	15 339
Vertragsvermögenswerte		22 384	17 450
Promotion (Liegenschaften)	8	244 419	194 861
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 342	4 663
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>348 840</b>	<b>433 737</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	6	1 286 710	1 208 030
> Wohnliegenschaften	6	1 193 510	1 097 140
> Entwicklungsliegenschaften	6	131 120	144 140
> Anlageliegenschaften im Bau	6	319 930	420 760
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften		15 366	13 738
> Übrige Sachanlagen		6 459	6 227
Immaterielle Anlagen		8 077	7 749
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		28 029	29 287
Finanzanlagen		5 159	2 701
Latente Steuerforderungen	12	1 992	1 664
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>2 996 352</b>	<b>2 931 437</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>3 345 192</b>	<b>3 365 174</b>

TCHF	Erläuterungen	30.6.2019	31.12.2018
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
	9	133 208	87 848
	9	289	0
		20 439	17 531
		5 681	9 678
	9	465	162
		6 168	4 376
		4 692	5 126
		50	505
		48 296	40 716
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>219 289</b>	<b>165 943</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
	9	1 410 955	1 452 840
	9	4 046	0
		9 780	8 477
	9	35 233	27 192
	12	192 510	197 213
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 652 524</b>	<b>1 685 722</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>1 871 812</b>	<b>1 851 664</b>
<b>Eigenkapital</b>			
	11	154 476	154 476
		-810	-1 216
		136 604	202 611
		1 183 110	1 151 315
<b>Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>1 473 380</b>	<b>1 507 185</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>0</b>	<b>6 324</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 473 380</b>	<b>1 513 509</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>3 345 192</b>	<b>3 365 174</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2019	H1 2018
Gewinn vor Steuern		42 412	45 787
Neubewertung Anlagelienschaften netto	6	-18 785	-17 711
Aktienbasierte Vergütungen		-38	30
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		1 829	1 176
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		669	597
Gewinn aus Verkauf Anlagelienschaften	6	0	-6 753
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 042	-1 087
Finanzergebnis		14 064	12 597
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22 261	63 224
> Vertragsvermögenswerte		-8 299	-16 058
> Promotion (Liegenschaften)		-35 123	-1 396
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		13 998	-7 271
> Personalvorsorgeverbindlichkeiten		393	91
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-959	-5 708
> Vertragsverbindlichkeiten		-434	2 671
> Käuferanzahlungen		-425	-1 663
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		684	3 961
Bezahlte Ertragssteuern		-9 501	-12 941
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>		<b>21 702</b>	<b>59 546</b>
Investitionen in Finanzanlagen		-2 600	0
Investitionen in Anlagelienschaften	6	-41 315	-66 793
Investitionen in Sachanlagen		-858	-492
Investitionen in immaterielle Anlagen		-998	-666
Devestition Finanzanlagen		0	80 000
Devestition Sachanlagen		40	0
Devestition Anlagelienschaften abzüglich Verkaufskosten	6	0	75 957
Erhaltene Dividenden		1 596	1 845
Erhaltene Zinsen		44	4
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-44 091</b>	<b>89 854</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	75 600	18 800
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-71 773	-23 483
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten		-133	0
Nennwertrückzahlung	11	0	-34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11	-65 982	-27 352
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen	14	-9 175	0
Erwerb eigener Aktien	11	0	-1 096
Bezahlte Zinsen		-16 395	-16 988
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-87 858</b>	<b>-84 931</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-110 247</b>	<b>64 470</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		153 556	87 103
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>43 309</b>	<b>151 573</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Er- läut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Total Eigenkapital
<b>Bestand 1.1.2018</b>		<b>180 327</b>	<b>-133</b>	<b>145 390</b>	<b>-21 060</b>	<b>1 080 478</b>	<b>1 059 418</b>	<b>1 385 002</b>	<b>15 172</b>	<b>1 400 174</b>
Gewinn H1						37 559	37 559	37 559	342	37 901
Cash Flow Hedges:										
> Marktwertänderungen					4 561		4 561	4 561		4 561
> Transfer in die Erfolgsrechnung					76		76	76		76
> Steuereffekte					-1 459		-1 459	-1 459		-1 459
Personalvorsorge:										
> Neubewertung						2 218	2 218	2 218		2 218
> Steuereffekt						-419	-419	-419		-419
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 179</b>	<b>1 799</b>	<b>4 978</b>	<b>4 978</b>	<b>0</b>	<b>4 978</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 179</b>	<b>39 358</b>	<b>42 537</b>	<b>42 537</b>	<b>342</b>	<b>42 879</b>
Nennwertrückzahlung	11	-34 822	10					-34 812		-34 812
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11			-27 352				-27 352		-27 352
Aktienbasierte Vergütungen:										
> VR und Management			764	3		-736	-736	30		30
Erwerb eigener Aktien			-1 096					-1 096		-1 096
<b>Bestand 30.6.2018</b>		<b>145 505</b>	<b>-456</b>	<b>118 041</b>	<b>-17 881</b>	<b>1 119 100</b>	<b>1 101 219</b>	<b>1 364 309</b>	<b>15 515</b>	<b>1 379 823</b>
<b>Bestand 31.12.2018/ 1.1.2019</b>		<b>154 476</b>	<b>-1 216</b>	<b>202 611</b>	<b>-19 461</b>	<b>1 170 776</b>	<b>1 151 315</b>	<b>1 507 185</b>	<b>6 324</b>	<b>1 513 509</b>
Gewinn H1						43 583	43 583	43 583	-75	43 508
Cash Flow Hedges:										
> Marktwertänderungen					-9 277		-9 277	-9 277		-9 277
> Transfer in die Erfolgsrechnung					67		67	67		67
> Steuereffekte					1 506		1 506	1 506		1 506
Personalvorsorge:										
> Neubewertung						-910	-910	-910		-910
> Steuereffekt						172	172	172		172
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 704</b>	<b>-738</b>	<b>-8 442</b>	<b>-8 442</b>	<b>0</b>	<b>-8 442</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 704</b>	<b>42 845</b>	<b>35 141</b>	<b>35 141</b>	<b>-75</b>	<b>35 066</b>
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11			-65 982				-65 982		-65 982
Aktienbasierte Vergütungen:										
> VR und Management			406	-24		-420	-420	-38		-38
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	14					-2 926	-2 926	-2 926	-6 249	-9 175
<b>Bestand 30.6.2019</b>		<b>154 476</b>	<b>-810</b>	<b>136 604</b>	<b>-27 165</b>	<b>1 210 275</b>	<b>1 183 110</b>	<b>1 473 380</b>	<b>0</b>	<b>1 473 380</b>

# Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

## Allgemeine Informationen

### 1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo-Gruppe ist eine Immobilienunternehmung mit Aktivitäten ausschliesslich in der Schweiz. Die Geschäftstätigkeit umfasst einerseits das langfristige Halten und Bewirtschaften von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften und andererseits die Entwicklung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften für das eigene Portfolio sowie für Drittinvestoren bzw. den Bau und Verkauf von Wohneigentum.

Muttergesellschaft ist die Mobimo Holding AG, eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Luzern.

### 2. Grundsätze der Konzernrechnungslegung

#### Allgemeines

Der konsolidierte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2019 der Mobimo-Gruppe wird in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie Rechnungslegung der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange).

Der konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2019 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 gelesen werden.

Alle Beträge sind im konsolidierten Zwischenabschluss, falls nicht anders deklariert, in tausend Schweizer Franken (TCHF) ausgewiesen. Durch Rundungen können Summen bzw. Totale aufgelisteter Einzelpositionen grösser oder kleiner als 100% sein.

Die im konsolidierten Zwischenabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der per 1. Januar 2019 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2018 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung.

#### Schätzungen, Annahmen und Ermessensausübung

Die Erstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses verlangt vom Management, Einschätzungen und Annahmen zu treffen, welche die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung beeinflussen.

Wesentliche Schätzungen und Annahmen bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten betreffen, unverändert zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2018, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften (Anlageliegenschaften), die Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen (Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung), der Verkaufserlöse und der Gesamtkosten von Promotionen (Promotion (Liegenschaften), passive Rechnungsabgrenzung) sowie die Ertragssteuern.

Derzeit kann am Immobilienmarkt beobachtet werden, dass aufgrund des aktuellen Marktumfelds mit negativen Zinsen institutionelle Anleger aufgrund ihres Anlagenotstands Liegenschaften teils zu sehr tiefen Renditen an guten Lagen kaufen. Das nicht vorhersehbare Verhalten der Investoren kann dazu führen, dass in Einzelfällen der Verkaufspreis von Anlageliegenschaften von der letzten Verkehrswertschätzung positiv abweichen kann.

#### Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2019 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › IFRS 16 – Leasingverhältnisse,
- › IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung,
- › Änderungen zu IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung,
- › Änderungen zu IAS 28 – Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures,
- › Änderungen zu IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen oder -abgeltungen,
- › Änderungen zu IFRSs – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2015 – 2017.

Die Neuerungen hatten mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 keine Auswirkungen auf den Zwischenabschluss.

#### Erstmalige Anwendung von IFRS 16

Mobimo wendet seit dem 1. Januar 2019 IFRS 16 «Leasingverhältnisse» an, der den bisherigen Standard zu Leasingverhältnissen, IAS 17, abgelöst hat. IFRS 16 schreibt ein einziges Bilanzierungsmodell für Leasingnehmer vor. Somit entfällt für Leasingnehmer eine Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverhältnissen. Die Leasingverhältnisse sind in Form einer Leasingverbindlichkeit für die künftigen Leasingzahlungen sowie einem Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert in der

Bilanz zu erfassen, sofern es sich nicht um kurzfristige Verträge mit einer Laufzeit unter zwölf Monaten oder um ein Leasinggut mit geringem Wert handelt.

Beim Leasinggeber hingegen sind die Vorschriften in IFRS 16 ähnlich zu den Vorschriften in IAS 17, wodurch die buchhalterische Abbildung der Leasingverhältnisse weiterhin davon abhängig ist, ob es sich beim jeweiligen Leasingverhältnis um ein Finanzierungs- oder ein Operating-Leasing handelt.

Basierend auf dem Geschäftsmodell tritt Mobimo hauptsächlich als Leasinggeberin auf. Sämtliche dieser Leasingverhältnisse sind weiterhin als Operating-Leasingverhältnisse einzustufen. Somit ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen zur Anwendung von IAS 17. Für Geschäfte, bei denen Mobimo als Leasingnehmerin auftritt, wurde der Barwert der Zahlungsverpflichtungen aus bisherigen Leasingverhältnissen als Leasingverbindlichkeit bilanziert, und die korrespondierenden Nutzungsrechte wurden in Höhe der Leasingverbindlichkeiten angesetzt.

Die Zahlungsverpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen per 31. Dezember 2018 gemäss Erläuterung 31 des Anhangs zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 lassen sich wie folgt zum erstmaligen Ansatz der Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019 überleiten:

TCHF	2019
Operative Leasingverpflichtungen per 31. Dezember 2018 gemäss Anhang zur Konzernrechnung 2018	11 831
Diskontiert unter Anwendung des durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019	4 465
Effekt aus der Umstellung:	
> Ansatzbefreiung für kurzfristige Leasingverhältnisse	-51
> Ansatzbefreiung für Vermögenswerte mit geringfügigem Wert	-13
<b>Leasingverbindlichkeit 1. Januar 2019</b>	<b>4 400</b>
davon kurzfristige Leasingverbindlichkeit	262
davon langfristige Leasingverbindlichkeit	4 139

Die Leasingverbindlichkeiten wurden unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019 abgezinst. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 5,5%. Die verwendeten Zinssätze sind durch die Laufzeiten der Leasingverträge und die Qualität der Leasinggüter beeinflusst.

Die per 1. Januar 2019 erstmalig angesetzten Nutzungsrechte werden wie folgt behandelt:

#### Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im Baurecht

In Abhängigkeit vom Ausweis der zugrunde liegenden Liegenschaft werden Nutzungsrechte im Zusammenhang mit Grundstücken im

Baurecht entweder in der Bilanzposition «Promotion (Liegenschaften)» oder «Anlageliegenschaften» ausgewiesen. Während Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Anlageliegenschaften im Anwendungsbereich von IAS 40 liegen und dementsprechend lediglich einer Neubewertung unterliegen, werden die Nutzungsrechte für Grundstücke im Baurecht von Promotionsobjekten ordentlich abgeschrieben. Die resultierenden Abschreibungen werden, sofern mit dem Objekt noch Mieterträge erzielt werden, im «direkten Aufwand für vermietete Liegenschaften» erfasst. Bei Objekten im Bau ohne Mieterträge werden die Abschreibungen in der Regel als Gesteungskosten aktiviert.

#### Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten

Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Büroräumlichkeiten sind Bestandteil der Bilanzposition «Selbst genutzte Liegenschaften». Die auf den Nutzungsrechten vorgenommenen Abschreibungen werden in der Position «Abschreibungen» ausgewiesen.

#### Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16

Die folgende Tabelle zeigt die Effekte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16, die per 1. Januar 2019 in der Bilanz erfasst worden sind:

TCHF	31.12.2018	Anwendung von IFRS 16	1.1.2019
Promotion (Liegenschaften)	194 861	476	195 338
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>433 737</b>	<b>476</b>	<b>434 213</b>
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	1 208 030	1 827	1 209 857
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften	13 738	2 097	15 835
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 931 437</b>	<b>3 924</b>	<b>2 935 361</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 365 174</b>	<b>4 400</b>	<b>3 369 574</b>
Kurzfristige Leasingverbindlichkeit	0	262	262
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>165 943</b>	<b>262</b>	<b>166 204</b>
Langfristige Leasingverbindlichkeit	0	4 139	4 139
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 685 722</b>	<b>4 139</b>	<b>1 689 860</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 851 664</b>	<b>4 400</b>	<b>1 856 065</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>3 365 174</b>	<b>4 400</b>	<b>3 369 574</b>

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Allgemeine Informationen

Mobimo wendete für die Erstanwendung von IFRS 16 per 1. Januar 2019 die modifizierte retrospektive Methode («Modified retrospective approach») an. Dementsprechend wurde auf ein vollständiges Restatement der Vergleichsperioden verzichtet.

Da die Nutzungsrechte jeweils zum Wert der entsprechenden Leasingverbindlichkeit im Zeitpunkt der Erstanwendung angesetzt wurden, hatte die Umstellung auf IFRS 16 keine Auswirkungen auf das Eigenkapital per 1. Januar 2019.

### Veröffentlichte, aber noch nicht angewendete Standards/Interpretationen

Die folgenden neuen und revidierten Standards und Interpretationen wurden verabschiedet, treten aber erst später in Kraft und wurden im vorliegenden Zwischenabschluss nicht frühzeitig angewendet.

Standard/Interpretation		Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo	
Änderungen zu IFRS-Standards	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	*	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	*	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	*	1.1.2020	Geschäftsjahr 2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	*	1.1.2021	Geschäftsjahr 2021

\* Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo erwartet.

### 3. Saisonalität

Einzelne Geschäfte von Mobimo haben, bezogen auf den Jahresverlauf, keinen stetigen Ertrag. Dazu gehören insbesondere Erträge aus Entwicklungsdienstleistungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften). In Abhängigkeit des Volumens der Projekte bzw. der erfolgten Verkäufe können im ersten oder im zweiten Halbjahr höhere Erträge anfallen.

# Segmentberichterstattung

## 4. Segmentberichterstattung

### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2019

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	50 358	10 549	60 907		60 907
Erfolg aus Neubewertung	14 599	4 186	18 785		18 785
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	33 502	33 502		33 502
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0	0	0		0
Sonstige Erlöse	2 619	0	2 619		2 619
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>67 576</b>	<b>48 237</b>	<b>115 814</b>		<b>115 814</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>50 986</b>	<b>5 039</b>	<b>56 024</b>	<b>-590</b>	<b>55 434</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 042
Finanzergebnis					-14 064
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>42 412</b>
Steuern					1 096
<b>Gewinn</b>					<b>43 508</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)	0	244 419	244 419		244 419
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>	0	22 384	22 384		22 384
Anlageliegenschaften	2 480 220	131 120	2 611 340		2 611 340
Selbst genutzte Liegenschaften	15 366	0	15 366		15 366
Anlageliegenschaften im Bau	0	319 930	319 930		319 930
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>2 495 586</b>	<b>717 853</b>	<b>3 213 439</b>		<b>3 213 439</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				131 753	131 753
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 345 192</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-769	-1 023	-1 792		-1 792
Investitionen in Anlagevermögen	8 172	47 103	55 275	1 856	57 131

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 4 692 gegenüber.

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Segmentberichterstattung

### Segmentinformationen 1. Halbjahr 2018

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	48 373	6 363	54 736		54 736
Erfolg aus Neubewertung	513	17 198	17 711		17 711
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	0	31 928	31 928		31 928
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6 753	0	6 753		6 753
Sonstige Erlöse	1 769	0	1 769		1 769
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>57 408</b>	<b>55 488</b>	<b>112 897</b>		<b>112 897</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>41 074</b>	<b>16 872</b>	<b>57 946</b>	<b>-650</b>	<b>57 296</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 087
Finanzergebnis					-12 597
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>45 787</b>
Steuern					-7 886
<b>Gewinn</b>					<b>37 901</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)	0	199 782	199 782		199 782
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>	0	20 467	20 467		20 467
Anlageliegenschaften	2 027 970	119 660	2 147 630		2 147 630
Selbst genutzte Liegenschaften	13 149	0	13 149		13 149
Anlageliegenschaften im Bau	0	453 520	453 520		453 520
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>2 041 119</b>	<b>793 429</b>	<b>2 834 548</b>		<b>2 834 548</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				326 216	326 216
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 160 764</b>
Abschreibungen und Amortisationen	-534	-918	-1 452		-1 452
Investitionen in Anlagevermögen	5 422	63 782	69 204	1 158	70 362

<sup>1</sup> Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 2 671 gegenüber.

## Anlageportfolio

### 5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2019	H1 2018
Geschäftsliegenschaften	36 998	37 396
Wohnliegenschaften	21 586	15 083
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>58 584</b>	<b>52 479</b>
Promotion <sup>1</sup>	2 323	2 257
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>60 907</b>	<b>54 736</b>
Geschäftsliegenschaften	-5 510	-6 321
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	-120	-131
Wohnliegenschaften	-2 651	-2 400
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-98	-48
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>-8 379</b>	<b>-8 900</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion <sup>1</sup>	-299	-363
Debitorenverlust Promotion <sup>1</sup>	0	-38
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-8 678</b>	<b>-9 301</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>52 229</b>	<b>45 435</b>

<sup>1</sup> Mietertrag bzw. -aufwand aus Objekten zum Verkauf bzw. Umwandlungsobjekten.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2019	31.12.2018
SV (Schweiz) AG	6,1	6,3
Swisscom-Gruppe	5,1	5,3
Senevita AG	3,0	3,1
Coop	3,0	3,1
Rockwell Automation Switzerland	2,7	2,8
<b>Total</b>	<b>19,9</b>	<b>20,6</b>

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieteinnahmen:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften <sup>1</sup>	Anlage- liegenschaften im Bau	30.6.2019 Total
innerhalb des 1. Jahres	58 461	5 961	9 575	73 997
innerhalb des 2. Jahres	54 088	2 037	8 615	64 740
innerhalb des 3. Jahres	48 073	1 752	7 810	57 636
innerhalb des 4. Jahres	35 964	1 611	7 116	44 692
innerhalb des 5. Jahres	28 491	1 316	5 868	35 675
innerhalb des 6. Jahres und länger	248 789	4 165	45 876	298 830
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>473 866</b>	<b>16 844</b>	<b>84 860</b>	<b>575 570</b>

In Übereinstimmung mit IFRS 16 werden neu die vertraglichen Mieteinnahmen für die ersten fünf Jahre einzeln gezeigt. Ebenfalls werden bereits abgeschlossene Mietverträge für die Anlageliegenschaften im Bau berücksichtigt. Für Verträge, bei welchen der Mietvertragsbeginn abhängig vom Bauende ist, erfolgte für den Fertigstellungszeitpunkt eine Schätzung.

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften <sup>1</sup>	31.12.2018 Total
innerhalb 1 Jahres	58 044	5 486	63 530
innerhalb 2 bis 5 Jahren	165 295	5 489	170 784
später als 5 Jahre	263 489	3 379	266 869
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>486 828</b>	<b>14 355</b>	<b>501 182</b>

<sup>1</sup> Die künftigen Mieteinnahmen bei den Wohnliegenschaften stammen aus unkündbaren Geschäftsmietverträgen und aus Wohnmietverträgen mit Mindestvertragslaufzeiten.

## 6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30.6.2019 Total
<b>Verkehrswert 31. Dezember 2018</b>	<b>1 208 030</b>	<b>1 097 140</b>	<b>144 140</b>	<b>420 760</b>	<b>2 870 070</b>
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	1 827	0	0	0	1 827
<b>Verkehrswert 1. Januar 2019</b>	<b>1 209 857</b>	<b>1 097 140</b>	<b>144 140</b>	<b>420 760</b>	<b>2 871 897</b>
<b>Kumulierte Anlagekosten</b>					
Bestand 31. Dezember 2018	1 058 233	865 811	180 384	407 555	2 511 983
Effekt aus Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze	1 827	0	0	0	1 827
Bestand 1. Januar 2019	1 060 060	865 811	180 384	407 555	2 513 809
Zugänge aus Investitionen <sup>1</sup>	4 973	2 852	1 965	40 500	50 290
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	743	743
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	4	-16	0	3 476	3 464
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	-29	0	-16 158	0	-16 187
Transfer zwischen Kategorien	90 026	65 078	0	-155 104	0
<b>Bestand 30. Juni 2019</b>	<b>1 155 034</b>	<b>933 725</b>	<b>166 191</b>	<b>297 170</b>	<b>2 552 119</b>
<b>Kumulierte Neubewertung</b>					
Bestand 1. Januar 2019	149 797	231 329	-36 244	13 205	358 087
Höherbewertungen <sup>2</sup>	5 788	12 221	1 891	9 449	29 349
Tieferbewertungen <sup>2</sup>	-2 443	-967	-2 996	-4 158	-10 564
Transfer an Promotion (Liegenschaften)	0	0	2 278	0	2 278
Transfer zwischen Kategorien	-21 466	17 202	0	4 264	0
<b>Kumulierte Neubewertung 30. Juni 2019</b>	<b>131 676</b>	<b>259 785</b>	<b>-35 071</b>	<b>22 760</b>	<b>379 151</b>
<b>Verkehrswert 30. Juni 2019</b>	<b>1 286 710</b>	<b>1 193 510</b>	<b>131 120</b>	<b>319 930</b>	<b>2 931 270</b>
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 830	0	0	0	1 830
<b>Verkehrswert exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten 30. Juni 2019</b>	<b>1 284 880</b>	<b>1 193 510</b>	<b>131 120</b>	<b>319 930</b>	<b>2 929 440</b>

<sup>1</sup> Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

<sup>2</sup> Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per 30. Juni 2019 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

Im ersten Halbjahr 2019 wurden keine Liegenschaften erworben, oder verkauft.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

<u>von</u>	<u>nach</u>
Regensdorf, Althardstrasse 30	
Entwicklungsliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Aarau, Aeschbachweg 2	
Aarau, Aeschbachweg 12	
Aarau, Buchserstrasse 9/11	
Aarau, Buchserstrasse 15	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften
Aarau, Aeschbachweg 6/8	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften

Beim Transfer an Promotion (Liegenschaften) handelt es sich um die Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse 30. Für diese Liegenschaft wird ein Investor gesucht, mit welchem das Projekt weiterentwickelt werden kann. Beim Transfer zwischen Kategorien handelt es sich um die Liegenschaft Aarau, Baufeld 2, welche nach der Fertigstellung auf die obenstehenden fünf Liegenschaften aufgeteilt und per Bilanzstichtag in die Wohn- bzw. Geschäftsliegenschaften überführt wurde, sowie Horgen, Seestrasse 93, welche per Bilanzstichtag in die Geschäftsliegenschaften überführt wurde.

Die Anlageliegenschaften werden durch das externe, unabhängige und qualifizierte Liegenschaftsbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG auf Basis der DCF-Methode bewertet.

Für die DCF-Bewertungen per 30. Juni 2019 betrug der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 3,89% (per 31. Dezember 2018 3,92%), in der Bandbreite von 3,10% bis 6,30% (per 31. Dezember 2018 3,20% bis 6,30%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz betrug 3,39% (per 31. Dezember 2018 3,42%), in der Bandbreite von 2,60% bis 5,80% (per 31. Dezember 2018 2,70% bis 5,80%).

Per 30. Juni 2019 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 25,8 Mio. (31. Dezember 2018 CHF 46,7 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen/-planern für Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio.

## Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

### 7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2019	H1 2018
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	16 628	19 598
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	16 874	12 329
<b>Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>33 502</b>	<b>31 928</b>
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-15 928	-16 912
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-14 369	-11 142
Veränderungen von Wertberichtigungen	-776	0
<b>Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>-31 073</b>	<b>-28 055</b>
<b>Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>2 429</b>	<b>3 873</b>

Der Ertrag aus Entwicklungen umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC).

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) sind bei der Überbauung Aarau, Torfeld 4 sieben fertiggestellte Wohnungen und in Zürich, Turbinenstrasse eine fertiggestellte Wohnung enthalten, welche im Verlaufe des ersten Halbjahres beurkundet wurden. Ebenfalls konnten bei Regensdorf, im Pfand noch die restlichen 13 Parkplätze verkauft werden, weshalb die bestehende Wertberichtigung auf diesen Parkplätzen aufgelöst werden konnte. Beim Stockwerkeigentumsprojekt Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse wurde entschieden, dieses nicht selber zu realisieren, sondern zu verkaufen. Die Eigentumsübertragung erfolgte ebenfalls im ersten Halbjahr und ist im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) enthalten.

Wertberichtigungen mussten im ersten Halbjahr auf den Projekten Lachen, Zürcherstrasse und St. Moritz, Via Maistra gebildet werden.

### 8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	Bauland/ Entwicklungs- projekte	Fertig erstellte Immobilien und Um- wandlungs- objekte	30.6.2019
<b>Bestand 30. Juni</b>	<b>99 477</b>	<b>144 942</b>	<b>244 419</b>
davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	0	470	470
<b>Bestand exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten 30. Juni</b>	<b>99 477</b>	<b>144 472</b>	<b>243 949</b>
<b>TCHF</b>	<b>Bauland/ Entwicklungs- projekte</b>	<b>Fertig erstellte Immobilien und Um- wandlungs- objekte</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Bestand 31. Dezember</b>	<b>70 623</b>	<b>124 238</b>	<b>194 861</b>

Der Bestand an Bauland/Entwicklungsprojekten hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Es wurde die Liegenschaft Arlesheim, Bruggweg mit der Absicht erworben, darauf Wohnungen im Stockwerkeigentum zu realisieren. Daneben konnte bei den bereits bilanzierten Projekten Herrenschwand, Mettlenwaldweg, Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux und Zürich, Allmendstrasse mit der Eigentumsübertragung und den damit fälligen Schlusszahlungen der Erwerbsprozess abgeschlossen werden. Die Liegenschaft Schaffhausen, Fischerhäuserstrasse wurde verkauft (vgl. Erläuterung 7).

Bei den fertiggestellten Liegenschaften und Umwandlungsobjekten konnten acht Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie diverse Nebenobjekte verkauft werden (vgl. Erläuterung 7). Als Umwandlungsobjekt wurde die Liegenschaft Dübendorf, Birchlerstrasse erworben. Ebenfalls wurde die Liegenschaft Regensdorf, Althardstrasse aus den Anlageliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) den Umwandlungsobjekten zugewiesen (vgl. Erläuterung 6).

## Finanzierung

### 9. Finanzverbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente

Die Finanzverbindlichkeiten, die Leasingverbindlichkeiten und die derivativen Finanzinstrumente gliedern sich wie folgt:

TCHF	30.6.2019	31.12.2018
Amortisationen von Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 292	4 212
Hypotheken, die innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig werden	128 917	83 637
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>133 208</b>	<b>87 848</b>
Hypotheken	682 181	724 253
Anleihen	728 774	728 586
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 410 955</b>	<b>1 452 840</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 544 163</b>	<b>1 540 688</b>
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	289	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4 046	0
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>4 335</b>	<b>0</b>
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	465	162
<b>Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente</b>	<b>465</b>	<b>162</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	32 288	23 011
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	2 945	4 181
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente</b>	<b>35 233</b>	<b>27 192</b>
<b>Total derivative Finanzinstrumente</b>	<b>35 698</b>	<b>27 353</b>

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Erstmals sind in der obenstehenden Tabelle die Leasingverbindlichkeiten enthalten, die mit der Erstanwendung von IFRS 16 per 1. Januar 2019 angesetzt wurden (vgl. Erläuterung 2).

## Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss  
Finanzierung

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	Total
Emissionserlös	197 967	154 474	149 452	225 119	727 012
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	1 333	28	225	-12	1 574
Bestand 1.1.2019	199 300	154 502	149 677	225 107	728 586
Amortisationen Emissionskosten	138	47	16	-13	187
Bilanzwert 30.6.2019	199 438	154 548	149 693	225 094	728 774

Eckwerte	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)
Volumen	CHF 200 Mio.	CHF 155 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.
Laufzeit	7 Jahre (19.5.2014 – 19.5.2021)	5 Jahre (2.10.2018 – 2.10.2023)	10 Jahre (16.9.2014 – 16.9.2024)	9 Jahre (20.3.2017 – 20.3.2026)
Zinssatz	1,625% p.a., zahlbar jährlich am 19.5., erstmals am 19.5.2015	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmals am 2.10.2019	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmals am 16.9.2015	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmals am 20.3.2018
Effektivzinssatz	1,7921%	0,9562%	1,9264%	0,7550%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	24298406	39863345	25237980	35483611

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (das heisst, anstelle der Fälligkeit der festen Vorschüsse wurden die Fälligkeiten der designierten Swaps berücksichtigt) folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	30.6.2019	31.12.2018
Fällig innerhalb des 1. Jahres	133 208	87 848
Fällig innerhalb des 2. Jahres	310 700	120 132
Fällig innerhalb des 3. Jahres	106 619	258 138
Fällig innerhalb des 4. Jahres	120 456	155 230
Fällig innerhalb des 5. Jahres	167 300	203 839
Fällig innerhalb des 6. Jahres	165 609	169 686
Fällig innerhalb des 7. Jahres	256 033	11 249
Fällig innerhalb des 8. Jahres	43 214	264 865
Fällig innerhalb des 9. Jahres	40 265	68 942
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	200 495	200 495
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 544 163</b>	<b>1 540 688</b>

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2019 5,6 Jahre (31. Dezember 2018 6,1 Jahre).

Es bestehen folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung/unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung):

TCHF	30.6.2019	31.12.2018
bis zu 1 Jahr	133 208	87 848
bis 2 Jahre	310 700	120 132
bis 3 Jahre	106 619	258 138
bis 4 Jahre	120 456	155 230
bis 5 Jahre	167 300	203 839
mehr als 5 Jahre	705 880	715 501
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 544 163</b>	<b>1 540 688</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2019 belief sich auf 1,88% (Gesamtjahr 2018 2,01%).

## 10. Finanzinstrumente

### Fair Values

Die Bilanzwerte der flüssigen Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen, der Finanzanlagen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet) und des kurzfristigen Fremdkapitals entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit oder der Vertragskonditionen annähernd den Fair Values.

Der Fair Value der Zinssatz-Swaps ist der Barwert des Termingeschäfts und entspricht dem Bilanzwert.

Bei den fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftig per Bilanzstichtag mit dem Marktzinssatz diskontierten Cashflows. Die Zinssätze für das Diskontieren zukünftiger Cashflows basieren auf Geld- und Kapitalmarktsätzen per Bewertungszeitpunkt plus einem adäquaten Zins-Spread je nach Laufzeit zwischen 140 und 100 Basispunkten (31. Dezember 2018 80 Basispunkten). Die per 30. Juni 2019 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen 0,60% und 1,26% (31. Dezember 2018 zwischen 0,15% und 1,58%). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.6.2019	Fair Value 30.6.2019	Buchwert 31.12.2018	Fair Value 31.12.2018
Hypotheken (Stufe 2)	815 390	860 856	812 102	859 990
Anleihen (Stufe 1)	728 774	762 660	728 586	742 515
<b>Total</b>	<b>1 544 163</b>	<b>1 623 516</b>	<b>1 540 688</b>	<b>1 602 505</b>

### Fair-Value-Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Analyse der zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente per Stichtag nach Bewertungsmethode. Die einzelnen Stufen sind wie folgt definiert:

Stufe 1: Bewertungen, die sich aus nicht angepassten, kotierten Preisen ergeben.

Stufe 2: Bewertungen basieren auf Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um auf aktiven Märkten kotierte Preise handelt, die sich aber direkt (das heisst als Preis) oder indirekt (das heisst in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.

Stufe 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

30. Juni 2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 259
Derivative Finanzinstrumente	0	35 698	0
<b>31. Dezember 2018</b>	<b>Stufe 1</b>	<b>Stufe 2</b>	<b>Stufe 3</b>
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 301
Derivative Finanzinstrumente	0	27 353	0

Stufe-2-Fair-Values für die derivativen Finanzinstrumente basieren auf Bewertungen der Gegenpartei (Banken). Diese Bewertungen der Gegenpartei werden durch Vergleich mit Berechnungen, bei denen die zukünftig erwarteten Cashflows mit dem Marktzinssatz diskontiert werden, auf ihre Plausibilität überprüft.

Stufe-3-Fair-Values für die Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet) basieren auf einer DCF-Bewertung.

## 11. Eigenkapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 eine Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 10.00 pro Aktie beschlossen. Am 8. April 2019 wurden CHF 10.00 pro Aktie als Ausschüttung ausbezahlt.

Per 30. Juni 2019 beträgt das Aktienkapital CHF 154,5 Mio. und setzt sich aus 6 601 547 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 23.40 zusammen. Es wurden 3 332 eigene Aktien per 30. Juni 2019 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
<b>Bestand 1.1.2018</b>	<b>6 218 170</b>	<b>-501</b>	<b>6 217 669</b>
Abgabe an VR und Management (aktienbasierte Vergütungen)		2 953	2 953
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital zum Erwerb Immobiliengesellschaft Fadmatt AG	383 377		383 377
Rückkauf eigener Aktien		-7 385	-7 385
<b>Bestand 31.12.2018/1.1.2019</b>	<b>6 601 547</b>	<b>-4 933</b>	<b>6 596 614</b>
Abgabe an Management (aktienbasierte Vergütungen)		1 601	1 601
<b>Bestand 30.6.2019</b>	<b>6 601 547</b>	<b>-3 332</b>	<b>6 598 215</b>

Zudem besteht ein genehmigtes Aktienkapital, gemäss dem der Verwaltungsrat ermächtigt ist, das Aktienkapital der Gesellschaft innert einer Frist von längstens zwei Jahren (bis März 2020) durch Ausgabe von höchstens 816 623 vollständig zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 23.40 je Aktie um maximal CHF 19,1 Mio. zu erhöhen.

Schliesslich besteht ein bedingtes Aktienkapital im Maximalbetrag von CHF 0,8 Mio. für die Ausgabe von höchstens 32 446 voll liberierten Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 23.40 für nach dem 5. Mai 2010 geschaffene Bezugsrechte im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung. Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen.

## Übrige Erläuterungen/ Weitere finanzielle Informationen

### 12. Steuern

Am 19. Mai 2019 fand die Abstimmung zur Steuerreform und AHV-Finanzierung statt, die angenommen wurde. Im Zuge dieser Reform werden ab 1. Januar 2020 gewisse Steuerprivilegien entfallen, dafür sinken voraussichtlich die Steuersätze in den Kantonen.

Einzelne Kantone, darunter Genf, St. Gallen und Waadt, haben die neuen Steuersätze bereits festgesetzt. Dadurch konnten im Geschäftsjahr 2017 die latenten Steuern im Kanton Waadt tiefer angesetzt werden, während im ersten Halbjahr 2019 die latenten Steuern in den Kantonen Genf und St. Gallen reduziert werden konnten (Effekt CHF 11,5 Mio.). In verschiedenen Kantonen sind im zweiten Halbjahr 2019 Abstimmungen zur Reduktion der Gewinnsteuersätze vorgesehen. Zudem sind für die Folgejahre weitere Steuersatzsenkungen möglich (u.a. in den Kantonen Zürich und Schaffhausen). Im Fall einer Annahme dieser Vorlagen und der Umsetzung der zusätzlichen Steuersatzsenkungen in den Folgejahren könnten die per Bilanzstichtag vorhandenen latenten Steuerverbindlichkeiten im zweiten Halbjahr 2019 und in den Folgejahren leicht reduziert werden.

Bei den laufenden Steuern wird der Wegfall des Holdingprivilegs ab dem Geschäftsjahr 2020 zu höheren Steuern führen, während die tieferen Steuersätze bei den ordentlichen Gewinnsteuern zu einer Entlastung führen. Der genaue Effekt auf die zukünftigen laufenden Steuern aus diesen Anpassungen kann im jetzigen Moment noch nicht beziffert werden.

### 13. Gewinn je Aktie/Net Asset Value

Der Gewinn je Aktie (Earnings per share) berechnet sich aus dem den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbaren Konzernergebnis durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzlich die Aktien, die aus der Ausübung von Optionen und der Wandlung von Wandelanleihen in Aktien entstehen können. In der Berichtsperiode bestehen keine Verwässerungseffekte.

Der Gewinn je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	H1 2019	H1 2018
Gewinn je Aktie in CHF	6.61	6.04
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	6.61	6.04
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	4.31	3.92
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	4.31	3.92

In Folge der Abstimmung zur Steuerreform und AHV-Finanzierung (vgl. Erläuterung 12) wurde der für die Gruppe anwendbare Steuersatz von bisher 25,0% auf neu 19,5% gesenkt. Dieser wird für die Berechnung der Kennzahlen (unverwässerter/verwässerter) Gewinn je Aktie exklusive Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) verwendet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bedeutendsten Ergebnisgrößen unter Ausklammerung des Erfolgs aus Neubewertung aufgeführt:

TCHF	H1 2019	H1 2018
EBITDA exkl. Neubewertung	38 441	41 037
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	36 649	39 585
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung	23 627	28 076
Gewinn exkl. Neubewertung	28 461	24 361

Der NAV entspricht dem den Aktionären der Mobimo zurechenbaren Eigenkapital nach IFRS. Da per Stichtag weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend sind und somit keine Verwässerungseffekte bestehen, entsprechen der verwässerte NAV sowie der verwässerte NAV je Aktie dem NAV respektive dem NAV je Aktie.

Der NAV je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	30.6.2019	31.12.2018
NAV je Aktie in CHF	223.30	228.48
NAV je Aktie verwässert in CHF	223.30	228.48

#### **14. Veränderungen im Konsolidierungskreis**

Am 27. Juni 2019 hat Mobimo 34% der Aktien der BSS&M Real Estate AG, Zürich zu einem Übernahmepreis von rund CHF 9,2 Mio. übernommen und ist somit im Besitz von 100% der Aktien, womit per Bilanzstichtag keine nicht beherrschenden Anteile im Eigenkapital mehr bestehen.

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Immobilien Invest Holding AG, Glarus per 17. Mai 2019 in die LO holding Lausanne-Ouchy S.A, Lausanne fusioniert.

#### **15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 8. Juli 2019 wurde die Liegenschaft St. Moritz, Via Maistra verkauft.

Am 25. Juli 2019 wurde durch den Kauf einer Gesellschaft eine Liegenschaft in Zürich zur Entwicklung von Stockwerkeigentum erworben.

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 26. Juli 2019 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2019 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Projekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Realisations- zeitraum	Buchwert in CHF <sup>2,3</sup>
Arllesheim, Bruggweg 60	offen	1904	offen	7 617
Brugg, Hauptstrasse	offen		offen	2 733
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chauz	offen		offen	19 975
Güttingen, Hauptstrasse	offen		offen	459
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	offen		offen	6 354
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	offen		offen	5 678
Lachen, Zürcherstrasse 19 <sup>5</sup>	offen		offen	2 283
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	offen		offen	1 474
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	78 STWE		offen	16 496
Regensdorf, Watterstrasse	offen		offen	3 623
Uster, Berchtoldstrasse	offen		offen	8 008
Weggis, Hertensteinstrasse 105	offen		offen	10 673
Zürich, Allmendstrasse 92 – 96 (Manegg)	offen		offen	14 103
<b>13 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte</b>				<b>99 477</b>
Aarau, Parzelle 4 (Torfeld Süd)	92 STWE		2014/2017	1 475
Allaman, Chemin des Grangettes 2 <sup>4</sup>	offen	1991	offen	25 080
Cham, Brunnmatt 4 – 6	GH		2010/2012	39 110
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 <sup>4</sup>	offen	1951	offen	14 999
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 <sup>4</sup>	offen	1955	offen	10 721
Meggen, Gottliebenrain 5/7 <sup>4</sup>	offen	1960	offen	16 863
Regensdorf, Althardstrasse 30 <sup>4</sup>	offen	1976	offen	15 433
Salenstein, Hauptstrasse	22 STWE		2012/2015	4 628
St. Erhard, Längmatt <sup>3</sup>	GH	1979	offen	5 087
St. Moritz, Via Maistra 29	offen	1930	offen	8 000
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	53 STWE		2008/2011	3 074
<b>11 Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte</b>				<b>144 472</b>
<b>24 Promotionen (Liegenschaften)</b>				<b>243 949</b>

<sup>1</sup> GH: Geschäftshaus; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>2</sup> Angaben per 30.6.2019.

<sup>3</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

<sup>4</sup> Umwandlungsobjekte.

<sup>5</sup> Verkauf als Projekt.

Projektstand <sup>2</sup>	Verkaufsvolumen in CHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) <sup>3</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 228	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	Dez 2017	6 549	Nein
in Planung	offen	offen	Nov 2018	10 273	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	Dez 2018	21 407	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2016	969	Nein
in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
in Planung	offen	offen	2014/2015	15 522	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2016	12 897	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 069	Nein
in Planung	offen	0/1	Mai 2010	3 454	Nein
in Planung	offen	offen	März 2015	11 247	Ja (unbedeutend)
				<b>128 684</b>	
im Verkauf	84 175	90/92	Juni 2001	11 105	Nein
in Planung	offen	offen	Sept 2015	23 213	Nein
im Verkauf	offen	0/1	Juli 2016	8 346	Nein
in Planung	offen	offen	Jan 2019	4 846	Nein
in Planung	offen	offen	Feb 2018	3 722	Nein
in Planung	offen	offen	Juli 2017	5 207	Nein
in Planung	offen	offen	Dez 2001	9 355	Nein
im Verkauf	21 614	18/22	Juli 2016	6 970	Nein
im Verkauf	offen	0/1	Okt 2012	5 801	Nein
im Verkauf	offen	offen	Juli 2010	557	Nein
im Verkauf	166 783	52/53	Mai 2008	1 936	Nein
	<b>272 572</b>			<b>81 058</b>	
	<b>272 572</b>			<b>209 742</b>	

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschrieb <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Marktwert in TCHF <sup>2</sup>	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF <sup>4</sup>	Leerstand in % <sup>5</sup>
Aarau, Aeschbachweg 6/8	GH	2018		24 110	2,4	585	17,9
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	GH	2012		25 170	5,0	1 263	0,0
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	GH	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974		26 780	7,1	1 896	0,0
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	GH/WH	2014		79 000	4,4	3 442	0,0
Basel, Lyon-Strasse 40 <sup>2</sup>	GH	1940		460	21,3	98	0,0
Brugg, Bahnhofstrasse 11	GH	2005		24 750	6,4	1 578	2,6
Dierikon, Pilatusstrasse 2	GH	1990	2007	9 710	8,1	786	23,8
Dübendorf, Sonnentalsstrasse 5	GH	1975	2000	28 470	6,4	1 827	0,4
Dübendorf, Zürichstrasse 98	GH	1965	1983	21 440	6,5	1 395	19,9
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	GH/WH	1910		11 070	4,6	512	37,0
Horgen, Seestrasse 80	GH	1960	2000/2008	7 610	6,8	518	0,0
Horgen, Seestrasse 82	P	2010/2011		6 390	5,0	322	2,7
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	GH	1956	2018	44 450	6,8	3 002	12,2
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	GH	2007		6 200	5,1	318	0,0
Kreuzlingen, Leubernerstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	GH	1983/2003	2003	54 530	6,7	3 629	1,4
Kreuzlingen, Romanshorerstrasse 126	BR	n/a		1 860	4,3	80	0,0
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	P	1986	2016	15 950	4,5	714	0,0
Kriens, Sternmatt 6	GH	1986	2008	7 320	8,0	583	16,2
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	GH	1962	2013	68 110	4,6	3 145	0,0
Lausanne, Flonplex	BR	n/a		4 740	4,4	210	0,0
Lausanne, Parking du Centre	BR	n/a		9 180	5,5	506	0,0
Lausanne, Place de la Gare 4	GH	1961	2000	31 750	4,9	1 555	0,0
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	GH	1957		66 240	3,4	2 223	3,8
Lausanne, Place de l'Europe 6	GH/H	1905	2012	6 290	4,8	303	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 7	GH	1905	2001	8 760	5,0	437	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 8	GH	1911	1989	9 730	1,7	164	0,0
Lausanne, Place de l'Europe 9	GH	1900	2002	25 340	5,2	1 307	0,0
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	GH	1904	2002	23 520	5,4	1 272	8,6
Lausanne, Rue de Genève 7	GH <sup>6</sup>	1932	1992/2011	33 040	4,5	1 492	12,7
Lausanne, Rue de Genève 17	GH	1884	2002	22 400	6,6	1 479	12,6
Lausanne, Rue de Genève 23	GH	1915	2005	4 540	6,7	304	0,0
Lausanne, Rue de la Vigie 5	GH	1963	1988	14 420	6,0	860	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	GH	2017		10 000	4,8	483	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	GH	1921	2009	8 140	4,4	358	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	GH	1946	1998	9 290	5,5	513	0,7
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	GH	1918	2004	3 180	7,6	242	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH <sup>6</sup>	1912	2007	5 730	5,4	311	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	GH	2013		45 630	4,9	2 224	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	BR	n/a		1 820	4,3	79	0,0
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	BR	n/a		1 970	3,7	74	0,0

<sup>1</sup> BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

<sup>2</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2019 in % vom Marktwert.

<sup>4</sup> Inkl. Baurechtszinsen.

<sup>5</sup> Leerstand per 30.6.2019 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>6</sup> Anteil Renditeobjekt.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>7</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>7</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>7</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>7</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>7</sup>	Leerfläche in % <sup>7</sup>	Eigentum <sup>8</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
5 698	0,0	0,0	54,4	34,2	11,4	11,8	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Ja (zu überprüfen)
24 267	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	Juni 2001/Okt 2006	15 161	Ja (unbedeutend)
10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
2 505	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2015	1 910	Nein
							STWE			
4 056	33,1	33,5	20,9	0,0	12,5	1,4	(773/1 000)	Juni 2006	2 726	Nein
4 385	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	28,6	AE	Mai 2009	4 396	Nein
9 374	27,8	0,0	62,6	0,0	9,6	0,0	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
9 845	27,9	17,4	29,8	1,1	23,8	20,8	AE	Jan 2000	9 809	Ja (Tankstelle)
2 120	14,4	16,7	0,0	68,6	0,3	25,6	AE	Nov 2015	484	Nein
2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
16 357	16,7	0,0	65,7	0,0	17,6	11,6	AE	Nov 2005	10 542	Ja
1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
17 821	10,5	75,7	0,0	0,0	13,8	2,1	AE	Nov 2006	25 529	Nein
2 214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
129	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 028	Nein
6 741	0,5	0,0	52,5	0,0	47,0	12,4	AE	Feb 2004	5 625	Nein
8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (zu überprüfen)
1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	2 750	Ja (unbedeutend)
6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	6 526	Ja (unbedeutend)
4 755	63,1	0,0	5,2	0,0	31,7	0,3	AE	Nov 2009	630	Nein
10 184	68,0	23,5	0,0	1,2	7,3	0,8	AE	Dez 2017	2 105	Nein
903	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
1 429	65,2	8,0	0,0	0,0	26,8	0,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
1 688	26,2	73,8	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
3 512	49,5	26,7	0,0	0,0	23,8	0,0	AE	Nov 2009	1 502	Ja (unbedeutend)
4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	5,9	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
5 404	12,1	51,4	0,0	20,4	16,1	9,9	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
7 105	46,4	31,0	3,0	0,0	19,6	8,0	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
2 214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 056	Ja (unbedeutend)
3 368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	Nov 2009	1 443	Ja (zu überprüfen)
2 086	20,7	37,3	0,0	0,0	42,0	0,0	AE	Nov 2009	1 386	Ja (zu überprüfen)
2 186	60,1	19,7	2,2	0,0	18,0	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)
2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	Nov 2009	1 116	Ja (unbedeutend)
888	47,5	0,0	0,0	0,0	52,5	0,0	AE	Nov 2009	466	Ja (zu überprüfen)
943	31,8	0,0	30,0	29,8	8,4	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)
7 784	19,4	0,0	0,0	0,0	80,6	0,0	AE	Nov 2009	3 498	Ja
867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 092	Ja (unbedeutend)
1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 840	Ja (zu überprüfen)

<sup>7</sup> Angaben per 30.6.2019 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>8</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % <sup>5</sup>
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	GH	1927	2009	7 280	4,7	342	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	GH	2008		13 400	5,5	735	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	GH	2002		16 990	5,9	996	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	GH	2007		21 560	4,7	1 009	0,4
Lausanne, Voie du Chariot 3	GH	2008		16 140	5,1	825	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	GH	2008		35 410	2,0	710	0,0
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	GH	2008		36 210	4,7	1 710	0,0
St. Gallen, Schochengasse 6	GH	1974	2000	17 770	6,3	1 114	0,5
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22	GH	1900	2002/2006	5 820	4,7	271	0,0
St. Gallen, Wassergasse 42/44	GH	1966	2000	16 350	6,2	1 020	16,4
St. Gallen, Wassergasse 50/52	GH	1998		13 470	6,2	836	0,0
Winterthur, Industriestrasse 26	GH	1994	2002	19 500	8,1	1 576	32,0
Zürich, Friedaustrasse 17	GH	1968	2013	15 180	4,5	686	0,3
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	GH	1974	2001/2008	64 870	4,9	3 163	0,0
Zürich, Rautistrasse 12	GH	1972	2011	21 760	5,8	1 266	4,4
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	GH	1963/1968/1985	1998	14 560	6,3	924	7,6
Zürich, Treichlerstrasse 10; Dolderstrasse 16	GH	1963	2007	15 390	5,8	886	2,4
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	GH/H	2011		124 130	6,0	7 395	0,0
<b>58 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften</b>				<b>1 284 880</b>	<b>5,3</b>	<b>67 555</b>	<b>4,0</b>
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	GH	1962		59 440	4,7	2 810	2,9
Lausanne, Rue de Genève 19	GH	1893	2002	3 500	20,1	705	77,4
Lausanne, Rue de Genève 21	GH	1902		3 380	18,5	624	94,6
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	GH	1963		1 230	0,0	0	0,0
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	GH	2007		41 310	4,5	1 869	0,0
Zürich, Im Tiergarten 7	GH	1992	1 999	22 260	8,9	1 977	90,2
<b>6 Entwicklungsliegenschaften (Geschäft)</b>				<b>131 120</b>	<b>6,1</b>	<b>7 986</b>	<b>37,6</b>

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften, exkl. Nutzungsrechten, belaufen sich auf total **TCHF 1 153 207**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften (Geschäft) belaufen sich auf total **TCHF 166 191**.

<sup>1</sup> GH: Geschäftshaus; H: Hotel.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2019 in % vom Marktwert.

<sup>5</sup> Leerstand per 30.6.2019 in % vom Soll-Mietertrag.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>7</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>7</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>7</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>7</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>7</sup>	Leerfläche in % <sup>7</sup>	Eigentum <sup>8</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
1 727	62,9	21,7	0,0	0,0	15,4	0,0	AE	Nov 2009	609	Ja (unbedeutend)
2 173	38,0	7,6	0,0	0,0	54,4	0,0	AE	Nov 2009	1 033	Ja (unbedeutend)
2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	0,0	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
3 380	88,8	10,4	0,0	0,0	0,8	0,9	AE	Nov 2009	1 441	Ja (unbedeutend)
2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
5 543	22,4	6,7	66,3	0,0	4,6	0,0	AE	Nov 2009	2 417	Ja (unbedeutend)
5 049	53,8	16,2	0,0	14,8	15,2	0,0	AE	Nov 2009	2 190	Ja (unbedeutend)
4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
1 092	79,1	12,7	0,0	0,0	8,2	0,0	AE	Dez 2004	219	Nein
							STWE			
3 977	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	22,0	(867/1 000)	Feb 2004	1 713	Nein
3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	Feb 2004	1 372	Nein
11 327	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	32,4	AE	Okt 1999	3 583	Ja (zu überprüfen)
2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	0,0	AE	Okt 1998	869	Nein
8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Ja
6 017	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	4,4	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	6,5	AE	März 2002	2 651	Nein
2 684	48,3	0,0	13,4	7,1	31,2	4,5	AE	Mai 2014	1 299	Nein
21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Mai 2008	5 808	Nein
<b>295 676</b>	<b>34,0</b>	<b>12,6</b>	<b>21,3</b>	<b>5,8</b>	<b>26,3</b>	<b>4,9</b>			<b>193 714</b>	
20 210	66,8	11,1	0,4	0,0	21,7	5,5	AE	Mai 2010	12 612	Ja (zu überprüfen)
3 548	25,5	16,9	1,2	0,0	56,4	60,5	AE	Nov 2009	1 555	Ja (unbedeutend)
3 575	39,7	1,3	0,0	0,0	59,0	71,9	AE	Nov 2009	1 567	Ja (unbedeutend)
1 262	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0	AE	Nov 2009	662	Ja (zu überprüfen)
9 760	52,8	13,9	0,0	0,0	33,3	0,0	AE	Nov 2009	4 150	Ja (unbedeutend)
6 357	0,0	0,0	0,0	72,7	27,3	79,1	AE	Feb 2014	6 380	Nein
<b>44 712</b>	<b>46,9</b>	<b>9,5</b>	<b>3,1</b>	<b>10,3</b>	<b>30,2</b>	<b>27,1</b>			<b>26 926</b>	

<sup>7</sup> Angaben per 30.6.2019 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>8</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

## Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovations- jahr	Marktwert in TCHF	Bruttorendite in % <sup>2</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF	Leerstand in % <sup>3</sup>
Aarau, Aeschbachweg 2	WH/GH	2018		25 350	5,1	1 284	9,2
Aarau, Aeschbachweg 12	WH/GH	2018		23 350	3,9	919	17,6
Aarau, Buchserstrasse 9/11	WH/GH	2018		19 530	4,6	896	48,7
Aarau, Buchserstrasse 15	WH/GH	2018		14 050	4,6	648	23,6
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	WH	2013		31 140	3,8	1 189	7,2
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	WH	1974/1975	2016/2017	55 060	3,4	1 855	3,0
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	WH	1973/1980	1992/2007	24 740	3,9	972	2,8
Carouge, Rue de la Fontenette 13	WH	1973	2014	7 530	4,8	359	7,8
Genf, Boulevard de la Cluse 18	WH	1951		6 180	4,3	266	0,0
Genf, Rue Chandieu 5	WH	1976	2005	12 880	4,3	556	4,1
Genf, Rue de la Canonnière 11	WH	1951	2005/2010/ 2011/2013	8 790	4,7	410	8,0
Genf, Rue de la Ferme 6	WH	1900	2008/2010/ 2012/2014	7 130	4,5	318	8,7
Genf, Rue de la Poterie 34	WH	1895	2012	3 580	5,1	182	18,5
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	WH	1900	2014	4 610	4,4	203	0,0
Genf, Rue de Malatrex 30	WH	1951	2012	9 470	5,1	486	13,5
Genf, Rue de Vermont 9	WH	1969	2014	7 540	5,6	420	13,7
Genf, Rue des Confessions 9	WH	1923	2013	8 290	3,9	325	6,8
Genf, Rue des Cordiers 5	WH	1965	2008	19 370	4,4	843	2,3
Genf, Rue des Photographes 12	WH	1905	2013	4 650	4,5	208	0,0
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	WH	1950	2010	4 140	4,5	187	10,6
Genf, Rue du 31 Décembre 35	WH	1956	2014	8 250	4,5	369	0,0
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	WH	1915	2012	6 180	4,6	283	6,9
Genf, Rue Schaub 3	WH	1960	2010	10 100	4,4	440	4,2
Genf, Rue Zurlinden 6	WH	1985	2012	11 800	4,6	539	8,8
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70	WH/GH	1906	2004	5 900	4,6	270	0,0
Lausanne, Avenue d'Ouchy 76	WH/GH	1907	2004	16 800	4,3	728	1,0
Lausanne, Place de la Navigation 2	WH/GH	1895	2004	7 060	4,1	290	0,0
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	WH	2011		110 570	3,8	4 151	2,0
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	WH	1910/1963	1993	4 870	4,0	196	0,0
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	WH	2015		81 520	3,5	2 838	2,5
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	WH	1963		13 720	3,4	466	1,4
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	WH	1964	2012/2014	38 050	4,9	1 853	10,2
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	WH	2008		30 850	3,5	1 085	3,7
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	WH	2015		63 630	3,6	2 289	2,3
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	WH	1972	2017	35 170	3,9	1 380	3,4
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	WH	1961	2000	13 320	4,4	581	8,2
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	WH	1950/1972/1973	1990	31 210	3,1	978	3,0
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	WH <sup>4</sup>	1964 – 68/ 1991/1997	2017	100 930	3,8	3 873	1,8
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84;							
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	WH <sup>5</sup>	1983/1984	2008	30 240	3,4	1 038	0,9
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	WH	2015/2016		45 160	3,3	1 497	0,4
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	WH/GH	2018		152 490	3,4	5 118	0,0
Zürich, Katzenbachstrasse 239	WH	1969		6 580	4,4	290	3,5
Zürich, Letzigraben 134 – 136	WH	2016		71 730	3,1	2 252	0,6
<b>43 Anlageobjekte Wohnliegenschaften</b>				<b>1 193 510</b>	<b>3,8</b>	<b>45 329</b>	<b>4,7</b>

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total TCHF 933 725.

<sup>1</sup> GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

<sup>2</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2019 in % vom Marktwert.

<sup>3</sup> Leerstand per 30.6.2019 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>4</sup> Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

<sup>5</sup> Doppel- und Einfamilienhäuser.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1 – 1 ½-Zimmer-Wohnungen	2 – 2 ½-Zimmer-Wohnungen	3 – 3 ½-Zimmer-Wohnungen	4 – 4 ½-Zimmer-Wohnungen	5 (und mehr)-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
4092	0	28	21	0	0	49	0,6	3,7	AE	Okt 2006	4056	Ja (unbedeutend)
3814	0	18	21	1	0	40	6,0	22,8	AE	Okt 2006	2110	Ja (unbedeutend)
3524	3	9	12	3	3	30	1,2	48,2	AE	Okt 2006	2027	Ja (unbedeutend)
2627	0	12	8	2	0	22	10,0	26,0	AE	Okt 2006	1636	Ja (unbedeutend)
4706	0	1	15	26	0	42	0,8	7,2	AE	Aug 2011	5174	Nein
6615	0	21	47	21	0	89	0,3	2,4	AE	Aug 2018	17342	Nein
5226	0	8	18	28	0	54	6,0	1,4	AE	Okt 2007	11131	Nein
1276	1	6	7	3	6	23	0,0	6,3	AE	Nov 2015	230	Nein
1013	0	14	5	2	0	21	0,0	0,0	AE	Nov 2015	228	Nein
1948	0	0	12	12	2	26	0,0	2,5	AE	Nov 2015	315	Nein
1306	1	14	12	1	0	28	0,0	7,4	AE	Nov 2015	248	Nein
929	5	16	4	0	0	25	2,9	8,0	AE	Nov 2015	272	Nein
712	2	7	4	2	0	15	0,0	13,1	AE	Nov 2015	242	Nein
1064	0	0	6	4	0	10	10,2	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
1314	20	10	0	0	0	30	10,0	12,1	AE	Nov 2015	241	Nein
1177	9	0	0	5	6	20	0,0	10,2	AE	Nov 2015	426	Nein
1409	0	3	15	5	0	23	4,1	4,6	AE	Nov 2015	351	Nein
2800	0	0	2	22	3	27	13,9	7,0	AE	Nov 2015	1157	Nein
743	1	2	4	1	1	9	6,5	0,0	AE	Nov 2015	188	Nein
695	0	8	6	1	0	15	0,0	7,8	AE	Nov 2015	234	Nein
1644	0	18	0	6	0	24	1,3	0,0	AE	Nov 2015	290	Nein
859	0	6	4	4	0	14	4,3	8,6	AE	Nov 2015	260	Nein
1938	0	0	14	12	1	27	4,1	2,7	AE	Nov 2015	439	Nein
1803	0	3	4	8	0	15	5,8	12,3	AE	Nov 2015	437	Nein
1122	0	0	5	1	4	10	0,0	0,0	AE	Nov 2009	340	Ja (unbedeutend)
2567	0	0	0	2	8	10	17,6	0,0	AE	Nov 2009	778	Ja (unbedeutend)
1313	0	2	0	2	4	8	0,0	0,0	AE	Nov 2009	398	Ja (unbedeutend)
10288	0	19	55	16	11	101	2,3	3,0	AE	Nov 2009	3758	Ja (unbedeutend)
1090	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	Nov 2009/ April 2013	853	Nein
8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,8	AE	Okt 2012	4743	Nein
2069	2	9	3	5	6	25	0,0	0,0	AE	Aug 2018	2469	Nein
6372	0	0	54	52	0	106	0,0	8,6	AE	Nov 2015	930	Nein
3608	1	13	16	9	0	39	0,4	2,7	AE	Dez 2010	3840	Nein
8716	0	16	50	30	0	96	0,0	1,2	AE	Juni 2007	10551	Nein
5520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14817	Nein
3313	6	12	16	11	3	48	1,8	7,8	AE	Aug 2018	5248	Nein
3470	0	20	18	15	0	53	0,0	2,0	AE	Aug 2018	4466	Nein
13839	21	46	48	61	15	191	0,4	0,6	AE	Aug 2018	32851	Nein
6015	0	0	0	17	27	44	0,6	0,0	AE	Aug 2018	9521	Nein
5501	0	8	24	15	6	53	3,5	0,5	AE	Aug 2018	6831	Nein
15683	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8304	Nein
1589	0	5	8	5	0	18	0,0	0,0	AE	März 2008	1987	Nein
6977	0	33	34	5	0	72	2,2	0,0	AE	Sept 2006	5003	Nein
<b>160948</b>	<b>116</b>	<b>523</b>	<b>688</b>	<b>499</b>	<b>118</b>	<b>1944</b>	<b>2,0</b>	<b>4,3</b>			<b>167214</b>	

<sup>6</sup> Angaben per 30.6.2019 in % der total nutzbaren Fläche.<sup>7</sup> AE: Alleineigentum.

## Angaben zu den Anlagelienschaften im Bau

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Realisations- zeitraum	Marktwert in TCHF
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	GH	1975	2018/2019	34 590
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	GH/WH	2019	2016/2019	31 520
Kriens, Am Mattenhof 6	WH/GH	2019	2016/2019	14 190
Kriens, Am Mattenhof 8	GH/WH	2019	2016/2019	19 830
Kriens, Am Mattenhof 12/14	GH/WH	2019	2016/2019	69 320
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	GH/H	2019	2016/2019	42 230
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	WH	1925/1926	2018/2020	28 800
Lausanne, Rue de la Vigie 3	GH		2018/2019	15 440
Zürich, Friesenbergstrasse 75	GH	1976	2019/2020	64 010
<b>9 Anlagelienschaften im Bau</b>				<b>319 930</b>

## Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovationsjahr	Buchwert in TCHF
Küsnacht, Seestrasse 59	GH	2006		9 328
Lausanne, Rue de Genève 7	GH <sup>2</sup>	1932	1992/2011	2 834
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	GH <sup>2</sup>	1912	2007	485
<b>3 Liegenschaften<sup>3</sup></b>				<b>12 647</b>

## Angaben zu den bedeutenden Beteiligungen

Ort, Adresse	Objekt- beschreibung <sup>1</sup>	Baujahr	Renovationsjahr	Marktwert in TCHF
Lausanne, Flonplex	Multiplexkino	2003		9 140
Lausanne, Parking du Centre	P	2002		33 960
<b>2 Liegenschaften aus Beteiligungen</b>				<b>43 100</b>

<sup>1</sup> GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

<sup>2</sup> Anteil selbst genutzt.

<sup>3</sup> Ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht.

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>4</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
13 632	AE	März 2004	5 675	Nein
7 728	AE	März 2005/Feb 2013	3 130	Nein
2 681	AE	März 2005/Feb 2013	1 840	Nein
4 839	AE	März 2005/Feb 2013	2 080	Nein
13 521	AE	März 2005/Feb 2013	5 189	Nein
9 483	AE	März 2005/Feb 2013	3 554	Nein
7 345	AE	April 2013	5 246	Nein
4 646	AE	Nov 2009	1 567	Ja (zu überprüfen)
16 702	AE	Feb 2014	5 152	Nein
<b>80 577</b>			<b>33 433</b>	

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>4</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
170	AE	Nov 2009	850	Ja (unbedeutend)
<b>2 848</b>			<b>6 318</b>	

Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum	Erwerbsdatum	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
5 519	Miteigentum 40%	Nov 2009	0	Ja (unbedeutend)
25 808	Miteigentum 50%	Nov 2009	0	Ja (unbedeutend)
<b>31 327</b>				

<sup>4</sup> AE: Alleineigentum.



# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review des konsolidierten Zwischenabschlusses

**Bericht an den Verwaltungsrat der Mobimo Holding AG, Luzern**

## Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten Bilanz der Mobimo Holding AG per 30. Juni 2019 und der entsprechenden konsolidierten Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung und des Eigenkapitalnachweises für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählter Anmerkungen (konsolidierter Zwischenabschluss) auf den Seiten 10 bis 39 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Exchange Regulation AG verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

## Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410, *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. Eine Review eines Zwischenabschlusses besteht aus Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie aus analytischen und anderen Reviewhandlungen. Eine Review hat einen deutlich geringeren Umfang als eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit International Standards on Auditing durchgeführt wird, und ermöglicht uns folglich nicht, Sicherheit zu gewinnen, dass wir alle wesentlichen Sachverhalte erkennen, die mit einer Prüfung identifiziert würden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

## Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Exchange Regulation AG erstellt wurde.

KPMG AG

Kurt Stocker  
Zugelassener Revisionsexperte

Reto Kaufmann  
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 26. Juli 2019

KPMG AG, Pilatusstrasse 41, Postfach, CH-6003 Luzern

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.



# EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Mobimo-Gruppe weist die Performance- und Kostenkennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich und ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA

können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns je Aktie demgegenüber berücksichtigt Mobimo Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

<b>A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie</b>		<b>Einheit</b>	<b>H1 2019</b>	<b>H1 2018</b>
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>		<b>TCHF</b>	<b>43 583</b>	<b>37 559</b>
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-18 785	-17 711
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	0	-6 753
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	8 641	8 595
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	-1 555	-0
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-802	-2 362
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	3 278	4 723
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf obenstehende Positionen	TCHF	0	89
<b>EPRA-Gewinn</b>		<b>TCHF</b>	<b>34 360</b>	<b>24 140</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 597 755	6 216 610
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>5.21</b>	<b>3.88</b>

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

<b>B EPRA Net Asset Value</b>		<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 473 380</b>	<b>1 507 185</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		TCHF	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 473 380</b>	<b>1 507 185</b>
<b>Zuzüglich</b>				
(i.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a
(i.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	26 254	24 597
(ii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	939	4 547
<b>Abzüglich</b>				
(iv)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	35 698	27 353
(v.a)	Latente Steuern	TCHF	196 869	199 772
(v.b)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		TCHF	2 427	2 438
<b>EPRA NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 735 567</b>	<b>1 765 892</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 598 215	6 596 614
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>263.04</b>	<b>267.70</b>
<b>C Triple Net Asset Value (NNNAV)</b>		<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>EPRA NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 735 567</b>	<b>1 765 892</b>
(i)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-35 698	-27 353
(ii)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-79 353	-61 902
(iii)	Latente Steuern	TCHF	-199 667	-201 365
<b>EPRA NNNAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 420 849</b>	<b>1 475 271</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 598 215	6 596 614
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>215.34</b>	<b>223.64</b>

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

<b>D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	2 929 440	2 870 070
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	43 100	42 896
Promotionen	TCHF	243 949	194 861
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-310 256	-348 037
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 906 233</b>	<b>2 759 790</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 906 233</b>	<b>2 759 790</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	127 908	125 404
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-16 533	-20 336
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>111 375</b>	<b>105 067</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>TCHF</b>	<b>111 375</b>	<b>105 067</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>
<b>EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>%</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>

<b>E EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	4 868	3 069
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	112 883	106 078
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>%</b>	<b>4,3</b>	<b>2,9</b>

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.

# Weitere Informationen

## Publikationsübersicht

### Geschäftsbericht



### Halbjahresbericht



### Nachhaltigkeitsbericht



Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht eine Kurzversion ist. Der Halbjahresbericht wird in Deutsch und in Englisch publiziert. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Aus ökologischen Gründen druckt Mobimo den Halbjahresbericht nur in einer kleinen Auflage. Gedruckte Exemplare können per Mail an [ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch) bestellt werden.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) verfügbar.

## Impressum

Gesamtverantwortung:  
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:  
PETRANIX Corporate and Financial Communications AG, Adliswil-Zürich

Fotos:  
Markus Bertschi, [www.markusbertschi.com](http://www.markusbertschi.com)

Coverbild:  
Aeschbachquartier, Aarau



## Kontaktadressen

### Mobimo Holding AG

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89

### Mobimo Management AG

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
Fax +41 44 397 11 12

### Mobimo Management SA

Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
Fax +41 21 341 12 13

### Kontakt für Investoren

Daniel Ducrey, CEO  
Manuel Itten, CFO  
Tel. +41 44 397 11 97  
[ir@mobimo.ch](mailto:ir@mobimo.ch)

### Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58  
[info@sharecomm.ch](mailto:info@sharecomm.ch)

# MOBIMO

**Mobimo Holding AG**

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
Fax +41 41 249 49 89  
[www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch)