

MOBIMO

**Halbjahresbericht
2020**

Ausgewählte Kennzahlen

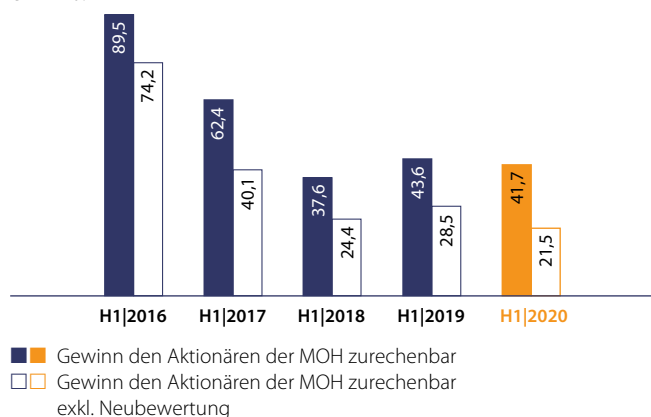
1. Halbjahr 2020

Mobimo ist als breit diversifizierte Immobilien-gesellschaft recht gut durch die vergangenen Monate gekommen. Trotz Unterstützungs-massnahmen für die von der Coronakrise betroffenen Mieterinnen und Mieter erreichten die Mieteinnahmen mit CHF 60,1 Mio. fast das Vorjahresniveau. Der Erfolg aus Neubewertung ist erneut positiv. Der Leerstand im Anlageportfolio stieg erwartungsgemäss auf 5,5% an.

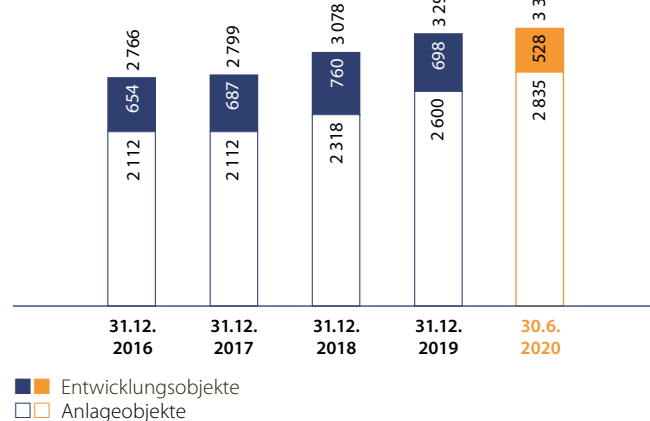
Gewinn
CHF Mio.
H1|2019: 43,5

41,7

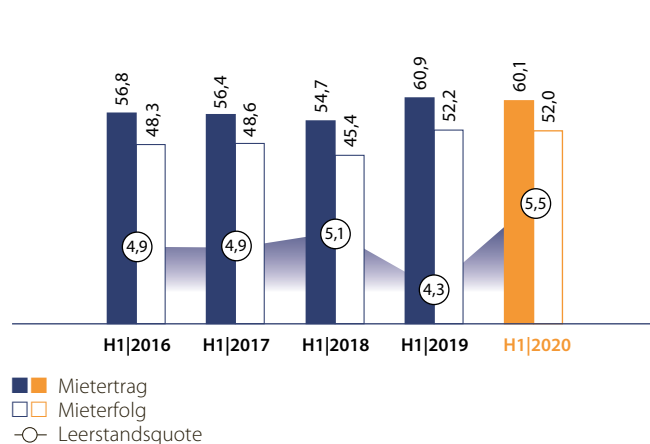
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und exkl. Neubewertung
CHF Mio.



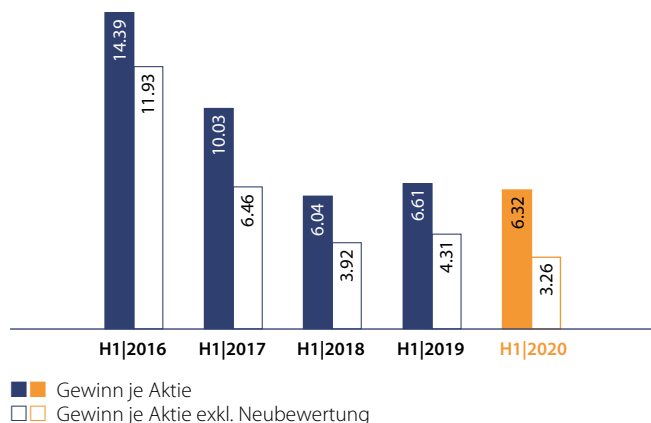
Gesamtwert des Portfolios
CHF Mio.



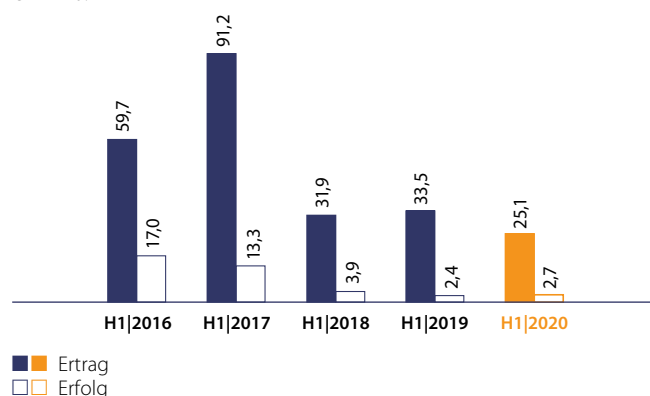
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung
CHF



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



Durch Rundungen können Summen bzw. Totale von Einzelpositionen grösser oder kleiner als deren addierte Werte oder als 100% sein.

Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

Ergebnis	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	52,0	52,2	-0,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	2,7	2,4	12,0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,5	0,0	nm
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	25,1	18,8	33,5
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	65,8	55,4	18,8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	40,8	36,6	11,2
Gewinn	CHF Mio.	41,7	43,5	-4,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	41,7	43,6	-4,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	21,5	28,5	-24,4
Bilanz	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 709,2	3 450,8	7,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 570,0	1 532,3	2,5
Eigenkapitalquote	%	42,3	44,4	-4,7
Eigenkapitalrendite	%	5,4	7,1	-23,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	2,8	4,2	-33,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 809,7	1 594,4	13,5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,62	1,82	-11,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	5,3	0,0
Net Gearing	%	100,7	101,1	-0,4
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ¹	CHF Mio.	3 362,7	3 297,7	2,0
Wert Anlageobjekte	CHF Mio.	2 834,6	2 600,1	9,0
Wert Entwicklungsobjekte ²	CHF Mio.	528,1	697,6	-24,3
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,5	0,0
Nettorendite Anlageobjekte exkl. Covid-19-Effekt ³	%	3,6	3,7	-2,8
Leerstand Anlageobjekte	%	5,5	3,8	44,7
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,8	3,8	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,3	3,3	0,0
EPRA	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	24,1	34,4	-29,9
EPRA-NAV je Aktie ⁴	CHF	276,37	263,04	5,1
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,2	-0,1	nm
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	4,3	27,8
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,4	161,5	-1,3
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	40,9	39,1	4,6
Umwelt	Einheit	2019	2018	Veränderung in %
Energieintensität	kWh/m ²	152	120	26,7
Emissionsintensität	kg CO ₂ eq/m ²	25	20	25,0
Aktie	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁵	Anzahl	6 599 117	6 598 215	0,0
Nominalwert je Aktie ⁶	CHF	23,40	23,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	237,90	223,30	6,5
Gewinn je Aktie	CHF	6,32	6,61	-4,4
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	3,26	4,31	-24,4
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	274,00	259,50	5,6

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

³ Bei der Nettorendite exkl. Covid-19-Effekt werden die annualisierten Mieterlasse Covid-19 eliminiert (vgl. Erläuterung 5 auf Seite 20). Unter Berücksichtigung der annualisierten Mieterlasse beträgt die Nettorendite inkl. Covid-19-Effekt 3,3%.

⁴ Gemäss EPRA BPR sind ab dem Geschäftsjahr 2020 neue NAV-Kennzahlen offenzulegen (vgl. EPRA-Performance-Kennzahlen auf Seite 49 und 50).

Für die Vergleichbarkeit werden im Jahr 2020 nochmals die NAV-Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNAV gezeigt (vgl. Seite 51), die ab 2021 nicht mehr offenzulegen sind.

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 6601 547 minus Bestand eigener Aktien 2 430 = Anzahl ausstehender Aktien 6 599 117.

⁶ Geplante Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 10,00 pro Aktie im Rahmen einer Nennwertrückzahlung gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 31. März 2020 (vgl. Erläuterung 11 auf der Seite 29).

Inhalt

Lagebericht	4
Brief an die Aktionäre	4
Immobilienportfolio	7

Finanzbericht	8
Konsolidierter Zwischenabschluss	10
Detailangaben zum Immobilienportfolio	32
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review	42
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	43
EPRA-Performance-Kennzahlen	48

Webguide	3
-----------------	----------

Online-Halbjahresabschluss

Führungsstruktur

Portfolio

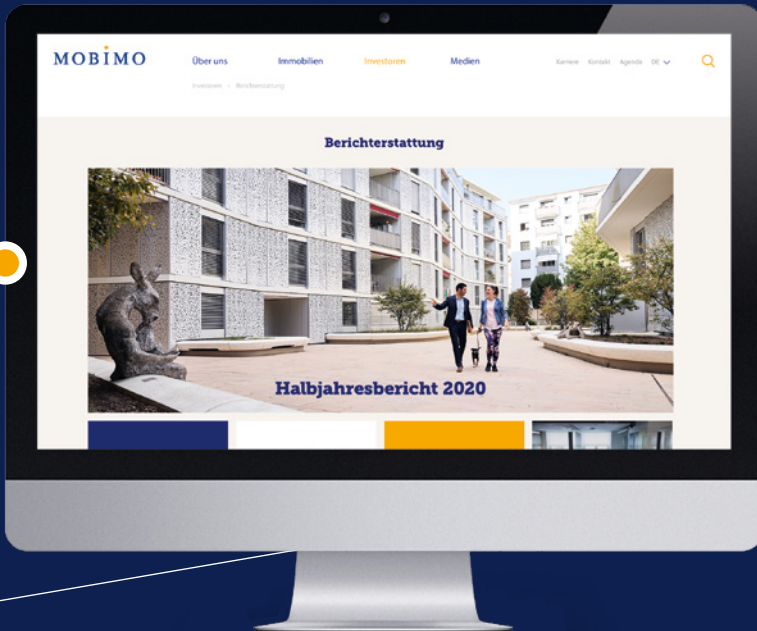
Aktie

Unser Profil

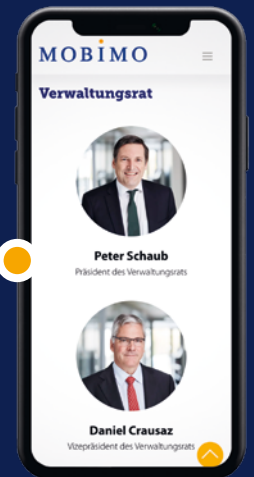
Die Mobimo Holding AG wurde 1999 in Luzern gegründet und ist seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit einem Immobilienportfolio im Gesamtwert von knapp CHF 3,4 Mrd. gehört die Gruppe zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Portfolio von Mobimo besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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.



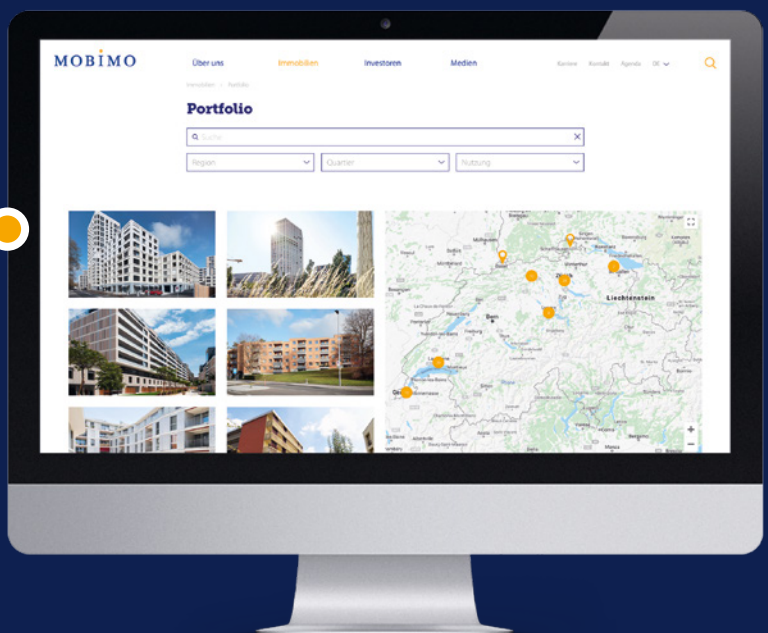
www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung



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

Wir blicken auf ein erstes Halbjahr 2020 zurück, das in vielen Belangen ausserordentlich war und uns allen in Erinnerung bleiben wird. Die Coronakrise prägte den Alltag unserer Geschäftsmieterinnen und -mieter, die Zusammenarbeit mit unseren Partnern und viele Aktivitäten des Unternehmens.

Trotz Herausforderungen ist Mobimo als breit diversifizierte Immobiliengesellschaft vergleichsweise gut durch die vergangenen Monate gekommen und kann ein positives Halbjahresergebnis vermelden: Das Unternehmen erwirtschaftete ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 65,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 55,4 Mio.) bzw. von CHF 40,8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 36,6 Mio.) exklusive Neubewertung. Der Gewinn beträgt CHF 41,7 Mio. (Vorjahresperiode CHF 43,5 Mio.) inklusive und CHF 21,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 28,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Das Ergebnis enthält – im Gegensatz zum Vorjahr – praktisch keinen positiven Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern.

Erfreulicher Neubewertungserfolg

Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf erfreuliche CHF 25,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 18,8 Mio.). Das Immobilienportfolio von Mobimo konnte dank seiner Diversifikation und dank des hohen Wohnanteils Marktkorrekturen insbesondere im Bereich Hotel gut absorbieren. Ein substanzieller Beitrag zum Neubewertungserfolg leistete das Wohnbauprojekt im Entwicklungsgebiet Zürich-Manegg. Wir entschieden uns, den erzielten Mehrwert des kürzlich bewilligten Bauvorhabens nicht am Transaktionsmarkt zu realisieren, sondern das Projekt in das Anlageportfolio zu überführen und somit unsere Mietertragsbasis weiter zu stärken. Die Liegenschaft mit 157 Wohnungen sowie einem städtischen Kindergarten im Erdgeschoss wird Anfang 2023 bezugsbereit sein.

Coronabedingte Stagnation bei den Mieteinnahmen

Im ersten Halbjahr 2020 flossen die Mieteinnahmen des Mattenhofs in Kriens für die gesamte Periode in das Ergebnis ein, zudem sind alle Wohnungen im Aeschbachquartier in Aarau seit Anfang April vermietet. Dennoch liegt der Ertrag aus Vermietung mit CHF 60,1 Mio. (Vorjahresperiode CHF 60,9 Mio.) coronabedingt unter der Planung. Mobimo definierte für ihre vom Lockdown betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter situationsgerechte Unterstützungsmassnahmen. Diese führten dazu, dass die effektiven Mieteinnahmen per 30. Juni 2020 um CHF 4,4 Mio. vom vertraglich geschuldeten Betrag abweichen. Für die überwiegende Mehrheit der vom Lockdown betroffenen Mieterinnen und Mieter konnte per Ende Juni 2020 eine einvernehmliche Vereinbarung getroffen werden. Bei wenigen Mietparteien mit grösseren Vertragsvolumen beansprucht die Lösungsfindung etwas mehr Zeit. Bei diesen noch offenen Fällen wurden die erwarteten Mieterlasse für das erste Halbjahr bestmöglich geschätzt.

Betriebsergebnis (EBIT)

CHF Mio.
H1|2019: 55,4

65,8

Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.
H1|2019: 18,8

25,1

Ertrag aus Vermietung Liegenschaften

CHF Mio.
H1|2019: 60,9

60,1

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	52,0	52,2	-0,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	2,7	2,4	12,0
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	25,1	18,8	33,5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1,5	0,0	nm
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	65,8	55,4	18,8
Finanzergebnis	CHF Mio.	-14,5	-14,1	3,3
Steueraufwand/-ertrag	CHF Mio.	-9,9	1,1	nm
Gewinn	CHF Mio.	41,7	43,5	-4,1
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar	CHF Mio.	41,7	43,6	-4,3
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar exkl. Neubewertung	CHF Mio.	21,5	28,5	-24,4

Weiterhin Dynamik im Markt

Der Leerstand erhöhte sich erwartungsgemäss von 3,8% auf 5,5%, was insbesondere auf den Übergang des Mattenhofs in das Anlageportfolio per Anfang 2020 zurückzuführen ist. Wir sind grundsätzlich zuversichtlich, was die weitere Entwicklung des Leerstands anbelangt, nehmen wir doch im Rahmen unserer Vermarktungsaktivitäten eine mehrheitlich intakte Nachfrage wahr. Auch im ersten Halbjahr 2020 konnte das Vermarktungsteam kontinuierlich Verträge abschliessen, auch für Flächen mit kommerzieller Nutzung.

Die aus dem direkten Aufwand aus Vermietung resultierende Aufwandquote beträgt wie im Vorjahr 14%. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo beläuft sich per 30. Juni 2020 auf knapp CHF 3,4 Mrd. (31. Dezember 2019 CHF 3,3 Mrd.). Die durchschnittliche Bruttorendite des Anlageportfolios liegt unverändert bei 4,5%.

Mit der Pipeline auf Kurs

Der Erfolg aus dem Entwicklungs- und Promotionsgeschäft liegt mit bescheidenen CHF 2,7 Mio. auf Vorjahresniveau (CHF 2,4 Mio.). Der Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte wird in naher Zukunft wieder substantieller werden: In der Entwicklungspipeline befinden sich Renditeliegenschaften für Dritte im Umfang von rund CHF 800 Mio. Nach einer Phase der Zurückhaltung ist Mobimo im Markt für Stockwerkeigentum mit einigen attraktiven Vorhaben präsent: In Meggen am Vierwaldstättersee erfolgte Mitte Juli die Grundsteinlegung für 30 Wohnungen, die im ersten Quartal 2022 bezugsbereit sein werden. An bevorzugten Wohnlagen rund um die Stadt Zürich, namentlich in Maur, Horgen und

Dübendorf, werden bereits im kommenden Jahr die Bauarbeiten starten. Dazu kommen zwei Stockwerkeigentumsprojekte in der Stadt Zürich, das eine am Letziggraben, das andere – es handelt sich um einen Ersatzneubau für eine Bestandesliegenschaft – in Seebach sowie ein weiteres in Oberägeri im Kanton Zug. Auch die Projekte für das eigene Portfolio kamen trotz Coronakrise gut voran. In dieser Pipeline befinden sich drei Objekte im Bau und acht Objekte in Planung mit einem gesamten Investitionsvolumen von CHF 520 Mio.

Komfortable Finanz- und Vermögenslage

Mobimo verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 42,3% per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019 44,4%) über eine weiterhin solide Eigenkapitalbasis. Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen in der Höhe von CHF 949 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 861 Mio. Mitte Februar begab Mobimo eine Obligationenleihe zu sehr attraktiven Konditionen: Die festverzinsliche Anleihe über CHF 220 Mio. weist einen Coupon von 0,25% und eine Laufzeit von acht Jahren auf. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 1,62% gegenüber 1,82% im Jahr 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 5,3 Jahren wie Ende 2019 weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) beträgt 47,0% (31. Dezember 2019 46,9%). Der Zinsdeckungsfaktor liegt unverändert bei 2,9.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 709,2	3 450,8	7,5
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 135,2	3 093,8	1,3
Umlaufvermögen	CHF Mio.	574,0	357,0	60,8
Eigenkapital	CHF Mio.	1 570,0	1 532,3	2,5
Eigenkapitalrendite	%	5,4	7,1	-23,9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	2,8	4,2	-33,3
Fremdkapital	CHF Mio.	2 139,2	1 918,5	11,5
> Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	447,0	258,1	73,1
> Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 692,3	1 660,4	1,9
Eigenkapitalquote	%	42,3	44,4	-4,7

Mit neuer Führungsstruktur in die Zukunft

Manuel Itten, CFO, sowie Marc Pointet, Leiter Suisse romande, haben Mobimo im Verlauf des ersten Halbjahres 2020 verlassen, um neue berufliche Herausforderungen anzunehmen. Neuer CFO wird per Herbst 2020 Stefan Hilber. Seit dem Austritt von Marc Pointet sind die Aktivitäten in der Westschweiz gleich gegliedert wie in der Deutschschweiz und werden vom entsprechenden Geschäftsleitungsmitglied geführt. Ab Januar 2021 wird Gerhard Demmelmair die Verantwortung für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen, bislang in den Händen von CEO Daniel Ducrey, übernehmen. Die Aktionärinnen und Aktionäre wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 Dr. Martha Scheiber neu in den Verwaltungsrat. Sie folgte auf Wilhelm Hansen, der wie angekündigt nach langjährigem Wirken nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung stand. Seit Ende April 2020 ist zudem Dr. Christoph Caviezel nicht mehr Mitglied des Verwaltungsrats. Er nahm im Verlauf des Frühjahres Einsitz in das Aufsichtsgremium einer anderen börsenkotierten Immobiliengesellschaft. Der Verwaltungsrat dankt allen austretenden Personen herzlich für ihren grossen Einsatz für das Unternehmen und wünscht ihnen für die Zukunft nur das Beste. Auf die Zusammenarbeit mit der neuen Kollegin und den neuen Kollegen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung freuen wir uns sehr.

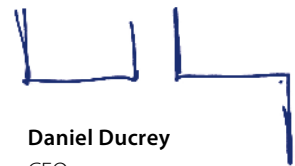
Ausblick und Dank

Die Welt im Sommer 2020 ist geprägt durch die Coronakrise und durch eine grosse Unsicherheit, was die gesellschaftliche und wirtschaftliche Zukunft anbelangt. Wir sind dennoch überzeugt, dass der Immobilienmarkt für Investoren grundsätzlich interessant bleibt. Mobimo bleibt mit ihrem vielfältigen Anlageportfolio, der diversifizierten Entwicklungspipeline und einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis der Objekte und Projekte gut positioniert. Wir beobachten die weitere wirtschaftliche Entwicklung aufmerksam und werden, falls nötig, auch vereinzelte und gezielte Anpassungen im Portfolio vornehmen.

Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in diesem herausfordernden Halbjahr war beeindruckend. Ein besonderer Dank geht an die Kolleginnen und Kollegen aus der Deutsch- und der Westschweiz, die im Rahmen einer Taskforce tragfähige Unterstützungsmassnahmen für die vom Lockdown betroffenen Mieterinnen und Mieter umsetzten. Auch unseren Mieterinnen und Mietern und genauso Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, gebührt ein grosser Dank für die partnerschaftliche Zusammenarbeit und für das Vertrauen in Mobimo.



Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey
CEO

Immobilienportfolio

Per 30. Juni 2020 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 138 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 2 835 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 528 Mio. zusammen.

Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6.2020	%	31.12.2019	%
Gesamtwert des Portfolios	3 363	100	3 298	100
Anlageobjekte	2 835	84	2 600	79
Geschäftsliegenschaften ^{1, 2}	1 582	47	1 377	42
Wohnliegenschaften	1 252	37	1 223	37
Entwicklungsobjekte	528	16	698	21
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	145	4	367	11
Wohnliegenschaften (Anlage)	102	3	72	2
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	31	1	31	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	250	8	228	7

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften bzw. exkl. selbst genutzter Mieterausbauten.

² Exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten.

Gesamtwert des Portfolios

CHF Mio.
2019: 3 298

3 363

Liegenschaften

Anzahl
2019: 139

138

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

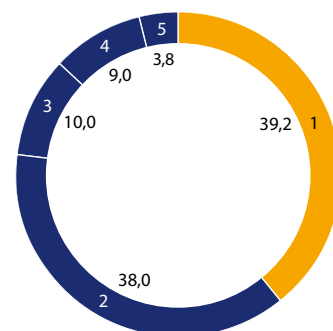
%
2019: 79

84

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

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

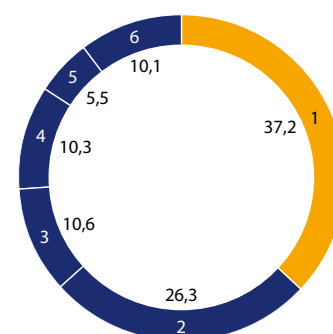


¹ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%

- 1 Wohnen
- 2 Büro
- 3 Hotel/Gastronomie
- 4 Detailhandel
- 5 Gewerbe
- 6 Übrige Nutzungen²



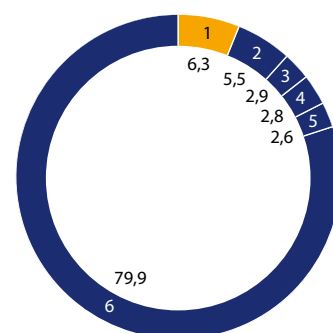
¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

² Übrige Nutzungen beinhalten hauptsächlich Parking und Nebennutzungen.

Anteile der fünf wichtigsten Mieter

%

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



Unter www.mobimo.ch > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins) D 0213, Corporate Governance Best Practice Recommendations oder weiteren Standards definiert sind.

FINANZBERICHT

- 10** Konsolidierter Zwischenabschluss
- 32** Detailangaben zum Immobilienportfolio
- 42** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review
- 43** Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
- 48** EPRA-Performance-Kennzahlen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2020	H1 2019
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	60 145	60 907
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	25 105	33 502
Sonstige Erlöse		2 787	2 619
Umsatzerlöse		88 037	97 028
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	58 147	29 349
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-33 063	-10 564
Erfolg aus Neubewertung		25 084	18 785
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	1 459	0
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-8 142	-8 678
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-22 385	-31 073
Direkter betrieblicher Aufwand		-30 527	-39 751
Aktivierete Eigenleistungen		3 662	3 140
Personalaufwand		-14 073	-14 724
Betriebsaufwand		-4 550	-5 715
Verwaltungsaufwand		-1 309	-1 538
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		67 783	57 226
Abschreibungen		-1 160	-1 123
Amortisationen und Wertminderungen		-789	-669
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		65 834	55 434
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		322	1 042
Finanzertrag		1 119	1 123
Finanzaufwand		-15 645	-15 187
Finanzergebnis		-14 526	-14 064
Gewinn vor Steuern (EBT)		51 630	42 412
Steueraufwand/-ertrag	12	-9 923	1 096
Gewinn		41 706	43 508
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		41 706	43 583
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	-75
Gewinn je Aktie in CHF	13	6.32	6.61
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	13	6.32	6.61

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2020	H1 2019
Gewinn		41 706	43 508
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
Verlust Finanzinstrumente für Hedge Accounting		-3 660	-9 277
Umgliederungsbeträge für in der Erfolgsrechnung erfasste Beträge		66	67
Steuereffekte		362	1 506
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden			
Neubewertung Personalvorsorge		-1 216	-910
Steuereffekte		214	172
Sonstiges Ergebnis			
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		-4 233	-8 442
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	0
Gesamtergebnis			
Davon den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbar		37 473	35 141
Davon nicht beherrschenden Anteilen zurechenbar		0	-75

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2020	31.12.2019
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		119 291	45 823
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		18 134	13 047
Finanzanlagen	10	110 089	124
Forderungen aus Ertragssteuern		17 285	17 147
Sonstige Forderungen		5 063	2 869
Vertragsvermögenswerte		20 093	15 854
Promotion (Liegenschaften)	8	280 969	259 332
Aktive Rechnungsabgrenzung		3 050	2 768
Total Umlaufvermögen		573 974	356 964
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	6	1 572 154	1 366 910
> Wohnliegenschaften	6	1 252 430	1 222 690
> Entwicklungsliegenschaften	6	94 460	95 280
> Anlageliegenschaften im Bau	6	153 190	343 360
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften		14 114	14 734
> Übrige Sachanlagen		5 544	5 990
Immaterielle Anlagen		7 826	8 096
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		29 068	29 527
Finanzanlagen		3 796	4 922
Latente Steuerguthaben		2 607	2 302
Total Anlagevermögen		3 135 189	3 093 811
Total Aktiven		3 709 163	3 450 775

TCHF	Erläuterungen	30.6.2020	31.12.2019
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
	9	372 704	182 020
	9	304	297
		18 302	18 209
		8 168	5 697
	9	1 406	105
		3 075	4 625
		6 135	5 297
		640	90
		36 221	41 804
Total kurzfristiges Fremdkapital		446 955	258 144
Langfristiges Fremdkapital			
	9	1 437 010	1 412 368
	9	3 741	3 895
		14 419	12 623
	9	34 092	32 541
		202 990	198 948
Total langfristiges Fremdkapital		1 692 253	1 660 375
Total Fremdkapital		2 139 207	1 918 519
Eigenkapital			
	11	154 476	154 476
		-637	-1 110
		136 699	136 604
		1 279 417	1 242 286
Total den Aktionären der Mobimo Holding AG zurechenbares Eigenkapital		1 569 956	1 532 256
Total Eigenkapital		1 569 956	1 532 256
Total Passiven		3 709 163	3 450 775

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2020	H1 2019
Gewinn vor Steuern		51 630	42 412
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	-25 084	-18 785
Aktienbasierte Vergütungen		227	-38
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		2 165	1 829
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		789	669
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-1 459	0
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		-1	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-322	-1 042
Finanzergebnis		14 526	14 064
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-3 593	22 261
> Vertragsvermögenswerte		-5 733	-8 299
> Promotion (Liegenschaften)		-6 786	-35 123
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		-1 699	13 998
> Personalvorsorgeverbindlichkeiten		580	393
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 547	-959
> Vertragsverbindlichkeiten		837	-434
> Käuferanzahlungen		550	-425
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		4 154	684
Bezahlte Ertragssteuern		-3 281	-9 501
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		29 047	21 702
Investitionen in Finanzanlagen	10	-150 000	-2 600
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-52 695	-41 315
Investitionen in Sachanlagen		-94	-858
Investitionen in immaterielle Anlagen		-519	-998
Devestition Finanzanlagen	10	40 000	0
Devestition Sachanlagen		1	40
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten	6	7 350	0
Erhaltene Dividenden		141	1 596
Erhaltene Zinsen		84	44
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-155 733	-44 091
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	382 487	75 600
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-166 893	-71 773
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten		-147	-133
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		0	-65 982
Akquisition von nicht beherrschenden Anteilen		0	-9 175
Bezahlte Zinsen		-15 293	-16 395
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		200 154	-87 858
Veränderung flüssige Mittel		73 468	-110 247
Flüssige Mittel Anfang Periode		45 823	153 556
Flüssige Mittel Ende Periode		119 291	43 309

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
Bestand 31.12.2018/ 1.1.2019		154 476	-1 216	202 611	-19 461	1 170 776	1 151 315	1 507 185	6 324	1 513 509
Gewinn H1						43 583	43 583	43 583	-75	43 508
Cashflow-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
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-7 704	-738	-8 442	-8 442	0	-8 442
Gesamtergebnis		0	0	0	-7 704	42 845	35 141	35 141	-75	35 066
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen				-65 982				-65 982		-65 982
Aktienbasierte Vergütungen:										
> Management			406	-24		-420	-420	-38		-38
Kauf von nicht beherrschenden Anteilen						-2 926	-2 926	-2 926	-6 249	-9 175
Bestand 30.6.2019		154 476	-810	136 604	-27 165	1 210 275	1 183 110	1 473 380	0	1 473 380
Bestand 31.12.2019/ 1.1.2020		154 476	-1 110	136 604	-25 572	1 267 858	1 242 286	1 532 256	0	1 532 256
Gewinn H1						41 706	41 706	41 706	0	41 706
Cashflow-Hedges:										
> Marktwertänderungen					-3 660		-3 660	-3 660		-3 660
> Transfer in die Erfolgsrechnung					66		66	66		66
> Steuereffekte					362		362	362		362
Personalvorsorge:										
> Neubewertung						-1 216	-1 216	-1 216		-1 216
> Steuereffekt						214	214	214		214
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	-3 231	-1 002	-4 233	-4 233	0	-4 233
Gesamtergebnis		0	0	0	-3 231	40 705	37 473	37 473	0	37 473
Aktienbasierte Vergütungen:										
> VR und Management			474	95		-342	-342	227		227
Bestand 30.6.2020		154 476	-637	136 699	-28 804	1 308 221	1 279 417	1 569 956	0	1 569 956

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- 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 2020 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 2020 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2019 gelesen werden.

Alle Beträge im konsolidierten Zwischenabschluss, falls nicht anders deklariert, sind 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 2020 neu angewendeten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2019 aufgeführten Grundsätzen der Konzernrechnungslegung.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

Die Erstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses verlangt vom Management Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze. Dies hat einen Einfluss auf die ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung.

Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten bei der Bewertung von Aktiven und Verbindlichkeiten betreffen, unverändert zur Konzernrechnung per 31. Dezember 2019, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen (Vertragsvermögenswerte/-verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung), der Verkaufserlöse und der Gesamtkosten von Promotionen (Promotion (Liegenschaften) und Passive Rechnungsabgrenzung) sowie die Ertragssteuern.

Als Folge des Ausbruchs des Coronavirus (Covid-19) hat der unabhängige Schätzungsexperte Jones Lang LaSalle AG für das Mobimo-Portfolio eine erhöhte Bewertungsunsicherheit für die Bewertung der Anlageliegenschaften festgestellt. Das bedeutet, dass dem Bewertungsstichtag vorangegangene Immobilientransaktionen nur noch eingeschränkt repräsentativ sind, um als Referenz für die Marktwertschätzungen zu dienen. Weitere Informationen sind im Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten auf den Seiten 43 ff. offengelegt.

Als weitere Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise mussten Annahmen für die Mieterlasse der gestundeten Mietzinsforderungen auf Basis einer bestmöglichen Schätzung antizipiert werden (vgl. Erläuterung 5).

Angewendete neue Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2020 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › Änderungen zu IFRS-Standards – Änderung und Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards,
- › Änderung zu IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs,
- › Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit,
- › Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Reform des Referenzzinssatzes.

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Zwischenabschluss 2020. Die Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 (Definition von Wesentlichkeit) könnten zu einer Anpassung der im Anhang offengelegten Abschlussinformationen in der Konzernrechnung 2020 führen.

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 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen *	1.6.2020	Geschäftsjahr 2021
Änderungen zu IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags *	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRSs 2018 – 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 – 2020 *	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung *	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
Änderungen zu IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept *	1.1.2022	Geschäftsjahr 2022
IFRS 17 (inkl. Änderungen)	Versicherungsverträge *	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig **	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023

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

** Die Auswirkungen werden durch Mobimo analysiert. Aus der Anwendung der neuen Bestimmungen könnten sich Anpassungen in der Klassifizierung von Finanzverbindlichkeiten ergeben.

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 2020

Die Geschäftssegmente von Mobimo sind unverändert die Segmente Immobilien sowie Entwicklung. Neu werden jedoch die Entwicklungsliegenschaften des Anlageportfolios im Segment Immobilien gezeigt. Dies sind Liegenschaften mit baulichen Mängeln oder grossem Leerstand. Für diese Liegenschaften werden Renovations- bzw. Umnutzungspläne entwickelt. Basierend auf diesen Plänen erfolgt anschliessend entweder die Umklassierung in die

Anlageliegenschaften im Bau, zu den Promotionen oder zurück in die Geschäfts- bzw. Wohnliegenschaften. Die Erträge und Aufwendungen dieser Liegenschaften stammen jedoch aus der Vermietung, weshalb diese Neuzuteilung die Ergebnisse der Segmente besser widerspiegelt. Ebenfalls wurden in der Berichtsperiode Umlageverfahren und Schlüssel für die Zuteilung von Verwaltungskosten überarbeitet. Die Vergleichszahlen für das erste Halbjahr 2019 wurden bezüglich Zuteilung der Entwicklungsliegenschaften und der Verwaltungskosten angepasst.

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	56 819	3 326	60 145		60 145
Erfolg aus Neubewertung	-4 653	29 737	25 084		25 084
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		25 105	25 105		25 105
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1 459		1 459		1 459
Sonstige Erlöse	2 784	3	2 787		2 787
Total Segmentertrag	56 408	58 172	114 580		114 580
Segmentergebnis EBIT¹	36 086	30 287	66 373	-539	65 834
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					322
Finanzergebnis					-14 526
Gewinn vor Steuern (EBT)					51 630
Steuern					-9 923
Gewinn					41 706
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		280 969	280 969		280 969
Vertragsvermögenswerte ²		20 093	20 093		20 093
Anlageliegenschaften	2 919 044		2 919 044		2 919 044
Selbst genutzte Liegenschaften	14 114		14 114		14 114
Anlageliegenschaften im Bau		153 190	153 190		153 190
Total Segmentaktiven	2 933 158	454 252	3 387 410		3 387 410
Nicht zugeteilte Aktiven				321 753	321 753
Total Aktiven					3 709 163
Abschreibungen und Amortisationen	-1 287	-661	-1 949		-1 949
Investitionen in Anlagevermögen	31 812	8 451	40 263	613	40 876

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 6 135 gegenüber.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2019 (angepasst)

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	52 755	8 152	60 907		60 907
Erfolg aus Neubewertung	13 494	5 291	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
Total Segmentertrag	68 867	46 945	115 813		115 813
Segmentergebnis EBIT¹	48 845	7 180	56 024	-590	55 434
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 042
Finanzergebnis					-14 064
Gewinn vor Steuern (EBT)					42 412
Steuern					1 096
Gewinn					43 508
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)	0	244 419	244 419		244 419
Vertragsvermögenswerte ²	0	22 384	22 384		22 384
Anlageliegenschaften	2 611 340	0	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
Total Segmentaktiven	2 626 706	586 733	3 213 439		3 213 439
Nicht zugeteilte Aktiven				131 753	131 753
Total Aktiven					3 345 192
Abschreibungen und Amortisationen	-873	-919	-1 792		-1 792
Investitionen in Anlagevermögen	10 136	45 138	55 275	1 856	57 131

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus den Entschädigungen für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 4 692 gegenüber.

Anlageportfolio

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2020	H1 2019
Geschäftsliegenschaften	36 385	36 998
Wohnliegenschaften	22 253	21 586
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	58 638	58 584
Promotion	1 506	2 323
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	60 145	60 907
Geschäftsliegenschaften	-5 239	-5 510
Debitorenverlust Geschäftsliegenschaften	-266	-120
Wohnliegenschaften	-2 453	-2 651
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	5	-98
Aufwand Anlageliegenschaften	-7 954	-8 379
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-206	-299
Debitorenverlust Promotion	18	-0
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-8 142	-8 678
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	52 003	52 229

¹ Mietertrag bzw. -aufwand aus Objekten zum Verkauf bzw. Umwandlungsobjekten.

Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2020 ist massgeblich beeinflusst durch die vom Bundesrat verordneten Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus. Von den Betriebsschliessungen betroffen waren insbesondere Einkaufsläden mit Ausnahme der Läden, die Lebensmittel anboten, sowie Restaurationsbetriebe, Barbetriebe und Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe. Die Betriebsschliessungen führten bei den Mietern zu signifikanten Umsatzrückgängen. Mobimo arbeitet seit Mitte März mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern an tragfähigen Unterstützungsmassnahmen. Für unten stehende Kategorien von Mietverhältnissen wurde die Unterstützung wie folgt definiert:

- › Nettomietzins unter CHF 5 000 und Wiedereröffnung am 27. April 2020: Erlass der Monate April und Mai.
- › Gastronomieanbieter in den grossen Quartieren: ebenfalls zweimonatiger Mietzinserrlass.

- › Restaurants oder Cafés mit einem Mietzins unter CHF 5 000 in anderen Liegenschaften: ebenfalls zweimonatiger Mietzinserrlass.

Parallel dazu liefen bzw. laufen mit vielen Mieterinnen und Mietern grösserer Flächen Gespräche, die zu Vereinbarungen auf individueller Basis führten bzw. führen sollen. Dabei wird der Situation der Mietpartei, ihrer Finanzkraft und ihren Zukunftsperspektiven Rechnung getragen.

Mit jedem Mieter wurde bzw. wird eine Vereinbarung über den individuellen Mieterlass abgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronakrise setzt sich der Mietertrag per 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2020	H1 2019
Vertragliche Mieten Geschäftsliegenschaften	40 493	36 998
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-664	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	-3 444	0
Mietertrag Geschäftsliegenschaften	36 385	36 998
Vertragliche Mieten Wohnliegenschaften	22 482	21 586
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-223	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	-6	0
Mietertrag Wohnliegenschaften	22 253	21 586
Vertragliche Mieten Promotion	1 525	2 323
Vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-5	0
Erwartete Mieterlasse Covid-19	-13	0
Mietertrag Promotion	1 506	2 323
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	60 145	60 907

Mieterlasse von Mietverhältnissen, für die zum Bilanzstichtag unterzeichnete Vereinbarungen vorlagen, werden als Vereinbarte Mieterlasse Covid-19 berücksichtigt. Für Mietzinsforderungen, für die per Bilanzstichtag noch keine unterzeichneten Vereinbarungen vorliegen, wurden unter Erwartete Mieterlasse Covid-19 auf Basis einer bestmöglichen Schätzung die Mieterlasse antizipiert. Die Mieterlasse bei den Wohnliegenschaften betreffen Geschäftsmieten in Liegenschaften mit überwiegender Wohnnutzung.

Die vereinbarten und auch die erwarteten Mietzinserlasse wurden als Reduktion des Mietertrags verbucht. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass der Nationalrat am 4. Juni 2020 bzw. der Ständerat am 8. Juni 2020 eine Motion angenommen haben, die den Bundesrat beauftragt, ein Gesetz zu erarbeiten, wonach Mieter mit einer Miete bis zu CHF 20 000 während der verordneten Schliessung nur 40% der Miete bezahlen müssen. Tritt dieses Gesetz in Kraft, hätte Mobimo für die darunterfallenden Mietverhältnisse keinen rechtlichen Anspruch auf den gesamten Betrag der vertraglich vereinbarten Miete für die Zeit der Schliessung.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2020	31.12.2019
Swisscom-Gruppe	6,3	6,5
SV Group	5,5	6,6
Coop-Gruppe	2,9	3,0
Senevita AG	2,8	2,9
Rockwell Automation Switzerland	2,6	2,7
Total	20,1	21,7

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieteinnahmen. Die künftigen Mieteinnahmen bei den Wohnliegenschaften stammen aus unkündbaren Geschäftsmietverträgen und aus Wohnmietverträgen mit Mindestvertragslaufzeiten:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	30.6.2020 Total
innerhalb des 1. Jahres	71 626	4 717	2 813	79 156
innerhalb des 2. Jahres	61 902	3 322	2 026	67 250
innerhalb des 3. Jahres	50 359	3 055	1 147	54 562
innerhalb des 4. Jahres	41 385	2 524	116	44 025
innerhalb des 5. Jahres	36 462	2 033	30	38 525
innerhalb des 6. Jahres und länger	299 981	2 937	107	303 025
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	561 714	18 588	6 240	586 543

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2019 Total
innerhalb des 1. Jahres	66 042	4 594	10 610	81 246
innerhalb des 2. Jahres	57 813	3 184	9 444	70 440
innerhalb des 3. Jahres	45 644	3 007	8 580	57 231
innerhalb des 4. Jahres	34 642	2 584	7 738	44 964
innerhalb des 5. Jahres	27 698	2 180	6 679	36 557
innerhalb des 6. Jahres und länger	250 553	3 968	50 703	305 224
Total zukünftige Mieterträge aus unkündbaren Mietverträgen	482 392	19 516	93 755	595 663

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Anlageportfolio

6. Anlageliegenschaften

Die Anlageliegenschaften haben sich wie folgt entwickelt:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Anlageliegen- schaften im Bau	30.6.2020 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 366 910	1 222 690	95 280	343 360	3 028 240
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 243 197	937 510	117 549	318 527	2 616 783
Zugänge aus Käufen	26 584	0	0	0	26 584
Zugänge aus Investitionen ¹	1 790	1 063	487	8 382	11 722
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	132	68	200
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	762	-11	0	0	750
Abgänge	-3 591	0	0	0	-3 591
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	-23 751	-4 674	0	14 713	-13 712
Transfer zwischen Kategorien	196 528	13 082	0	-209 609	0
Bestand 30. Juni	1 441 519	946 969	118 169	132 081	2 638 737
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	123 713	285 180	-22 269	24 833	411 457
Höherbewertungen ²	6 391	21 490	528	29 737	58 147
Tieferbewertungen ²	-30 184	-912	-1 967	0	-33 063
Abgänge ³	-2 309	0	0	0	-2 309
Transfer von/an Promotion (Liegenschaften)	1 221	-1 956	0	0	-735
Transfer zwischen Kategorien	31 802	1 658	0	-33 461	0
Kumulierte Neubewertung 30. Juni	130 635	305 461	-23 709	21 109	433 497
Verkehrswert 30. Juni	1 572 154	1 252 430	94 460	153 190	3 072 234
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	1 824	0	470	0	2 294
Verkehrswert exkl. Vermögenswerte aus Nutzungsrechten 30. Juni	1 570 330	1 252 430	93 990	153 190	3 069 940

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

² 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 2020 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

³ In der Erfolgsrechnungsposition Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften als realisierter Erfolg enthalten.

Im ersten Halbjahr 2020 wurde die Geschäftsliegenschaft Zürich, Seestrasse 356 erworben sowie die Geschäftsliegenschaft St. Gallen, St. Leonhardstrasse 22 verkauft. Aus dem Verkauf der Liegenschaft zum Preis von total CHF 7,5 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 1,5 Mio.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Dübendorf, Zürichstrasse 98	
Geschäftsliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Zürich, Allmendstrasse 90 – 104, Manegg	
Promotion (Liegenschaften)	Anlageliegenschaften im Bau
Zürich, Katzenbach 239	
Wohnliegenschaften	Promotion (Liegenschaften)
Aarau, Bahnhofstrasse 102	
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	
Kriens, Am Mattenhof 8	
Kriens, Am Mattenhof 12/14	
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	
Lausanne, Rue de la Vigie 3	
Anlageliegenschaften im Bau	Geschäftsliegenschaften
Kriens, Am Mattenhof 6	
Anlageliegenschaften im Bau	Wohnliegenschaften

Für weitergehende Informationen zur Liegenschaft, welche aus der Promotion (Liegenschaften) in die Anlageliegenschaften bzw. zu den beiden Liegenschaften, die von den Anlageliegenschaften in die Promotion (Liegenschaften) umklassiert wurden, vgl. Erläuterung 8.

Die Anlageliegenschaften werden durch das externe, unabhängige und qualifizierte Liegenschaftenbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG auf Basis der DCF-Methode bewertet. Per Stichtag sind keine Liegenschaften gemäss Anforderung der höchsten und besten Verwendung anhand eines Verkaufsszenarios im Stockwerkeigentum bewertet worden.

Jones Lang LaSalle AG hat in Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise eine erhöhte Bewertungsunsicherheit für die Bewertung der Anlageliegenschaften festgestellt. Das bedeutet, dass dem Bewertungsstichtag vorangegangene Immobilientransaktionen nur noch eingeschränkt repräsentativ sind, um als Referenz für die Marktwertschätzungen zu dienen.

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Anlageportfolio

Die für die Schätzungen verwendeten Werte der wesentlichen Inputfaktoren sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Anlageklasse/Stufe/ Bewertungsmethode	Fair Value in CHF Mio.	Inputfaktoren	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2020	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2019
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 1 570 2019: 1 365	Diskontierungssatz (nominal)	3,70% bis 6,20% (4,18%)	3,70% bis 6,20% (4,17%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,20% bis 5,70% (3,68%)	3,20% bis 5,70% (3,67%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 287)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 297)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 1 252 2019: 1 223	Diskontierungssatz (nominal)	2,90% bis 3,70% (3,23%)	3,00% bis 3,60% (3,30%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,40% bis 3,20% (2,73%)	2,50% bis 3,10% (2,80%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 165 bis CHF 385 (CHF 292)	CHF 174 bis CHF 385 (CHF 296)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2020: 94 2019: 95	Diskontierungssatz (nominal)	3,40% bis 5,50% (4,19%)	3,60% bis 5,50% (4,23%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,90% bis 5,00% (3,69%)	3,10% bis 5,00% (3,73%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 254)	CHF 106 bis CHF 401 (CHF 255)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2020: 153 2019: 343	Diskontierungssatz (nominal)	3,20% bis 4,10% (3,65%)	3,40% bis 4,60% (4,15%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,70% bis 3,60% (3,15%)	2,90% bis 4,10% (3,65%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 247 bis CHF 286 (CHF 257)	CHF 176 bis CHF 253 (CHF 238)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,46% bis 10,10% (5,63%)	1,45% bis 12,54% (7,41%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontsatz 3,77% per 30. Juni 2020 (per 31. Dezember 2019 3,82%), in der Bandbreite von 2,90% bis 6,20% (per 31. Dezember 2019 3,00% bis 6,20%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 3,27% (per 31. Dezember 2019 3,32%), in der Bandbreite von 2,40% bis 5,70% (per 31. Dezember 2019 2,50% bis 5,70%).

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze in der DCF-Bewertung geprüft. Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2020 um 8,9% bzw. um CHF 274 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2020 um 7,6% bzw. um CHF 233 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 30.6.2020	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 30.6.2020	Veränderung Fair Value in % 31.12.2019	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2019
-0,40	15,1%	464	14,5%	438
-0,30	10,9%	335	10,5%	317
-0,25	8,9%	274	8,6%	260
-0,20	7,0%	216	6,7%	204
-0,10	3,4%	104	3,3%	99
+0,10	-3,2%	-98	-3,1%	-93
+0,20	-6,2%	-189	-5,9%	-180
+0,25	-7,6%	-233	-7,3%	-221
+0,30	-9,0%	-276	-8,7%	-262
+0,40	-11,6%	-357	-11,2%	-340

Per 30. Juni 2020 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 4,7 Mio. (31. Dezember 2019 CHF 9,2 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 Mio.

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2020	H1 2019
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	23 450	16 628
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	1 655	16 874
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	25 105	33 502
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-20 373	-15 928
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-2 272	-14 369
Veränderungen von Wertberichtigungen	260	-776
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-22 385	-31 073
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	2 720	2 429

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

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der Verkauf einer Wohnung in Salenstein sowie von Parkplätzen in Aarau enthalten.

Im ersten Halbjahr mussten keine Wertberichtigungen vorgenommen werden.

8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2020	31.12.2019
Bauland/Entwicklungsprojekte	139 468	149 404
Immobilien im Bau	18 568	17 494
Fertig gestellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	122 932	92 434
Total Promotion (Liegenschaften)	280 969	259 332

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

Beim Stockwerkeigentumsprojekt Maur, Dorfacherstrasse 1 konnte eine Parzelle zur Arrondierung erworben werden. Für die ursprünglich für den Geschäftsbereich Entwicklung Dritte erworbene Liegenschaft Zürich, Allmendstrasse 90 – 104 (Manegg) wurde der Gestaltungsplan bewilligt. Mobimo hat sich entschieden die Liegenschaft ins eigene Portfolio zu übernehmen, weshalb die Liegenschaft zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert wurde.

Bei den fertig gestellten Liegenschaften und Umwandlungsobjekten konnten eine Wohnung im Stockwerkeigentum sowie Nebenobjekte verkauft werden (vgl. Erläuterung 7). Als Umwandlungsobjekt aus den Anlageliegenschaften wurde die Geschäftsliegenschaft Dübendorf, Zürichstrasse 98 umklassiert. Für diese Liegenschaft wird ein Neubauprojekt entwickelt. Der Gestaltungsplan für dieses Projekt wurde in der Berichtsperiode genehmigt. Mobimo hat entschieden, dass dieses Projekt an einen Drittinvestor verkauft werden soll. Ebenfalls aus den Anlageliegenschaften den Umwandlungsobjekten zugewiesen wurde die Wohnliegenschaft Zürich, Katzenbachstrasse 239. Hier wird ein Projekt für Wohnungen im Stockwerkeigentum entwickelt.

Finanzierung

9. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

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

TCHF	31.12.2019	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen					30.6.2020
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Rückzahlung	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	3 644	0	-2 053	0	0	0	0	1 753	3 344
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	178 376	124 690	-164 840	0	0	-13	0	31 400	169 612
Anleihe	0	0	0	0	0	48	0	199 699	199 747
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	182 020	124 690	-166 893	0	0	35	0	232 852	372 704
Hypotheken	683 336	38 500	0	0	0	-495	0	-33 153	688 188
Anleihen	729 033	219 297	0	0	0	192	0	-199 699	748 822
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 412 368	257 797	0	0	0	-303	0	-232 852	1 437 010
Total Finanzverbindlichkeiten	1 594 388	382 487	-166 893	0	0	-268	0	0	1 809 714
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	297	0	-147	0	0	0	0	154	304
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	3 895	0	0	0	0	0	0	-154	3 741
Total Leasingverbindlichkeiten	4 192	0	-147	0	0	0	0	0	4 046
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	105	0	0	0	0	0	-458	1 759	1 406
Total kurzfristige derivative Finanzinstrumente	105	0	0	0	0	0	-458	1 759	1 406
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting	30 432	0	0	0	0	0	3 660	0	34 092
Zinssatz-Swaps ohne Hedge Accounting	2 109	0	0	0	0	0	-350	-1 759	0
Total langfristige derivative Finanzinstrumente	32 541	0	0	0	0	0	3 310	-1 759	34 092
Total derivative Finanzinstrumente	32 646	0	0	0	0	0	2 852	0	35 498

Sämtliche Finanzverbindlichkeiten lauten auf Schweizer Franken.

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Finanzierung

Finanzverbindlichkeiten

In der Berichtsperiode wurde eine neue Anleihe über CHF 220 Mio. mit einer Laufzeit von acht Jahren aufgenommen. In den 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)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)	Total
Emissionserlös	197 967	154 474	149 452	225 119	0	727 012
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	1 632	133	279	-23	0	2 021
Bestand 1.1.2020	199 599	154 607	149 731	225 096	0	729 033
Emissionserlös netto	0	0	0	0	219 297	219 297
Amortisationen Emissionskosten	148	51	24	-8	25	240
Bilanzwert 30.6.2020	199 747	154 659	149 755	225 087	219 322	948 570

Eckwerte	1,625%-Anleihe (2014 – 2021)	0,875%-Anleihe (2018 – 2023)	1,875%-Anleihe (2014 – 2024)	0,75%-Anleihe (2017 – 2026)	0,25%-Anleihe (2020 – 2028)
Volumen	CHF 200 Mio.	CHF 155 Mio.	CHF 150 Mio.	CHF 225 Mio.	CHF 220 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)	8 Jahre (23.3.2020 – 23.3.2028)
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	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmals am 23.3.2021
Effektivzinssatz	1,7921%	0,9562%	1,9264%	0,7550%	0,3015%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	24298406	39863345	25237980	35483611	50607121

Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherung (d.h., anstelle der Fälligkeit der festen Vorschüsse wurden die Fälligkeiten der designierten Swaps berücksichtigt) wiesen die Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	30.6.2020	31.12.2019
Fällig innerhalb des 1. Jahres	372 704	182 020
Fällig innerhalb des 2. Jahres	106 915	258 413
Fällig innerhalb des 3. Jahres	120 277	154 707
Fällig innerhalb des 4. Jahres	167 703	203 685
Fällig innerhalb des 5. Jahres	202 382	169 636
Fällig innerhalb des 6. Jahres	336 174	91 407
Fällig innerhalb des 7. Jahres	43 214	264 820
Fällig innerhalb des 8. Jahres	259 587	68 942
Fällig innerhalb des 9. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 10. Jahres	265	265
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	200 230	200 230
Total Finanzverbindlichkeiten	1 809 714	1 594 388

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt am 30. Juni 2020 5,3 Jahre (31. Dezember 2019 5,3 Jahre).

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

TCHF	30.6.2020	31.12.2019
bis zu 1 Jahr	372 704	182 020
bis 2 Jahre	106 915	258 413
bis 3 Jahre	120 277	154 707
bis 4 Jahre	167 703	203 685
bis 5 Jahre	202 382	169 636
mehr als 5 Jahre	839 734	625 928
Total Finanzverbindlichkeiten	1 809 714	1 594 388

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2020 belief sich auf 1,62% (Gesamtjahr 2019 1,82%).

Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaften St. Erhard, Längmatt und Basel, Lyonstrasse 40 und die Miete für Büroräumlichkeiten in Küsnacht. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze sowie die Miete von Kopiergeräten.

10. Finanzinstrumente

Fair Values

Die Bilanzwerte der flüssigen Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der übrigen kurzfristigen Forderungen, der Finanzanlagen (z.B. Festgelder) 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 105 und 141 Basispunkten (31. Dezember 2019 zwischen 71 und 110 Basispunkten). Die per 30. Juni 2020 verwendeten Diskontsätze betragen zwischen 0,48% und 1,30% (31. Dezember 2019 zwischen 0,45% und 1,27%). Für die kotierten Obligationenanleihen entspricht der Fair Value dem Kurs per Stichtag.

	Buchwert 30.6.2020	Fair Value 30.6.2020	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019
Hypo- theken (Stufe 2)	861 144	899 696	865 356	910 855
Anleihen (Stufe 1)	948 570	965 773	729 033	761 808
Total	1 809 714	1 865 468	1 594 388	1 672 662

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 (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen.
- Stufe 3: Die Inputfaktoren der Bewertungen basieren nicht auf beobachtbaren Marktdaten.

30. Juni 2020	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 469
Derivative Finanzinstrumente	0	35 498	0
31. Dezember 2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 379
Derivative Finanzinstrumente	0	32 646	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.

Finanzanlagen

Die Zuflüsse aus der Aufnahme der neuen Anleihe wurden im Umfang von CHF 150 Mio. in kurzfristige Festgeldanlagen mit gestaffelten Laufzeiten investiert. Per Bilanzstichtag sind CHF 110 Mio. vorhanden. Es ist beabsichtigt, die Festgelder zur Rückführung von auslaufenden Finanzverbindlichkeiten zu verwenden.

11. Eigenkapital

Per 30. Juni 2020 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 2 430 eigene Aktien per 30. Juni 2020 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2019	6 601 547	-4 933	6 596 614
Abgabe an VR und Management (aktien- basierte Vergütungen)		1 601	1 601
Rückkauf eigener Aktien		-1 050	-1 050
Bestand 31.12.2019/1.1.2020	6 601 547	-4 382	6 597 165
Abgabe an VR und Management (aktien- basierte Vergütungen)		1 952	1 952
Bestand 30.6.2020	6 601 547	-2 430	6 599 117

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 wurde eine Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion mit Mittelfreigabe beschlossen. Des Weiteren wurde der Antrag zur Aufhebung des bestehenden bedingten Kapitals sowie die dazu notwendige Statutenanpassung durch die Generalversammlung genehmigt, während das genehmigte Kapital nicht mehr verlängert wurde. Per 30. Juni 2020 ist somit weder genehmigtes noch bedingtes Aktienkapital vorhanden. Die Aktienkapitalherabsetzung wurde am 2. Juli 2020 im Handelsregister eingetragen und am 15. Juli 2020 an die Aktionäre ausbezahlt. In der Folge reduzierte sich nach dem Bilanzstichtag das Aktienkapital um CHF 66 Mio.

Übrige Erläuterungen/ Weitere finanzielle Informationen

12. Steuern

Als Folge der Steuerreform und AHV-Finanzierung entfiel ab dem 1. Januar 2020 das Holdingprivileg, während demgegenüber die Steuersätze verschiedener Kantone gesunken sind.

Da diverse Kantone die Steuersätze bereits in vergangenen Jahren neu festgelegt hatten, konnten im Vorjahr die latenten Steuern um CHF 12,5 Mio. reduziert werden, weshalb für das 1. Halbjahr 2019 insgesamt ein Steuerertrag von rund CHF 1,1 Mio. resultierte. Im aktuellen Geschäftsjahr konnten die latenten Steuern aufgrund der Steuersatzsenkung im Kanton Thurgau um CHF 0,3 Mio. reduziert 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 2020	H1 2019
Gewinn je Aktie in CHF	6.32	6.61
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	6.32	6.61
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	3.26	4.31
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	3.26	4.31

Für das erste Halbjahr 2020 wird mit einem für die Gruppe anwendbaren Steuersatz von 19,5% (1. Halbjahr 2019 19,5%) gerechnet. 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 2020	H1 2019
EBITDA exkl. Neubewertung	42 699	38 441
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	40 750	36 649
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung	26 546	23 627
Gewinn exkl. Neubewertung	21 514	28 461

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 unverwässerte NAV je Aktie dem NAV respektive dem NAV je Aktie.

Der NAV je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	30.6.2020	31.12.2019
NAV je Aktie in CHF	237.90	232.26
NAV je Aktie verwässert in CHF	237.90	232.26

14. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Kumag AG, Küssnacht rückwirkend per 1. Januar 2020 in die Mobimo AG, Küssnacht fusioniert.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 24. Juli 2020 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Die anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2020 beschlossene Aktienkapitalherabsetzung von CHF 10.00 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion wurde am 2. Juli 2020 im Handelsregister eingetragen und am 15. Juli 2020 an die Aktionäre ausbezahlt (vgl. Erläuterung 11).

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2020 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Projekt-beschrieb ²	Buchwert in TCHF ³	Baujahr
Arllesheim, Bruggweg 60	NW	offen	7 922	1904
Brugg, Hauptstrasse	NW	offen	2 992	
Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux	W	offen	20 478	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 400	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	5 845	
Köniz, Niederwangen, Ried Ost ⁴	BE	offen	357	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	1 944	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	11 464	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	16 729	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	offen	41 981	1904/1917
Regensdorf, Watterstrasse	ZH	offen	3 623	
Uster, Berchtoldstrasse	ZH	offen	9 059	
Weggis, Hertensteinstrasse 105	Z	offen	10 673	
13 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			139 468	
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	18 568	
1 Immobilie im Bau			18 568	
Aarau, Parzelle 4 (Torfeld Süd)	NW	92 STWE	1	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ⁵	W	offen	25 145	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 ⁵	ZH	offen	15 451	1951
Dübendorf, Zürichstrasse 98 ⁶	ZH	offen	23 981	1965
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39 ^{5,7}	ZH	offen	11 334	1955
Regensdorf, Althardstrasse 30 ⁶	ZH	offen	16 650	1976
Salenstein, Hauptstrasse	O	22 STWE	2 403	
Zürich, Katzenbachstrasse 239 ⁵	ZH	offen	6 919	1969
Zürich, Letzigraben 114/116 ⁵	ZH	offen	17 962	1960
Zürich, Turbinenstrasse (Mobimo Tower)	ZH	53 STWE	3 086	
10 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			122 932	
24 Promotionen (Liegenschaften)⁸			280 969	

¹ BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 7 aufgeführt.

² STWE: Stockwerkeigentum.

³ Angaben per 30.6.2020.

⁴ An der Volksabstimmung vom Mai 2019 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz der Abgabe des Lands im Baurecht an Mobimo und eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft zugestimmt. Zwischen der Gemeinde und Mobimo wurde im April 2020 ein Baurechtsvorvertrag, der den Abschluss eines Baurechtsvertrags bis April 2021 vorsieht, abgeschlossen. Somit wird Mobimo dieses Projekt realisieren können, jedoch sind die genauen Termine noch nicht bekannt.

⁵ Umwandlungsobjekte.

⁶ Verkauf als Projekt.

⁷ Im Mai 2020 wurde ein Kaufvertrag für eine angrenzende Parzelle in Horgen beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird im zweiten Halbjahr 2020 erwartet.

⁸ Allaman, Chemin des Grangettes 2 und Köniz, Hallmatt, Unders Juuch sind als Geschäftsliegenschaften (Promotion) eingeteilt, weil mehrheitlich eine geschäftliche Nutzung vorgesehen ist. Die übrigen Promotionen sind als Wohnliegenschaften (Promotion) klassiert (vgl. Immobilienportfolio Seite 7). Die geplante Nutzung der einzelnen Promotionen kann in der Planungsphase ändern und stellt die aktuelle Erwartung dar.

Realisations- zeitraum	Projektstand ³	Verkaufs- volumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) ³	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
offen	in Planung	offen	offen	Mai 2019	3 758	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 228	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	21 231	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Nov 2018	10 273	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2018	21 407	Nein
offen	in Planung	offen	offen	offen	7 740	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	13 080	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2019/Juni 2020	5 033	Nein
offen	in Planung	offen	offen	2014/2015	15 522	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Okt 2019	24 167	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	12 897	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2016	4 069	Nein
offen	im Verkauf	offen	0/1	Mai 2010	3 454	Nein
					146 859	
2020/2022	Bauprojekt	49 530	0/36	Juli 2017	5 207	Nein
		49 530			5 207	
2014/2017	im Verkauf	84 183	92/92	Juni 2001	11 105	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Sept 2015	23 213	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2019	4 846	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2000	9 809	Ja (Tankstelle)
offen	in Planung	offen	offen	Feb 2018	5 526	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2001	9 355	Nein
2012/2015	im Verkauf	20 864	19/22	Juli 2016	6 970	Nein
offen	in Planung	offen	offen	März 2008	1 987	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Juli 2019	2 330	Nein
2008/2011	im Verkauf	166 783	52/53	Mai 2008	1 936	Nein
		271 829			77 077	
		321 359			229 143	

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	GH/WH	21 990	2018		3,9	852
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	35 200	1975	2019	6,1	2 157
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	25 170	2012		5,0	1 263
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	26 870	1974	1905/1916/1929/ 1943/1954/1973/	7,1	1 896
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9;							
Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	79 250	2014		4,3	3 442
Basel, Lyon-Strasse 40 ³	NW	GH	220	1940		44,6	98
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24 210	2005		5,3	1 291
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	36 320	2012		6,3	2 286
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9 640	1990	2007	8,4	809
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	ZH	GH	28 630	1975	2000	6,4	1 825
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	GH/WH	11 060	1910		4,6	514
Horgen, Seestrasse 80	ZH	GH	7 510	1960	2000/2008	6,9	518
Horgen, Seestrasse 82	ZH	P	6 550	2010/2011		4,9	322
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	45 010	1956	2018	6,5	2 916
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 190	2007		5,1	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	51 280	1983/2003	2003	7,1	3 656
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35 890	2019		5,2	1 868
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	20 130	2019		6,8	1 371
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	17 840	1986	2016	4,4	778
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	71 700	2019		5,3	3 825
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	41 390	2019		5,6	2 300
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	7 330	1986	2008	7,1	518
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	72 650	1962	2013	4,3	3 127
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	32 480	1961	2000	4,7	1 526
Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38	W	GH	64 570	1955/1958		3,4	2 207
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	6 100	1905	2012	5,0	303
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	8 850	1905	2001	5,1	449
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	12 640	1911	1989	4,7	588
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25 600	1900	2002	5,1	1 297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23 640	1904	2002	5,4	1 272
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁹	34 040	1932	1992/2011	4,6	1 554
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	22 410	1884	2002	6,6	1 483
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 540	1915	2005	6,2	282
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	9 390	n/a		5,4	506
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	H/GH	23 000	2019		3,7	855
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14 610	1963	1988	5,9	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	10 110	2017		4,9	495
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	8 470	1921	2009	4,2	354
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 240	1946	1998	5,5	510
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 360	1918	2004	7,2	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH ⁹	5 830	1912	2007	5,4	314

¹ NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 7 aufgeführt.

² BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 30.6.2020 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁷	Anteil Verkauf in % ⁷	Anteil Gewerbe in % ⁷	Anteil Wohnungen in % ⁷	Übrige Nutzungen in % ⁷	Leerfläche in % ⁷	Eigentum ⁸	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
6,0	5 697	0,0	0,0	54,4	34,2	11,4	6,8	AE	Okt 2006	3 813	Ja (unbedeutend)
10,2	13 306	61,7	0,0	8,0	1,4	28,9	12,2	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 465	91,4	0,0	0,0	0,0	8,6	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Ja (zu überprüfen)
0,0	29 615	0,0	0,0	81,9	0,0	18,1	0,0	AE	Juni 2001/ Okt 2006	14 893	Ja (unbedeutend)
0,0	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
0,0	2 505	3,4	0,0	17,9	0,0	78,7	49,2	AE	Nov 2015	1 910	Nein
4,4	4 056	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	1,0	STWE (773/1 000)	Juni 2006	2 726	Nein
1,3	8 259	0,0	24,3	0,0	0,0	75,7	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
34,9	4 377	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	37,0	AE	Mai 2009	4 396	Nein
1,6	9 390	27,7	0,0	62,5	0,0	9,8	1,9	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
37,2	2 130	14,6	16,6	0,0	68,5	0,3	25,7	AE	Nov 2015	484	Nein
0,0	2 151	76,2	0,0	19,0	0,0	4,8	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
0,2	64	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2005	0	Nein
2,7	16 248	16,8	0,0	66,3	0,0	16,9	4,0	AE	Nov 2005	10 542	Ja
0,0	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
0,9	17 823	8,5	89,5	0,0	0,0	2,0	1,2	AE	Nov 2006	25 529	Nein
0,0	2 214	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
23,8	7 729	52,5	13,9	0,0	32,9	0,7	24,0	AE	März 2005/ Feb 2013	3 034	Nein
64,7	4 839	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	69,1	AE	März 2005/ Feb 2013	1 733	Nein
0,0	136	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 028	Nein
15,4	13 520	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	17,7	AE	März 2005/ Feb 2013	5 345	Nein
31,9	9 483	35,6	0,0	0,0	0,0	64,4	35,8	AE	März 2005/ Feb 2013	3 323	Nein
14,5	6 741	0,5	0,0	52,5	0,0	47,0	13,5	AE	Feb 2004	5 625	Nein
0,0	8 072	96,6	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
0,0	4 795	63,4	0,0	0,0	0,0	36,6	0,3	AE	Nov 2009	630	Nein
11,4	9 283	68,0	23,5	0,0	1,2	7,3	14,9	AE	Dez 2017	2 105	Nein
0,0	796	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
13,2	1 429	65,2	8,0	0,0	0,0	26,8	12,2	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
0,0	1 705	74,2	25,8	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	743	Ja (unbedeutend)
0,0	3 512	49,5	4,3	0,0	0,0	46,2	0,0	AE	Nov 2009	1 502	Ja (unbedeutend)
8,6	4 679	8,6	87,4	0,0	0,0	4,0	5,9	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
0,0	5 412	12,1	52,7	0,0	20,3	14,9	3,9	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
15,8	7 111	46,4	21,5	3,0	0,0	29,1	10,5	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
0,5	2 255	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 056	Ja (unbedeutend)
0,0	6 526	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	6 526	Ja (unbedeutend)
0,0	3 797	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 567	Ja (unbedeutend)
0,0	3 368	64,3	0,0	5,6	0,0	30,1	0,0	AE	Nov 2009	1 443	Ja (unbedeutend)
9,3	2 087	20,7	37,3	0,0	0,0	42,0	9,6	AE	Nov 2009	1 386	Ja (unbedeutend)
0,0	2 195	53,3	19,6	0,0	0,0	27,1	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)
0,0	2 126	76,3	0,0	0,0	0,0	23,7	1,7	AE	Nov 2009	1 116	Ja (unbedeutend)
0,0	978	21,4	0,0	0,0	0,0	78,6	0,0	AE	Nov 2009	466	Ja (zu überprüfen)
0,0	943	31,8	0,0	0,0	29,8	38,4	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)

⁶ Leerstand per 30.6.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 30.6.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objekt-beschrieb ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovations-jahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	46 720	2013		4,8	2 253
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 820	n/a		4,3	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	BR	1 990	n/a		3,7	74
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7 480	1927	2009	4,6	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	13 860	2008		5,3	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 830	n/a		4,3	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	17 350	2002		5,7	992
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	41 850	2007		4,5	1 869
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	21 440	2007		4,7	1 005
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	16 440	2008		5,0	819
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	39 100	2008		2,3	880
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	36 620	2008		4,7	1 708
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	18 340	1974	2000	6,1	1 113
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	16 350	1966	2000	6,1	1 000
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	13 350	1998		6,2	834
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	18 630	1994	2002	8,4	1 572
Zürich, Friedaustrasse 17	ZH	GH	15 340	1968	2013	4,5	688
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66 040	1974	2001/2008	4,8	3 163
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	21 740	1972	2011	5,8	1 272
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	25 910	1897	1994	4,4	1 147
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 580	1963/1968/1985	1998	6,3	923
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	107 780	2011		5,7	6 157
64 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			1 570 330			5,2	81 963
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	59 590	1962		4,9	2 929
Lausanne, Rue de Genève 19, 21	W	GH	7 010	1893/1902	2002	21,2	1 483
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 220	1963		3,1	38
St. Erhard, Längmatt ³	Z	GH	4 400	1979		10,8	474
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH ⁹	21 770	1992	1999	6,9	1 499
5 Entwicklungsliegenschaften			93 990			6,8	6 424

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 1 439 692**.

Die Anlagekosten für die Entwicklungsliegenschaften belaufen sich auf total **TCHF 117 699**.

¹ O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 7 aufgeführt.

² BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 30.6.2020 in % vom Marktwert.

⁵ Inkl. Baurechtszinsen.

Leerstand in % ⁶	Total nutzbare Fläche in m ²	Anteil Büro in % ⁷	Anteil Verkauf in % ⁷	Anteil Gewerbe in % ⁷	Anteil Wohnungen in % ⁷	Übrige Nutzungen in % ⁷	Leerfläche in % ⁷	Eigentum ⁸	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
0,0	7 870	19,2	0,0	0,0	0,0	80,8	0,0	AE	Nov 2009	3 498	Ja (unbedeutend)
0,0	867	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 092	Ja (unbedeutend)
0,0	1 068	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	1 840	Ja (unbedeutend)
0,0	1 756	41,2	21,4	0,0	0,0	37,4	0,0	AE	Nov 2009	609	Ja (unbedeutend)
0,0	2 173	38,0	7,6	0,0	0,0	54,4	0,0	AE	Nov 2009	1 033	Ja (unbedeutend)
0,0	1 953	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	2 750	Ja (unbedeutend)
0,0	2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	0,0	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
0,1	6 153	54,2	22,3	0,0	0,0	23,5	0,4	AE	Nov 2009	4 150	Ja (unbedeutend)
0,0	3 399	87,0	12,1	0,0	0,0	0,9	0,9	AE	Nov 2009	1 441	Ja (unbedeutend)
0,0	2 278	73,4	17,3	0,0	0,0	9,3	0,0	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
0,0	2 632	52,2	14,4	0,0	0,0	33,4	0,0	AE	Nov 2009	2 417	Ja (unbedeutend)
0,0	5 049	53,8	16,2	0,0	15,3	14,7	0,0	AE	Nov 2009	2 190	Ja (unbedeutend)
0,5	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
								STWE			
11,3	3 990	86,3	0,0	0,0	9,3	4,4	15,2	(867/1 000)	Feb 2004	1 713	Nein
0,0	3 554	72,3	0,0	0,0	0,0	27,7	0,0	AE	Feb 2004	1 372	Nein
34,4	11 326	64,6	0,8	20,4	0,0	14,2	30,5	AE	Okt 1999	3 583	Ja (zu überprüfen)
5,3	2 572	57,2	0,0	12,1	10,1	20,6	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
0,0	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Ja
4,2	6 018	76,7	9,5	4,7	1,3	7,8	4,7	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
14,3	4 091	89,5	0,0	2,9	0,0	7,6	17,5	AE	März 2020	1 684	Nein
8,5	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	8,8	AE	März 2002	2 651	Nein
								STWE			
0,0	21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	(546/1 000)	Mai 2008	5 808	Nein
6,6	354 937	36,0	12,4	15,4	7,1	29,1	7,7			216 588	
6,9	25 614	51,2	8,8	0,3	0,0	39,7	29,7	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
87,4	7 098	4,1	9,1	0,6	0,0	86,2	72,0	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
0,0	725	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (zu überprüfen)
49,4	4 409	5,6	0,0	90,2	0,0	4,2	46,9	AE	Okt 2012	5 801	Nein
90,1	6 003	65,6	0,0	0,0	0,0	34,4	84,8	AE	Feb 2014	6 380	Nein
48,0	43 849	40,1	8,2	9,4	0,0	42,3	45,3			28 577	

⁶ Leerstand per 30.6.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 30.6.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Umnutzung in Planung (von Geschäftshaus zu Wohnhaus).

Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ³	Soll-Mietertrag in TCHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	27 200	2018		4,7	1 284
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	25 240	2018		3,9	985
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	21 250	2018		4,2	898
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 210	2018		4,0	605
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	31 780	2013		3,8	1 194
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	56 130	1974/1975	2016/2017	3,3	1 854
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	25 400	1973/1980	1992/2007	3,8	973
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	8 180	1973	2014	4,3	355
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6 780	1951		3,9	267
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	13 820	1976	2005	4,0	550
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	9 100	1951	2005/2010/ 2011/2013	4,5	413
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	7 260	1900	2008/2010/ 2012/2014	4,4	322
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	3 810	1895	2012	4,6	176
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	4 380	1900	2014	4,6	203
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	9 770	1951	2012	4,9	478
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	7 810	1969	2014	5,4	421
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	8 530	1923	2013	3,5	301
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	20 220	1965	2008	4,1	832
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	4 850	1905	2013	4,2	205
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	4 360	1950	2010	4,2	184
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	8 460	1956	2014	4,4	372
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	6 330	1915	2012	4,5	283
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	10 800	1960	2010	4,0	437
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	12 450	1985	2012	4,4	542
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	14 730	2019		4,5	658
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	29 980	1895/1906/1907	2004	4,3	1 276
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	113 080	2011		3,7	4 146
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	5 520	1910/1963	1993	3,6	200
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	88 570	2015		3,2	2 836
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	13 870	1963		3,5	482
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	39 470	1964	2012/2014	4,7	1 856
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	33 040	2008		3,3	1 087
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	64 250	2015		3,6	2 290
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 230	1972	2017	3,9	1 377
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	13 430	1961	2000	4,3	571
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	31 310	1950/1972/1973	1990	3,1	977
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH ⁷	102 560	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,8	3 871
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH ⁸	30 530	1983/1984	2008	3,4	1 047
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	46 330	2015/2016		3,2	1 498
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	164 480	2018		3,1	5 118
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	76 930	2016		2,9	2 256
41 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			1 252 430			3,6	45 680

Die Anlagekosten für die Anlageobjekte Wohnliegenschaften belaufen sich auf total TCHF 946 969.

¹ NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 7 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

³ Soll-Mietertrag per 30.6.2020 in % vom Marktwert.

Leerstand in % ⁴	Total nutzbare Fläche in m ²	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 % ⁵	Leerfläche in % ⁵	Eigentum ⁶	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
3,3	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	0,0	AE	Okt 2006	4056	Ja (unbedeutend)
1,7	3813	0	18	21	1	0	40	6,0	4,4	AE	Okt 2006	2110	Ja (unbedeutend)
18,1	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	22,7	AE	Okt 2006	2027	Ja (unbedeutend)
10,6	2658	0	12	8	2	0	22	16,1	15,5	AE	Okt 2006	1636	Ja (unbedeutend)
0,1	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5174	Nein
0,1	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	STWE (966/1000)	Aug 2018	17342	Nein
2,4	5230	0	8	18	28	0	54	5,9	2,5	AE	Okt 2007	11131	Nein
4,6	1343	1	6	8	3	5	23	0,0	3,3	AE	Nov 2015	230	Nein
5,4	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	3,9	AE	Nov 2015	228	Nein
10,0	1948	0	0	12	12	2	26	0,0	6,4	AE	Nov 2015	315	Nein
5,8	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	4,8	AE	Nov 2015	248	Nein
3,9	929	5	16	4	0	0	25	2,9	3,6	AE	Nov 2015	272	Nein
7,5	715	2	7	4	2	0	15	0,0	5,0	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1064	0	0	6	4	0	10	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
5,6	1314	20	10	0	0	0	30	0,0	5,2	AE	Nov 2015	241	Nein
13,5	1177	10	0	0	6	4	20	0,0	10,2	AE	Nov 2015	426	Nein
19,5	1409	0	3	15	5	0	23	1,6	11,9	AE	Nov 2015	351	Nein
6,6	2800	0	0	3	21	3	27	13,9	10,6	AE	Nov 2015	1157	Nein
9,5	743	1	2	4	1	1	9	6,5	6,5	AE	Nov 2015	188	Nein
0,0	696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	234	Nein
9,6	1644	1	17	0	6	0	24	19,8	6,6	AE	Nov 2015	290	Nein
6,8	847	0	7	3	4	0	14	3,0	8,3	AE	Nov 2015	260	Nein
4,0	1938	0	0	14	12	1	27	4,1	2,5	AE	Nov 2015	439	Nein
3,5	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	3,5	AE	Nov 2015	437	Nein
0,0	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	0,0	AE	März 2005/ Feb 2013	1011	Nein
5,6	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	3,6	AE	Nov 2009	1710	Ja (unbedeutend)
5,3	10288	0	19	55	16	11	101	3,3	5,9	AE	Nov 2009	3758	Nein
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,8	AE	Nov 2009/ April 2013	853	Nein
1,5	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,1	AE	Okt 2012	4743	Nein
4,4	2072	2	9	3	5	6	25	0,0	2,8	AE	Aug 2018	2469	Nein
10,7	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	9,1	AE	Nov 2015	930	Nein
0,5	3608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,4	AE	Dez 2010	3840	Nein
2,5	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	1,1	AE	Juni 2007	10551	Nein
1,4	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	0,9	AE	Sept 2006	14817	Nein
6,6	3491	6	12	16	11	3	48	1,7	8,3	AE	Aug 2018	5248	Nein
1,1	3658	0	20	18	15	0	53	1,9	0,3	AE	Aug 2018	4466	Nein
3,3	15184	21	46	48	61	15	191	1,2	1,8	AE	Aug 2018	32851	Nein
0,7	6053	0	0	0	18	26	44	0,6	0,3	AE	Aug 2018	9521	Nein
1,8	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	1,2	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,1	15682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8304	Nein
0,3	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,0	AE	Sept 2006	5003	Nein
3,5	164336	118	518	708	497	113	1954	2,5	3,1			166432	

⁴ Leerstand per 30.6.2020 in % vom Soll-Mietertrag.

⁵ Angaben per 30.6.2020 in % der total nutzbaren Fläche.

⁶ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁷ Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

⁸ Doppel- und Einfamilienhäuser.

Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF	Baujahr
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	41 270	1925/1926
Zürich, Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104 (Manegg)	ZH	WH/GH	39 090	
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	72 830	1976
3 Anlageliegenschaften im Bau			153 190	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ⁴	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 ⁴	ZH	GH	8 699	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁵	2 630	1932
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH ⁵	462	1912
3 Liegenschaften⁶			11 791	

¹ W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 7 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

³ AE: Alleineigentum.

⁴ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter der Rubrik Selbst genutzte Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht.

⁵ Anteil selbst genutzt.

⁶ Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 020 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 226.

Realisations-zeitraum	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2018/2020	7 218	AE	April 2013	5 246	Ja (unbedeutend)
2020/2023	11 764	AE	März 2015	6 276	Ja (unbedeutend)
2019/2020	16 814	AE	Feb 2014	5 152	Nein
	35 796			16 674	

Renovations-jahr	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbs-datum	Grundstücks-fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
	2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
1992/2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
2007	170	AE	Nov 2009	850	Ja (unbedeutend)
	2 848			6 318	



Ernst & Young AG
Alpenquai 28b
Postfach
CH-6002 Luzern

Telefon: +41 58 286 77 11
Fax: +41 58 286 77 05
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 24. Juli 2020

Bericht über die Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses



Einleitung

Wir haben eine Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 10 bis 41) der Mobimo Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-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 verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. 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 verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ 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.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Katharina Gautschi
Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo-Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 30. Juni 2020 zum Marktwert bewertet. Als Anlageliegenschaften bewertet wurden sämtliche als Finanzinvestitionen gehaltenen Liegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau). Nicht bewertet wurden die Promotionsliegenschaften.

Bewertungsstandards

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Definition des Fair Value

Der Fair Value ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis). Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, auf den sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend dem Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Werts der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften von Mobimo erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level-2-Inputparameter zur Anwendung (z.B. Marktmieten, Betriebs- und Unterhaltskosten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Bewertungsmethode

JLL bewertet die Renditeliegenschaften der Mobimo Holding AG mit der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation, und beinhaltet einen spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Für Bewertungen von Liegenschaften im Bau kann das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Mit dieser Methode werden vom künftigen Marktwert der fertig gestellten Immobilie sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projekts. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung, unter zusätzlicher Berücksichtigung des Risikos und des Zeiteffekts, verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Projekts darstellt.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind JLL aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Im Rahmen der Wiederbewertungen ist eine rollierende Besichtigung der Anlageliegenschaften mindestens alle drei Jahre geplant. Zusätzlich werden Liegenschaften, bei welchen gegenüber dem Vorjahr wesentliche Veränderungen vorliegen (z.B. nach Beendigung grösserer Renovationen), nach Absprache mit Mobimo besichtigt.

JLL bestätigt, sämtliche Liegenschaften im Verlauf der letzten drei Jahre besichtigt zu haben.

Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL den Marktwert per 30. Juni 2020 der insgesamt 113 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	64	CHF 1 570 330 000
Entwicklungsliegenschaften	5	CHF 93 990 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	41	CHF 1 252 430 000
Liegenschaften im Bau	3	CHF 153 190 000
Total Anlageliegenschaften	113	CHF 3 069 940 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: Drei Milliarden neunundsechzig Millionen neunhundertvierzigtausend Schweizer Franken.

Erhöhte Bewertungsunsicherheit aufgrund des Coronavirus (Covid-19)

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Von einer zunehmenden Anzahl von Staaten werden Reisebeschränkungen eingeführt.

Die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Zum Bewertungsstichtag sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen. Das bedeutet, dass wir unsere momentanen Einschätzungen zu Immobilienwerten vor dem Hintergrund einer noch nie da gewesenen Reihe von Umständen als Reaktion auf Covid-19 zu treffen haben.

Unsere Bewertungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit im Sinne des VPS 3 und VGPA 10 der RICS Valuation – Global Standards (Red Book). Entsprechend müssen unsere Bewertungsergebnisse als unsicherer als üblicherweise eingeordnet werden. Beim Umgang mit den Bewertungen ist daher ein höheres Mass an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den Covid-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bedeutet die Verwendung der obigen Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit nicht, dass die Bewertungen per se unverlässlich sind. Die Erklärung wird vielmehr verwendet, um gegenüber allen Parteien auf professionelle Weise klar und transparent zu sein, dass – unter den gegenwärtigen aussergewöhnlichen Umständen – der Bewertung weniger Sicherheit beigemessen werden kann, als dies normalerweise der Fall wäre. Die obige Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit ist eine Offenlegung, kein Haftungsausschluss.

Vorbehalt hinsichtlich der Zahlungsfähigkeiten von Mietern und Beständigkeit von Mietverträgen

Obwohl wir unser allgemeines Verständnis über die Bonität eines Mieters auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen widerspiegeln, die möglicherweise nicht auf dem neuesten Stand sind, sind wir nicht dazu in der Lage, eine verlässliche Aussage über die finanzielle Lage von Mietern zu treffen. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen gehen wir davon aus, dass die Mieter über ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen.

Angesichts des anhaltenden Ausbruchs der Covid-19-Pandemie können unsichere Handels- und Kreditmarktbedingungen rasche Änderungen der Mieterbonitäten sowie geringere Beständigkeit von Mietverträgen zur Folge haben.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurde die folgende Geschäftsliegenschaft veräussert:

- › St. Leonhardstrasse 22, St. Gallen

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurde die folgende Geschäftsliegenschaft gekauft:

- › Seestrasse 356, Zürich

Im gleichen Zeitraum wurden die Geschäftsliegenschaften Rue de Genève 19 und Rue de Genève 21, Lausanne in eine Liegenschaft zusammengefasst.

Die Liegenschaft Am Mattenhof 6, Kriens wurde aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Die Liegenschaften Am Mattenhof 4, 4a, Am Mattenhof 8, Am Mattenhof 12/14, Am Mattenhof 16, 16a, Kriens sowie die Liegenschaften Bahnhofstrasse 102, Aarau und Rue de la Vigie 3, Lausanne wurden aus den Anlageliegenschaften im Bau in die Anlageliegenschaften Geschäft überführt. Die Liegenschaft Allmendstrasse 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, Zürich wurde aus den Promotionsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau übertragen. Die Liegenschaft Zürichstrasse 98, Dübendorf wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Promotionsliegenschaften überführt. Die Liegenschaft Katzenbachstrasse 239, Zürich wurde aus den Anlageliegenschaften Wohnen in die Promotionsliegenschaften überführt.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der durch die Konzerngesellschaften der Mobimo Holding AG gehaltenen Liegenschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG
Zürich, 15. Juli 2020



Daniel Macht, MRICS
Managing Director



Yasmine Ghulam, MRICS
Vice President

Anhang: Bewertungsmodell und -annahmen

Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zweiphasenmodell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Soll-Mieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraums wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümlastigen Instandsetzungsmaßnahmen ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und des diskontierten Residualwerts.

Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise der einer zehnjährigen Bundesobligation, erhöht um einen spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objekts auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten wie folgt differenziert:

Anlageklasse	Inputfaktoren	Minimum	Gewichteter Durchschnitt	Maximum
Bestandesliegenschaften Geschäft	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,7%	4,2%	6,2%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,2%	3,7%	5,7%
Entwicklungsliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,4%	4,2%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,9%	3,7%	5,0%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,9%	3,2%	3,7%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,4%	2,7%	3,2%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,2%	3,7%	4,1%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,7%	3,2%	3,6%
Total Anlageliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,9%	3,8%	6,2%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,4%	3,3%	5,7%

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 30. Juni 2020. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Soll-Mieteinnahmen geschätzt. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Bei der Festsetzung des erforderlichen Zeitbedarfs für die Realisierung der Marktmieten

werden lokale Gesetzgebungen (LDTR, LPPPL) sowie das Einsparrisiko der neuen Mieter zur Mietzinsänderung berücksichtigt, ohne diese jedoch detailliert zu modellieren. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien-Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung.

Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten zehn Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0,50% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen sechs und zwölf Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandsrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstands berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können, oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstands vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen, der eigentümerseitigen Budgets über die Bewirtschaftungskosten sowie mit Hilfe von Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während des DCF-Betrachtungszeitraums von zehn Jahren berücksichtigten Investitionen basieren unter anderem auf Schätzungen der Eigentümerschaft sowie der Verwaltung, welche im Vorfeld von JLL plausibilisiert wurden.

Die zur Ermittlung des Exit-Werts langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Bewertungsgrundlagen bei Liegenschaften im Bau

Als Grundlage für die Bestimmung des Marktwerts der Liegenschaften im Bau stellt Mobimo Investitionsrechnungen sowie diverse Projektunterlagen zur Verfügung, welche Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektentwicklungs- und Baukosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen werden von JLL auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

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. Demgegenüber berücksichtigt Mobimo bei der Berechnung des Gewinns je Aktie Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie		Einheit	H1 2020	H1 2019
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		TCHF	41 706	43 583
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-25 084	-18 785
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-1 459	0
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	4 115	8 641
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	-420	-1 555
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	442	-802
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	4 814	3 278
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	0
(x)	Nicht beherrschende Anteile auf oben stehende Positionen	TCHF	0	0
EPRA-Gewinn		TCHF	24 114	34 360
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 598 398	6 597 755
EPRA-Gewinn je Aktie		CHF	3.65	5.21

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen		Einheit	EPRA NRV 30.6.2020	EPRA NTA 30.6.2020	EPRA NDV 30.6.2020
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS		TCHF	1 569 956	1 569 956	1 569 956
Zuzüglich/abzüglich					
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV		TCHF	1 569 956	1 569 956	1 569 956
Zuzüglich					
ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	11 807	11 807	11 807
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	3 038	3 038	3 038
Verwässerter NAV zum Marktwert		TCHF	1 584 801	1 584 801	1 584 801
Abzüglich					
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	203 498	101 749	
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	35 498	35 498	
vii)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a)	Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a	
viii.b)	Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-7 826	
Zuzüglich					
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-55 754
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	43 031	21 516	
NAV		TCHF	1 866 828	1 735 738	1 529 047
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 599 117	6 599 117	6 599 117
NAV je Aktie		CHF	282.89	263.03	231.70

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen		Einheit	EPRA NRV 31.12.2019	EPRA NTA 31.12.2019	EPRA NDV 31.12.2019
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS		TCHF	1 532 256	1 532 256	1 532 256
Zuzüglich/abzüglich					
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV		TCHF	1 532 256	1 532 256	1 532 256
Zuzüglich					
ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	TCHF	n/a	n/a	n/a
ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbst genutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	TCHF	25 407	25 407	25 407
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	2 894	2 894	2 894
Verwässerter NAV zum Marktwert		TCHF	1 560 557	1 560 557	1 560 557
Abzüglich					
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	200 790	100 395	
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	32 646	32 646	
vii)	Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a)	Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a	
viii.b)	Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-8 096	
Zuzüglich					
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-78 274
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	42 537	21 269	
NAV		TCHF	1 836 530	1 706 771	1 482 283
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			6 597 165	6 597 165	6 597 165
NAV je Aktie		CHF	278.38	258.71	224.68

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

Nachfolgende Tabelle zeigt den EPRA Net Asset Value nach der alten Version (vom November 2016) der Best Practices Recommendations der EPRA:

B EPRA Net Asset Value	Einheit	30.6.2020	31.12.2019
NAV gemäss Konzernrechnung	TCHF	1 569 956	1 532 256
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	0	0
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	TCHF	1 569 956	1 532 256
Zuzüglich			
(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	11 807	25 407
(ii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften	TCHF	3 038	2 894
Abzüglich			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	35 498	32 646
(v.a) Latente Steuern	TCHF	203 498	200 790
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	TCHF	0	2 429
EPRA NAV	TCHF	1 823 796	1 796 422
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 599 117	6 597 165
EPRA NAV je Aktie	CHF	276.37	272.30
C Triple Net Asset Value (NNNAV)			
EPRA NAV	Einheit	30.6.2020	31.12.2019
EPRA NAV	TCHF	1 823 796	1 796 422
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	TCHF	-35 498	-32 646
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-55 754	-78 274
(iii) Latente Steuern	TCHF	-213 449	-204 778
EPRA NNNAV	TCHF	1 519 095	1 480 724
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 599 117	6 597 165
EPRA NNNAV je Aktie	CHF	230.20	224.45

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	30.6.2020	31.12.2019
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 069 940	3 026 100
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	43 343
Promotionen	TCHF	280 969	259 332
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-219 266	-396 943
Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften	TCHF	3 131 643	2 931 833
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften	TCHF	3 131 643	2 931 833
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	135 787	127 508
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-17 844	-17 247
Annualisierter Netto-Mietertrag	TCHF	117 943	110 261
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	TCHF	0	0
«Topped-up» Netto-Mietertrag	TCHF	117 943	110 261
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,8	3,8
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	%	3,8	3,8

E EPRA-Leerstandsquote	Einheit	30.6.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	7 015	4 449
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	127 643	116 016
EPRA-Leerstandsquote	%	5,5	3,8

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von Mobimo ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf 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 E-Mail an ir@mobimo.ch bestellt werden.

Alle Publikationen und weitere Informationen sind auf www.mobimo.ch verfügbar.



Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

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

Mobimo Management AG

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

Mobimo Management SA

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

Kontakt für Investoren

Daniel Ducrey, CEO
Tel. +41 44 397 11 97
ir@mobimo.ch

Aktienregister

Tel. +41 44 809 58 58
info@sharecomm.ch

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

Coverbild:
Lausanne, Petit Mont-Riond

MOBIMO

Mobimo Holding AG

Rütligasse 1
CH-6000 Luzern 7
Tel. +41 41 249 49 80
www.mobimo.ch