

MOBIMO

Halbjahresbericht 2022



Ausgewählte Kennzahlen

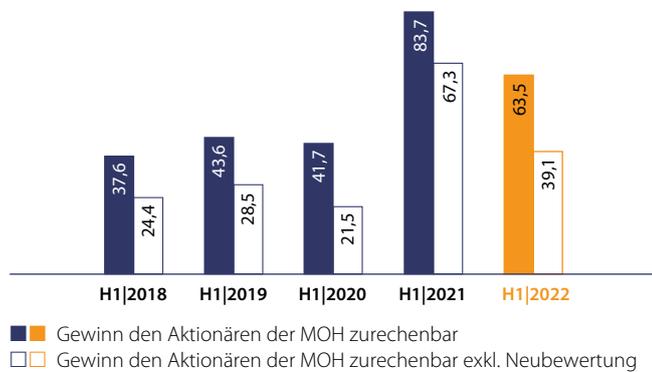
1. Halbjahr 2022

Mobimo steigert im ersten Halbjahr 2022 den Erfolg aus Vermietung um 7,4%. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung fördert die Realisierung der Entwicklungsprojekte, was die Mietertragsbasis zukünftig nochmals bedeutend stärken wird.

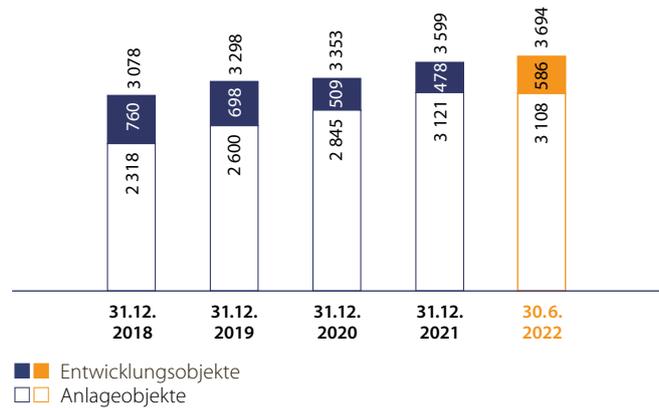
Gewinn
CHF Mio.
H1|2021: 83,7

63,5

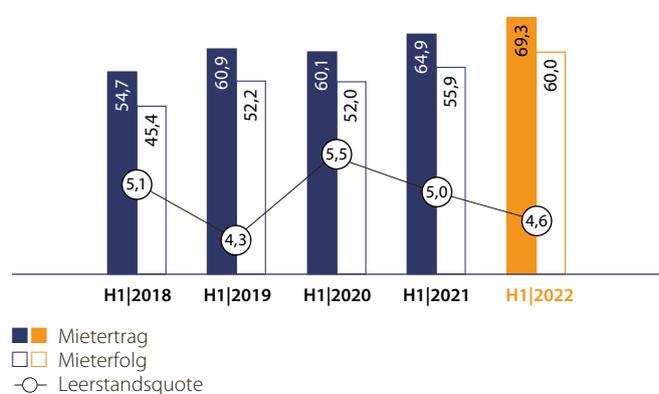
Gewinn den Aktionären der MOH zurechenbar inkl. und excl. Neubewertung
CHF Mio.



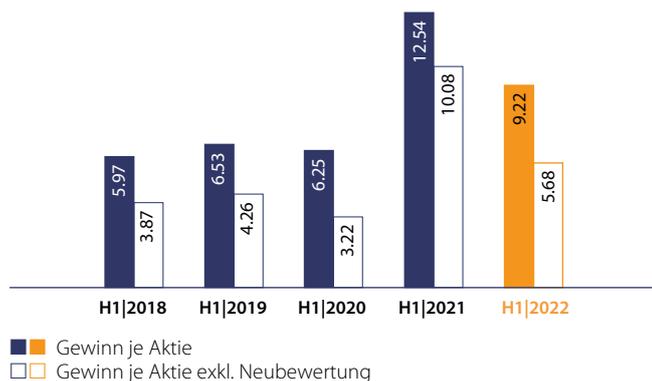
Gesamtwert des Immobilienportfolios
CHF Mio.



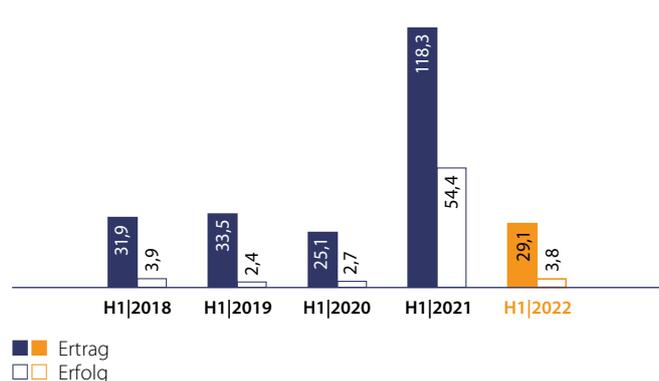
Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote
CHF Mio./%



Gewinn je Aktie inkl. und excl. 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 2022	H1 2021	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	60,0	55,9	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,8	54,4	-92,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	31,5	19,9	58,4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	81,4	115,4	-29,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	49,8	95,5	-47,8
Gewinn	CHF Mio.	63,5	83,7	-24,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,1	67,3	-41,8
Bilanz	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 833,5	3 770,5	1,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 832,2	1 654,0	10,8
Eigenkapitalquote	%	47,8	43,9	8,9
Eigenkapitalrendite ¹	%	7,6	9,1	-16,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ¹	%	4,7	6,3	-25,4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 676,4	1 785,3	-6,1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	0,94	1,30	-27,7
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	4,7	4,7	0,0
Net Gearing	%	89,9	106,4	-15,6
Immobilienportfolio	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Wert Gesamtportfolio ²	CHF Mio.	3 694,0	3 599,1	2,6
Wert Anlageobjekte ²	CHF Mio.	3 108,3	3 120,8	-0,4
Wert Entwicklungsobjekte ³	CHF Mio.	585,7	478,3	22,5
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,4	4,5	-2,2
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,4	3,4	0,0
Leerstand Anlageobjekte	%	4,6	4,8	-4,2
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	3,6	3,6	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,1	3,1	0,0
EPRA	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	40,4	30,5	32,5
EPRA-NAV je Aktie	CHF	293,86	297,07	-1,1
EPRA-Mietertragswachstum like for like	%	0,1	0,6	-83,3
EPRA-Leerstandsquote	%	4,6	5,0	-8,0
Mitarbeitende	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	159,2	162,0	-1,7
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	38,2	37,8	1,1
Umwelt	Einheit	2022	2021	Veränderung in %
Energieintensität ⁴	kWh/m ²	n/a	119	nmf
Emissionsintensität ⁴	kg CO ₂ eq/m ²	n/a	15	nmf
Aktie	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
Ausstehende Aktien ⁵	Anzahl	7 260 377	6 597 879	10,0
Nominalwert je Aktie	CHF	3,40	13,40	-74,6
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	252,35	251,24	0,4
Gewinn je Aktie	CHF	9,22	12,54	-26,5
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	5,68	10,08	-43,7
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	232,00	304,00	-23,7

¹ Im Halbjahr werden die Eigenkapitalrendite und die Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung jeweils annualisiert ausgewiesen.

² Inkl. selbst genutzter Liegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

³ Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

⁴ Die Umweltkennzahlen werden im Vergleich zu den Finanzkennzahlen jeweils um ein halbes Jahr verschoben erhoben und rapportiert. Für das Geschäftsjahr 2022 liegen die entsprechenden Kennzahlen dementsprechend noch nicht vor.

⁵ Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 1 324 = Anzahl ausstehender Aktien 7 260 377.

⁶ Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 10,00 je Aktie gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 12. April 2022.

Inhalt

Lagebericht

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	3
Immobilienportfolio	6

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss	8
Detailangaben zum Immobilienportfolio	30
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review	43
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	44
EPRA-Performance-Kennzahlen	49

Webguide

Online-Halbjahresabschluss	www.mobimo.ch > Investoren > Berichterstattung
Führungsstruktur	www.mobimo.ch > Über uns > VR/GL
Portfolio	www.mobimo.ch > Immobilien > Portfolio
Aktie	www.mobimo.ch > Investoren > Aktie

Social Media



[Linkedin.com](https://www.linkedin.com/company/mobimo-management-ag) > Mobimo Management AG



[Instagram](https://www.instagram.com/mobimoimmo) > @mobimoimmo

[Unsere Quartiere und Projekte](#)

[@quartierduflon](#), [@aeschbachquartier](#), [@langenthalmitte](#)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht in der Regel die männliche Form (generisches Maskulinum). Dies beinhaltet keine Wertung. Das generische Maskulinum gilt für beide Geschlechter.

Unser Profil

Mit einem breit diversifizierten Immobilienportfolio im Gesamtwert von rund CHF 3,7 Mrd. gehört die Mobimo Holding AG zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Portfolio besteht aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie aus Entwicklungsobjekten für das eigene Anlageportfolio und für Dritte an erstklassigen Standorten in der Deutsch- und der Westschweiz.

Eine ausgewogene Nutzung sowie eine sorgfältige Bewirtschaftung zeichnen die Gebäude aus. Mit ihren Entwicklungsprojekten stärkt Mobimo ihre Ertragsbasis und die Werthaltigkeit ihres Portfolios zusätzlich. Das Unternehmen schafft im Rahmen seiner Entwicklungsdienstleistungen auch Investitionsmöglichkeiten für Dritte.

Mobimo beschäftigt rund 170 Mitarbeitende.

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre



«Mobimo ist in den bedeutenden Schweizer Wirtschaftsräumen präsent. Neben wirtschaftlichen prägen ökologische und soziokulturelle Gesichtspunkte unsere Tätigkeit als Immobilienspezialisten.»

Daniel Ducrey, CEO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Auch im etwas unruhiger gewordenen Umfeld präsentiert sich das Halbjahresergebnis von Mobimo erfreulich. Das Unternehmen ist mit seinem ausgewogenen Portfolio und der attraktiven Entwicklungspipeline strategisch gut aufgestellt und dank des agilen Geschäftsmodells und der im April erfolgten Kapitalerhöhung operativ flexibel. Wir blicken positiv in die Zukunft.

Unser Betriebsergebnis (EBIT) beläuft sich auf CHF 81,4 Mio. (Vorjahr CHF 115,4 Mio.) bzw. auf CHF 49,8 Mio. (Vorjahr CHF 95,5 Mio.) exklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn in der Höhe von CHF 63,5 Mio. (Vorjahresperiode CHF 83,7 Mio.) inklusive Neubewertung und von CHF 39,1 Mio. (Vorjahr CHF 67,3 Mio.) exklusive Neubewertung.

Das Bewertungsniveau des Anlageportfolios von Mobimo blieb stabil, während insbesondere die Anlageliegenschaften im Bau zum erfreulichen Erfolg aus Neubewertung von CHF 31,5 Mio. (Vorjahr CHF 19,9 Mio.) beitrugen. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo stieg auf rund CHF 3,7 Mrd. (Vorjahr CHF 3,6 Mrd.).

Höhere Mieteinnahmen dank strategischer Zukäufe

Der Erfolg aus Vermietung lag per Stichtag mit CHF 60,0 Mio. um 7,4% über dem Niveau des Vorjahres (CHF 55,9 Mio.). Das Wachstum im Mietgeschäft resultiert aus den im Dezember 2021 erfolgten Akquisitionen von drei Geschäftsliegenschaften in den Städten Biel, Neuenburg und Freiburg sowie dem Kauf des ERNI-Areals in Wangen-Brüttisellen (ZH). Dazu kamen Vermarktungserfolge, die zu einer Reduktion des Leerstands unseres Anlageportfolios von 4,8% per Ende 2021 auf 4,6% führten.

«Der Swiss Arbeitgeber Award ist der aussagekräftigste Award zur Beurteilung der Arbeitgeberattraktivität. Unser ausgezeichnete zweiter Platz ist Bestätigung und Ansporn zugleich.»

Peter Schaub, Präsident des Verwaltungsrats



Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

CHF Mio.
H1|2021: 54,4

3,8

Erfolg aus Vermietung

CHF Mio.
H1|2021: 55,9

60,0

Gewinn

CHF Mio.
H1|2021: 83,7

63,5

Eckdaten der Ertragslage

	Einheit	H1 2022	H1 2021	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	60,0	55,9	7,4
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	3,8	54,4	-92,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	31,5	19,9	58,4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	81,4	115,4	-29,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	49,8	95,5	-47,8
Finanzergebnis	CHF Mio.	-7,8	-11,5	-31,9
Steueraufwand	CHF Mio.	-11,5	-20,5	-43,8
Gewinn	CHF Mio.	63,5	83,7	-24,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	39,1	67,3	-41,8

Erwartungsgemäss tiefer Ergebnisbeitrag aus der Entwicklungstätigkeit für Dritte

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 3,8 Mio. und liegt damit erwartungsgemäss deutlich unter dem Vorjahr (CHF 54,4 Mio.), das vom Verkauf eines Grossprojekts geprägt war.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist anhaltend hoch: In Meggen (LU) wurden im ersten Halbjahr 2022 alle 30 Wohnungen an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer übergeben. In Horgen (ZH) realisiert Mobimo derzeit drei Mehrfamilienhäuser mit 38 Wohnungen. Zwei Jahre vor dem Bezug sind bereits 29 Wohnungen reserviert. Unsere Pipeline für Stockwerkeigentum umfasst weitere zwölf Vorhaben in der Deutsch- und der Westschweiz im Umfang von CHF 640 Mio. Gesamtprojektvolumen. Dazu gehört neu eine Wohnliegenschaft mit Entwicklungspotenzial unweit des Bahnhofs Lausanne. Für institutionelle Investoren entwickelt Mobimo derzeit sechs Projekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 370 Mio.

Wertsteigerung aus Entwicklungen für das eigene Portfolio

Der Schwerpunkt der Entwicklungs- und Realisierungstätigkeit von Mobimo liegt auf den Projekten für ihr eigenes Anlageportfolio. Im ersten Halbjahr konnte ein Neubewertungserfolg von CHF 29,0 Mio. bei den Anlageliegenschaften im Bau erzielt werden. In Zürich-Manegg (Allmendstrasse) befinden sich 157 Mietwohnungen im Bau und im Zürcher Quartier Friesenberg wandeln wir ein Geschäftshaus aus unserem Anlageportfolio zu einem Wohnhaus mit 59 Wohnungen (Im Tiergarten) um. Mitten im Quartier du Flon in Lausanne renovieren wir die als «Les Jumeaux» bekannten ehemaligen Lagerhäuser. Es entstehen aussergewöhnliche Flächen für Verkauf, Gastronomie, Büros sowie Kunst und Kultur. Die geplanten jährlichen Soll-Mieterlöse dieser drei Projekte betragen CHF 8,4 Mio. Der Baufortschritt und die Kosten entwickeln sich plangemäss.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Ende Mai publizierte Mobimo den jährlichen GRI-Nachhaltigkeitsbericht mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung rund um die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Mobimo ist neu Mitglied im Madaster-Netzwerk, einer globalen Online-Plattform, die den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der gebauten Umgebung ermöglicht und so zur Ressourcenschonung im Immobiliensektor beiträgt.

Solide Bilanz

Zur Fortsetzung des Wachstumskurses und zur Realisierung der Entwicklungsprojekte führte Mobimo im Frühjahr 2022 eine Kapitalerhöhung mittels Bezugsrechtsemission durch. Die Gesellschaft erzielte dabei einen Bruttoerlös von rund CHF 162 Mio. Per 30. Juni 2022 beträgt die Eigenkapitalquote von Mobimo 47,8% (Vorjahr 45,0%). Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft bestehen aus kotierten Anleihen und Privatplatzierungen in der Höhe von CHF 1 050 Mio. und aus grundpfandgesicherten Finanzierungen in der Höhe von CHF 627 Mio.

Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage

	Einheit	30.6.2022	31.12.2021	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 833,5	3 770,5	1,7
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 420,2	3 350,8	2,1
Umlaufvermögen	CHF Mio.	413,3	419,6	-1,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 832,2	1 654,0	10,8
Eigenkapitalrendite	%	7,6	9,1	-16,5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,7	6,3	-25,4
Fremdkapital	CHF Mio.	2 001,3	2 116,4	-5,4
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	426,4	537,8	-20,7
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 574,9	1 578,6	-0,2
Eigenkapitalquote	%	47,8	43,9	8,9

Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 0,94% gegenüber 1,30% im Jahr 2021. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag mit 4,7 Jahren weiterhin im anvisierten Bereich. Der Netto-Loan-to-Value (LTV) liegt bei 44,6%. Der Zinsdeckungsfaktor beträgt 5,8 (31. Dezember 2021 5,9).

Veränderungen im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung

Die Aktionärinnen und Aktionäre von Mobimo wählten an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 mit Stéphane Maye einen ausgewiesenen Experten für Immobiliengrossprojekte, Unternehmensführung und nachhaltiges Bauen in den Verwaltungsrat.

Stefan Hilber, CFO, verliess das Unternehmen Mitte Mai 2022 aus persönlichen Gründen. Jörg Brunner, stellvertretender Finanzchef und langjähriger Leiter Group Accounting, übernahm interimistisch die Leitung der Finanzabteilung.

Ausblick und Dank

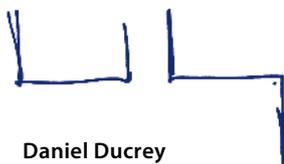
Wir spüren auch nach der Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank und vor weiteren geldpolitischen Interventionen bisher keine ausgeprägte Unruhe im Markt. Nur im Transaktionsgeschäft ist eine gewisse Zurückhaltung feststellbar. Sie erinnert uns in gewisser Weise an das Innehalten im Pandemiefrühjahr 2020. Wie vor zwei Jahren kann sich Mobimo aber auch jetzt darauf verlassen, dass das Portfolio und dessen Erträge äusserst resilient sind. Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung ist unsere Eigenkapitalquote zudem gestärkt. Eine strikte Kostenplanung bleibt eine Daueraufgabe, nicht zuletzt vor dem Hintergrund steigender Baukosten.

Wir sind bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell sehr zuversichtlich.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz. Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und ganz besonders für das mit der Kapitalerhöhung ausgesprochene Vertrauen.



Peter Schaub
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey
CEO

Immobilienportfolio

Per 30. Juni 2022 umfasst das Immobilienportfolio von Mobimo 140 Liegenschaften. Das Portfolio setzt sich aus Anlageobjekten im Wert von CHF 3 108 Mio. und Entwicklungsobjekten im Wert von CHF 586 Mio. zusammen.

Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6.2022	%	31.12.2021	%
Gesamtwert des Portfolios	3 694	100	3 599	100
Anlageobjekte	3 108	84	3 121	87
Geschäftsliegenschaften ¹	1 758	47	1 803	50
Wohnliegenschaften	1 351	37	1 317	37
Entwicklungsobjekte	586	16	478	13
Geschäftsliegenschaften (Anlage) ²	110	3	78	2
Wohnliegenschaften (Anlage)	151	4	106	3
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	33	1	33	1
Wohnliegenschaften (Promotion)	291	8	262	7

¹ Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

² Exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.
31.12.2021: 3 599

3 694

Liegenschaften (inkl. Promotion)

Anzahl
31.12.2021: 142

140

Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

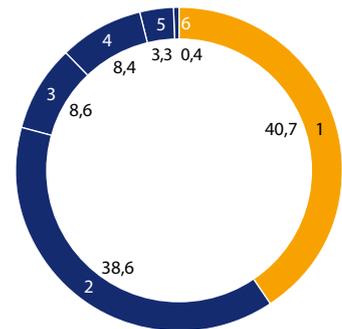
%
31.12.2021: 87

84

Verteilung Anlageobjekte nach Wirtschaftsräumen¹

%

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

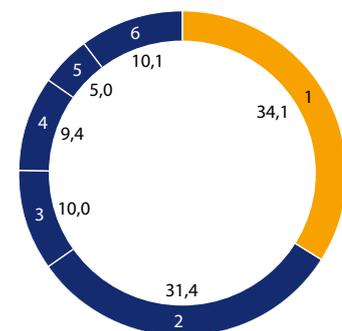


¹ Aufteilung Markt-/Buchwerte der Liegenschaften nach Wirtschaftsräumen (Anlageobjekte).

Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart¹

%

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



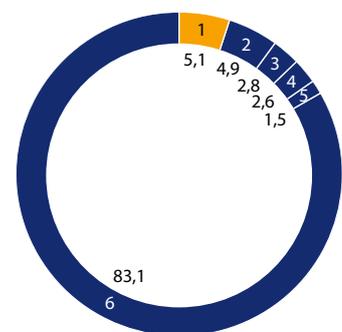
¹ Aufteilung Soll-Mietertrag nach Nutzungsart (Anlageobjekte).

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 Galderma S.A.
- 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

CHBACH

8 Konsolidierter Zwischenabschluss

30 Detailangaben zum Immobilienportfolio

43 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review

44 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

49 EPRA-Performance-Kennzahlen

Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2022	H1 2021
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	69 339	64 851
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	29 093	118 330
Sonstige Erlöse		3 373	3 139
Umsatzerlöse		101 806	186 320
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	57 185	33 090
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-25 645	-13 176
Erfolg aus Neubewertung		31 540	19 914
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-9 353	-8 994
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-25 253	-63 979
Direkter betrieblicher Aufwand		-34 606	-72 973
Aktivierete Eigenleistungen		4 375	4 035
Personalaufwand		-15 199	-15 092
Betriebsaufwand		-3 919	-3 882
Verwaltungsaufwand		-1 261	-1 231
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)		82 736	117 090
Abschreibungen auf Sachanlagen		-870	-962
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		-501	-756
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		81 365	115 372
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		1 490	297
Finanzertrag		193	915
Finanzaufwand		-8 036	-12 430
Finanzergebnis		-7 844	-11 514
Gewinn vor Steuern (EBT)		75 012	104 154
Steueraufwand	12	-11 497	-20 466
Gewinn		63 514	83 688
Gewinn je Aktie in CHF	13	9,22	12,54
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	13	9,22	12,54

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2022	H1 2021
Gewinn		63 514	83 688
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		19 650	4 733
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges		23 355	5 527
Transfer in die Erfolgsrechnung		-5	66
Steuereffekte		-3 700	-859
Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		2 616	4 161
Neubewertung Personalvorsorge		3 164	5 051
Steuereffekte		-548	-890
Sonstiges Ergebnis		22 266	8 894
Gesamtergebnis		85 780	92 582

Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2022	31.12.2021
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		30 219	24 629
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 155	3 634
Forderungen aus Ertragssteuern		27 367	27 324
Sonstige Forderungen		816	11 513
Vertragsvermögenswerte		2 006	35 737
Promotion (Liegenschaften)	8	324 577	295 064
Aktive Rechnungsabgrenzung		26 123	21 733
Total Umlaufvermögen		413 263	419 636
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	6	1 747 720	1 793 280
> Wohnliegenschaften	6	1 350 720	1 317 280
> Entwicklungsliegenschaften	6	91 711	65 883
> Anlageliegenschaften im Bau	6	169 920	117 850
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften		11 759	12 274
> Übrige Sachanlagen		5 153	5 353
Immaterielle Anlagen		5 429	5 653
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		29 229	28 839
Finanzanlagen		2 629	2 618
Derivative Finanzinstrumente	9	2 350	0
Personalvorsorgeguthaben		1 843	0
Latente Steuerguthaben		1 768	1 786
Total Anlagevermögen		3 420 231	3 350 816
Total Aktiven		3 833 494	3 770 452

TCHF	Erläuterungen	30.6.2022	31.12.2021
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
	9	340 397	455 542
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
	9	249	253
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten			
		14 378	18 913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
		10 086	10 935
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten			
		1 886	439
Sonstige Verbindlichkeiten			
		605	0
Vertragsverbindlichkeiten			
		900	0
Käuferanzahlungen			
		57 904	51 737
Passive Rechnungsabgrenzung			
Total kurzfristiges Fremdkapital		426 404	537 819
Langfristiges Fremdkapital			
	9	1 336 025	1 329 717
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
	9	1 700	1 826
Langfristige Leasingverbindlichkeiten			
		0	1 267
Personalvorsorgeverbindlichkeiten			
	9	775	21 781
Derivative Finanzinstrumente			
		236 432	224 039
Latente Steuerverbindlichkeiten			
Total langfristiges Fremdkapital		1 574 931	1 578 628
Total Fremdkapital		2 001 335	2 116 447
Eigenkapital			
	11		
Aktienkapital		24 690	22 445
		-401	-1 410
Eigene Aktien			
		292 892	136 788
Kapitalreserven			
		1 514 978	1 496 182
Gewinnreserven			
Total Eigenkapital		1 832 159	1 654 004
Total Passiven		3 833 494	3 770 452

Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2022	H1 2021
Gewinn vor Steuern		75 012	104 154
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	-31 540	-19 914
Aktienbasierte Vergütungen		205	207
Effekt aus Linearisierung der Mieterträge		-1 275	-1 783
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		1 959	2 490
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		501	756
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 490	-297
Finanzergebnis		7 844	11 514
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte		35 211	2 034
> Promotion (Liegenschaften)		-29 254	-3 726
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		6 226	1 274
> Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten		54	372
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsverbindlichkeiten		444	-2 401
> Käuferanzahlungen		900	1 252
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		6 516	5 002
Bezahlte Ertragssteuern		-3 276	-19 126
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)		68 036	81 809
Aktivierete Eigenleistungen		-1 015	-1 419
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-37 195	-56 657
Investitionen in Sachanlagen		-156	-617
Investitionen in immaterielle Anlagen		-276	-259
Devestition Finanzanlagen		0	40 000
Erhaltene Dividenden		1 337	70
Erhaltene Zinsen		25	32
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-37 280	-18 851
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	271 486	249 400
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-379 930	-283 378
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	9	-130	-133
Geldfluss aus Kapitalerhöhung	11	157 596	0
Bezahlte Dividende	11	-66 002	0
Bezahlte Zinsen		-8 186	-14 074
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-25 167	-48 185
Veränderung Flüssige Mittel		5 589	14 773
Flüssige Mittel Anfang Periode		24 629	99 518
Flüssige Mittel Ende Periode		30 219	114 291

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläut.	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 1.1.2021		88 461	-1 994	136 723	-27 309	1 368 962	1 341 653	1 564 843
Gewinn H1						83 688	83 688	83 688
Cashflow-Hedges:								
> Verkehrswertanpassungen					5 527		5 527	5 527
> Transfer in die Erfolgsrechnung					66		66	66
> Steuereffekte					-859		-859	-859
Personalvorsorge:								
> Neubewertung						5 051	5 051	5 051
> Steuereffekt						-890	-890	-890
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	4 733	4 161	8 894	8 894
Gesamtergebnis		0	0	0	4 733	87 849	92 582	92 582
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung			1 004	64		-861	-861	207
Bestand 30.6.2021		88 461	-990	136 788	-22 576	1 455 950	1 433 374	1 657 633
Bestand 1.1.2022		22 445	-1 410	136 788	-18 377	1 514 559	1 496 182	1 654 004
Gewinn H1						63 514	63 514	63 514
Cashflow-Hedges:								
> Verkehrswertanpassungen					23 355		23 355	23 355
> Transfer in die Erfolgsrechnung					-5		-5	-5
> Steuereffekte					-3 700		-3 700	-3 700
Personalvorsorge:								
> Neubewertung						3 164	3 164	3 164
> Steuereffekt						-548	-548	-548
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	19 650	2 616	22 266	22 266
Gesamtergebnis		0	0	0	19 650	66 130	85 780	85 780
Dividende	11					-66 002	-66 002	-66 002
Kapitalerhöhung	11	2 245	2	155 925				158 172
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung			1 008	179		-982	-982	205
Bestand 30.6.2022		24 690	-401	292 892	1 273	1 513 705	1 514 978	1 832 159

Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss

Allgemeine Informationen

1. Geschäftstätigkeit

Die Mobimo-Gruppe ist ein Immobilienunternehmen 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 2022 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 2022 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2021 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 2022 geänderten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2021 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 2021, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen, der Verkaufserlöse und der Gesamtkosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern.

Angewendete geänderte Standards/Interpretationen

Mobimo hat per 1. Januar 2022 die folgenden, neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › Änderungen zu IFRS 3 – Verweis auf das Rahmenkonzept,
- › Änderungen zu IFRSs 2018 – 2020 – Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 – 2020,
- › Änderungen zu IAS 16 – Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung,
- › Änderungen zu IAS 37 – Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags.

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Zwischenabschluss 2022.

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
IFRS 17 (inkl. Änderungen)	Versicherungsverträge	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	*	1.1.2023	Geschäftsjahr 2023
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	**	1.1.2024	Geschäftsjahr 2024

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

** Die Inkraftsetzung der Änderungen zu IAS 1 «Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig» wurde vom IASB erneut verschoben und soll nicht vor dem 1.1.2024 erfolgen. Mobimo wird die Änderungen zum Zeitpunkt der finalen Inkraftsetzung erstmalig anwenden. Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung von Mobimo erwartet.

3. Saisonalität

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

Segmentberichterstattung

4. Segmentberichterstattung

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2022

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	67 345	1 994	69 339		69 339
Erfolg aus Neubewertung	2 532	29 008	31 540		31 540
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	102	28 991	29 093		29 093
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften			0		0
Sonstige Erlöse	3 330	43	3 373		3 373
Total Segmentertrag	73 309	60 037	133 346		133 346
Segmentergebnis EBIT¹	51 752	30 155	81 907	-542	81 365
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 490
Finanzergebnis					-7 844
Gewinn vor Steuern (EBT)					75 012
Steuern					-11 497
Gewinn					63 514
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		324 577	324 577		324 577
Vertragsvermögenswerte ²		2 006	2 006		2 006
Anlageliegenschaften	3 190 151		3 190 151		3 190 151
Selbst genutzte Liegenschaften	11 759		11 759		11 759
Anlageliegenschaften im Bau		169 920	169 920		169 920
Total Segmentaktiven	3 201 910	496 502	3 698 413		3 698 413
Nicht zugeteilte Aktiven				135 081	135 081
Total Aktiven					3 833 494
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-1 033	-338	-1 371		-1 371
Investitionen in Anlagevermögen	10 304	25 022	35 327	432	35 759

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 605 gegenüber.

Segmentinformationen 1. Halbjahr 2021

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
Segmenterfolgsrechnung					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	63 325	1 526	64 851		64 851
Erfolg aus Neubewertung	15 355	4 559	19 914		19 914
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		118 330	118 330		118 330
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften			0		0
Sonstige Erlöse	3 130	9	3 139		3 139
Total Segmentertrag	81 810	124 424	206 234		206 234
Segmentergebnis EBIT¹					
	61 499	54 384	115 883	-511	115 372
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					297
Finanzergebnis					-11 514
Gewinn vor Steuern (EBT)					104 154
Steuern					-20 466
Gewinn					83 688
Segmentaktiven					
Promotion (Liegenschaften)		253 879	253 879		253 879
Vertragsvermögenswerte ²		25 534	25 534		25 534
Anlageliegenschaften	3 073 156		3 073 156		3 073 156
Selbst genutzte Liegenschaften	12 560		12 560		12 560
Anlageliegenschaften im Bau		98 660	98 660		98 660
Total Segmentaktiven	3 085 716	378 073	3 463 789		3 463 789
Nicht zugeteilte Aktiven				216 562	216 562
Total Aktiven					3 680 351
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-1 316	-403	-1 719		-1 719
Investitionen in Anlagevermögen	50 928	9 561	60 489	876	61 365

¹ Das Überleitungs-EBIT besteht aus dem Aufwand für den Verwaltungsrat.

² Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 862 gegenüber.

Anlageportfolio

5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2022	H1 2021
Geschäftsliegenschaften	44 689	41 725
Wohnliegenschaften	22 890	21 854
Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften	67 579	63 579
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	1 760	1 272
Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	69 339	64 851
Geschäftsliegenschaften	-6 172	-5 803
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	52	-377
Wohnliegenschaften	-3 025	-2 652
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	-18	27
Aufwand Anlageliegenschaften	-9 164	-8 806
Vermietete Liegenschaften Promotion ¹	-191	-195
Debitorenverlust Promotion	2	7
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-9 353	-8 994
Erfolg aus Vermietung Liegenschaften	59 986	55 857

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

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2022	31.12.2021
Swisscom-Gruppe	5,1	5,8
SV Group	4,9	4,9
Coop-Gruppe	2,8	2,8
Senevita AG	2,6	2,6
Galderma S.A. ¹	1,5	n/a
Total	16,9	16,1

¹ Per 30. Juni 2022 befindet sich die Galderma S.A. neu unter den fünf grössten Mietern, während die Rockwell Automation AG (per 31. Dezember 2021 2,3% und somit im Total 18,4%) nicht mehr zu diesen gehört.

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	30.6.2022 Total
Innerhalb des 1. Jahres	78 476	5 040	137	83 652
Innerhalb des 2. Jahres	67 209	2 745	56	70 010
Innerhalb des 3. Jahres	59 070	1 937	52	61 059
Innerhalb des 4. Jahres	49 076	828	52	49 956
Innerhalb des 5. Jahres	42 284	758	36	43 078
Innerhalb des 6. Jahres und länger	291 397	1 561	26	292 984
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	587 511	12 871	358	600 739

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2021 Total
Innerhalb des 1. Jahres	76 834	5 063	210	82 108
Innerhalb des 2. Jahres	65 016	3 309	125	68 450
Innerhalb des 3. Jahres	56 808	2 622	89	59 519
Innerhalb des 4. Jahres	48 521	1 665	79	50 265
Innerhalb des 5. Jahres	43 119	1 162	25	44 306
Innerhalb des 6. Jahres und länger	303 116	2 165	29	305 311
Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen	593 414	15 987	558	609 959

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	30.6.2022 Total
Verkehrswert 1. Januar	1 793 280	1 317 280	65 883	117 850	3 294 293
Kumulierte Anlagekosten					
Bestand 1. Januar	1 675 500	969 980	78 833	95 589	2 819 902
Zugänge aus Investitionen ¹	3 208	4 711	1 961	22 845	32 724
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	217	217
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	602	694	0	0	1 296
Transfer zwischen Kategorien	-66 794	35 060	31 734	0	0
Bestand 30. Juni	1 612 515	1 010 445	112 528	118 651	2 854 140
Kumulierte Neubewertung					
Bestand 1. Januar	117 780	347 300	-12 950	22 261	474 391
Höherbewertungen ²	14 239	13 395	543	29 008	57 185
Tieferbewertungen ²	-18 469	-5 260	-1 916	0	-25 645
Transfer zwischen Kategorien	21 654	-15 160	-6 494	0	0
Kumulierte Neubewertung 30. Juni	135 205	340 275	-20 818	51 269	505 931
Verkehrswert 30. Juni	1 747 720	1 350 720	91 711	169 920	3 360 071
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	0	0	461	0	461
Verkehrswert exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten 30. Juni	1 747 720	1 350 720	91 250	169 920	3 359 610

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 2022 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden keine Liegenschaften erworben.

Unter Transfers sind folgende Liegenschaften aufgeführt:

von	nach
Aarau, Aeschbachweg 6/8 Geschäftsliegenschaften	Wohnliegenschaften
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften

Die gemischt genutzte und bisher unter den Geschäftsliegenschaften geführte Liegenschaft Aarau, Aeschbachweg 6/8 wird neu unter den Wohnliegenschaften geführt, da die Soll-Erträge der Wohnnutzung überwiegen. Im Weiteren wurden die Liegenschaften Horgen, Seestrasse 80 und Horgen, Seestrasse 82 zusammengefasst. Ebenfalls wurde die Liegenschaft Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38 mit der Liegenschaft Lausanne, Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36 zusammengeführt.

Die Anlageliegenschaften werden durch das externe, unabhängige und qualifizierte Liegenschaftsbewertungsunternehmen Jones Lang LaSalle AG (JLL) 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.

Hinsichtlich der Bewertungen der Anlageliegenschaften weist JLL auf folgenden Umstand hin:

Als Folge des Entscheids der Schweizerischen Nationalbank (SNB) vom 16. Juni 2022, den SNB-Leitzins um einen halben Prozentpunkt zu erhöhen, sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen gemäss JLL somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für Marktwerteinschätzungen zu dienen. Des Weiteren führt der Ukraine Krieg zu einer erhöhten Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen. JLL weist darauf hin, dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können, und empfiehlt eine regelmässige Überprüfung der stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisse. Weiterführende Informationen sind im Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers auf den Seiten 44 bis 48 enthalten.

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) 2022	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2021
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2022: 1 748 2021: 1 793	Diskontierungssatz (nominal)	3,05% bis 5,30% (3,98%)	3,05% bis 5,30% (4,00%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,55% bis 4,80% (3,48%)	2,55% bis 4,80% (3,50%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 292)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 287)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 15,46% (5,96%)	2,00% bis 20,00% (6,26%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2022: 1 351 2021: 1 317	Diskontierungssatz (nominal)	2,70% bis 4,15% (3,07%)	2,70% bis 3,55% (3,06%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,20% bis 3,65% (2,57%)	2,20% bis 3,05% (2,56%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 157 bis CHF 394 (CHF 290)	CHF 157 bis CHF 394 (CHF 290)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 7,27% (2,62%)	1,00% bis 6,88% (2,68%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2022: 91 2021: 65	Diskontierungssatz (nominal)	4,10% bis 5,50% (4,31%)	4,10% bis 5,50% (4,19%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,60% bis 5,00% (3,81%)	3,60% bis 5,00% (3,69%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 90 bis CHF 401 (CHF 162)	CHF 105 bis CHF 401 (CHF 202)
		Strukturelle Leerstandsquote	5,00% bis 20,00% (10,00%)	5,00% bis 19,67% (6,19%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2022: 170 2021: 118	Diskontierungssatz (nominal)	3,15% bis 4,25% (3,30%)	3,15% bis 4,35% (3,31%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,65% bis 3,75% (2,80%)	2,65% bis 3,85% (2,81%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 283 bis CHF 384 (CHF 352)	CHF 278 bis CHF 357 (CHF 310)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,43% bis 5,00% (4,57%)	1,44% bis 5,00% (3,23%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz 3,6% per 30. Juni 2022 (per 31. Dezember 2021 3,6%), in der Bandbreite von 2,7% bis 5,5% (per 31. Dezember 2021 2,7% bis 5,5%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 3,1% (per 31. Dezember 2021 3,1%), in der Bandbreite von 2,2% bis 5,0% (per 31. Dezember 2021 2,2% bis 5,0%).

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse wurden die Auswirkungen einer Senkung bzw. Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze in der DCF-Bewertung geprüft (alle übrigen Parameter unverändert). Bei einer generellen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2022 um 9,5% bzw. um CHF 320 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2022 um 8,0% bzw. um CHF 269 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Veränderung Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz in Basispunkten	Veränderung Fair Value in % 30.6.2022	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 30.6.2022	Veränderung Fair Value in % 31.12.2021	Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2021
-40	16,2%	543	16,2%	533
-30	11,7%	392	11,7%	384
-25	9,5%	320	9,5%	314
-20	7,5%	251	7,5%	246
-10	3,6%	121	3,6%	119
+10	-3,4%	-113	-3,4%	-111
+20	-6,5%	-219	-6,5%	-215
+25	-8,0%	-269	-8,0%	-264
+30	-9,5%	-318	-9,5%	-312
+40	-12,2%	-411	-12,2%	-403

Per 30. Juni 2022 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 42,4 Mio. (31. Dezember 2021 CHF 61,3 Mio.). Die Verpflichtungen stammen aus abgeschlossenen Verträgen mit Generalunternehmen/-planern für Anlageliegenschaften im Bau. Daneben bestehen beurkundete Kaufverträge für Anlageliegenschaften über CHF 100,0 Mio. (31. Dezember 2021 CHF 100,0 Mio.).

Entwicklungen und Promotion (Liegenschaften)

7. Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)

Der Erfolg setzt sich wie folgt zusammen:

TCHF	H1 2022	H1 2021
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	22 118	99 049
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	6 975	19 281
Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	29 093	118 330
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	-20 590	-42 547
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-5 916	-14 828
Veränderungen von Wertberichtigungen	1 252	-6 605
Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-25 253	-63 979
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	3 840	54 351

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC) sowie den Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux an einen Investor. Infolge des Verkaufs der Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux konnten Wertberichtigungen in der Höhe von CHF 1,3 Mio. aufgelöst werden.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist hauptsächlich der anteilige Umsatz des Projekts Meggen, Gottliebenrain 5/7 enthalten. Im ersten Halbjahr 2022 konnte der Bau fertiggestellt und die letzte Wohnung beurkundet werden. Für sämtliche 36 Wohnungen und Gewerbeeinheiten des Projektes erfolgte die Eigentumsübertragung.

8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2022	31.12.2021
Bauland/Entwicklungsprojekte	140 616	143 548
Immobilien im Bau	41 077	1 294
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	142 883	150 222
Total Promotion (Liegenschaften)	324 577	295 064

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

Für die Liegenschaft Dietikon, Schöneeggstrasse konnte der Erwerb mit dem Vollzug des im Vorjahr beurkundeten Kaufvertrags abgeschlossen werden. Beim Objekt handelt es sich um Bauland für ein Stockwerkeigentumsprojekt. Die Liegenschaft Châtel-St-Denis, Chemin de la Chaux wurde zudem an einen Drittinvestor verkauft.

Die bisher unter den Umwandlungsobjekten geführten Liegenschaften Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 und Zürich, Letzigraben 114/116 werden seit dem Baubeginn neu unter den Immobilien im Bau geführt.

Als Umwandlungsobjekt wurde die Liegenschaft Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15 erworben.

Finanzierung

9. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

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

TCHF	1.1.2022	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen				30.6.2022
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	2 051	0	-1 243	0	0	0	508	1 317
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	333 470	111 500	-238 688	0	-307	0	33 119	239 095
Anleihen	120 021	119 986	-140 000	0	-21	0	0	99 985
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	455 542	231 486	-379 930	0	-328	0	33 627	340 397
Hypotheken	381 038	40 000	0	0	-206	0	-33 627	387 205
Anleihen	948 678	0	0	0	142	0	0	948 820
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 329 717	40 000	0	0	-64	0	-33 627	1 336 025
Total Finanzverbindlichkeiten	1 785 258	271 486	-379 930	0	-392	0	0	1 676 422
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	253	0	-130	0	0	0	126	249
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1 826	0	0	0	0	0	-126	1 700
Total Leasingverbindlichkeiten	2 078	0	-130	0	0	0	0	1 949
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting (Aktiven)	0	0	0	0	0	2 350	0	2 350
Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)	0	0	0	0	0	2 350	0	2 350
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting (Passiven)	21 781	0	0	0	0	-21 006	0	775
Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)	21 781	0	0	0	0	-21 006	0	775

Sämtliche Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivativen Finanzinstrumente lauten auf Schweizer Franken.

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Finanzierung

Finanzverbindlichkeiten

In den Finanzverbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

TCHF	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen- kosten kumuliert	Bilanzwert 1.1.2022	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen- Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 30.6.2022
0,00%-Privatplatzierung, 28.2.2022	10 002	-1	10 001	0	-1	-10 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 15.3.2022	30 010	-2	30 008	0	-8	-30 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 16.3.2022	10 002	-0	10 001	0	-1	-10 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 10.6.2022	40 024	-3	40 021	0	-21	-40 000	0
0,025%-Privatplatzierung, 18.11.2022	29 988	1	29 989	0	6	0	29 995
0,00%-Privatplatzierung, 31.05.2022			0	10 002	-2	-10 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 16.06.2022			0	10 002	-2	-10 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 24.06.2022			0	30 001	-1	-30 000	0
0,00%-Privatplatzierung, 22.08.2022			0	39 993	4	0	39 997
0,00%-Privatplatzierung, 14.12.2022			0	29 989	4	0	29 993
Total Anleihen – Privatplatzierungen	120 025	-4	120 021	119 986	-21	-140 000	99 985
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	154 474	352	154 826	0	48	0	154 874
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	149 452	397	149 849	0	17	0	149 866
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	225 119	-42	225 077	0	-13	0	225 064
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	199 400	68	199 468	0	47	0	199 515
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	219 297	162	219 458	0	42	0	219 501
Total Anleihen – kotiert	947 741	937	948 678	0	142	0	948 820
Total Anleihen	1 067 766	933	1 068 699	119 986	121	-140 000	1 048 805

Eckwerte	Volumen	Laufzeit	Zinssatz	Effektiv- zinssatz	Kategorie	Valoren- nummer
0,00%-Privatplatzierung, 22.8.2022	CHF 40 Mio.	0,34 Jahre, 19.4.2022 – 22.8.2022	0,00% p.a.	0,0511%	Privatplatzierung	118171362
0,025%-Privatplatzierung, 18.11.2022	CHF 30 Mio.	1 Jahr, 18.11.2021 – 18.11.2022	0,025% p.a., zahlbar am 18.11.2022	0,0670%	Privatplatzierung	113669277
0,00%-Privatplatzierung, 14.12.2022	CHF 30 Mio.	0,75 Jahre, 14.03.2022 – 14.12.2022	0,00% p.a.	0,0498%	Privatplatzierung	116788724
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	CHF 155 Mio.	5 Jahre, 2.10.2018 – 2.10.2023	0,875% p.a., zahlbar jährlich am 2.10., erstmalig am 2.10.2019	0,9562%	SIX Swiss Exchange	39863345
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	CHF 150 Mio.	10 Jahre, 16.9.2014 – 16.9.2024	1,875% p.a., zahlbar jährlich am 16.9., erstmalig am 16.9.2015	1,9264%	SIX Swiss Exchange	25237980
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	CHF 225 Mio.	9 Jahre, 20.3.2017 – 20.3.2026	0,75% p.a., zahlbar jährlich am 20.3., erstmalig am 20.3.2018	0,7550%	SIX Swiss Exchange	35483611
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	CHF 200 Mio.	5,833 Jahre, 19.5.2021 – 19.3.2027	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 19.3., erstmalig am 19.3.2022	0,3139%	SIX Swiss Exchange	110109661
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	CHF 220 Mio.	8 Jahre, 23.3.2020 – 23.3.2028	0,25% p.a., zahlbar jährlich am 23.3., erstmalig am 23.3.2021	0,3015%	SIX Swiss Exchange	50607121

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	30.6.2022	31.12.2021
Fällig innerhalb des 1. Jahres	340 397	455 542
Fällig innerhalb des 2. Jahres	167 336	191 668
Fällig innerhalb des 3. Jahres	202 249	169 730
Fällig innerhalb des 4. Jahres	335 779	127 532
Fällig innerhalb des 5. Jahres	242 464	264 468
Fällig innerhalb des 6. Jahres	259 501	268 145
Fällig innerhalb des 7. Jahres	3 697	223 174
Fällig innerhalb des 8. Jahres	0	0
Fällig innerhalb des 9. Jahres	40 000	0
Fällig innerhalb des 10. Jahres	5 000	5 000
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	80 000	80 000
Total Finanzverbindlichkeiten	1 676 422	1 785 258

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

TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Bis zu 1 Jahr	240 397	355 542
Bis 2 Jahre	167 336	191 668
Bis 3 Jahre	202 249	169 730
Bis 4 Jahre	335 779	127 532
Bis 5 Jahre	242 464	264 468
Bis 6 Jahre	259 501	268 145
Bis 7 Jahre	3 697	223 174
Bis 8 Jahre	0	0
Bis 9 Jahre	40 000	0
Bis 10 Jahre	5 000	5 000
Mehr als 11 Jahre	180 000	180 000
Total Finanzverbindlichkeiten	1 676 422	1 785 258

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2022 belief sich auf 0,94% (Gesamtjahr 2021 1,30%).

Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaft St. Erhard, Längmatt und die Miete für Büroräumlichkeiten in Küsnacht. Die restlichen Verpflichtungen beziehen sich auf Drittmieten für Räumlichkeiten und Park- bzw. Garagenplätze.

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. Zinssatz-Swaps werden per Stichtag in der Bilanz zum Fair Value erfasst. Der Fair Value entspricht dem Barwert des Termingeschäfts.

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 2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 629
Derivative Finanzinstrumente (Aktiven)	0	2 350	0
Derivative Finanzinstrumente (Passiven)	0	775	0
31. Dezember 2021	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 618
Derivative Finanzinstrumente (Passiven)	0	21 781	0

Mobimo hält keine zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente, die der Stufe 1 zuzuordnen wären.

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.

Finanzbericht

Konsolidierter Zwischenabschluss: Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss
Finanzierung

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Buchwerte zu den Fair Values für die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag:

	Buchwert 30.6.2022	Fair Value 30.6.2022	Buchwert 31.12.2021	Fair Value 31.12.2021
Hypotheken (Stufe 2)	627 617	622 776	716 559	746 524
Anleihen – Privatplatzierungen (Stufe 2)	99 985	99 985	120 021	120 021
Anleihen – kotiert (Stufe 1)	948 820	900 076	948 678	959 470
Total	1 676 422	1 622 837	1 785 258	1 826 014

Bei den festverzinslichen 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 50 und 119 Basispunkten (31. Dezember 2021 zwischen 56 und 127 Basispunkten). Die per 30. Juni 2022 verwendeten Diskontierungssätze betragen zwischen 1,25% und 3,12% (31. Dezember 2021 zwischen 0,25% und 1,52%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

11. Eigenkapital

Per 30. Juni 2022 beträgt das Aktienkapital CHF 24,7 Mio. und setzt sich aus 7 261 701 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 3,40 zusammen. Es wurden 1 324 eigene Aktien per 30. Juni 2022 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
Bestand 1.1.2021	6 601 547	-7 430	6 594 117
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		3 762	3 762
Rückkauf eigener Aktien		-1 500	-1 500
Bestand 31.12.2021/1.1.2022	6 601 547	-5 168	6 596 379
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		3 844	3 844
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital	660 154		660 154
Bestand 30.6.2022	7 261 701	-1 324	7 260 377

Am 5. Mai 2022 hat Mobimo 660 154 neue Namenaktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital ausgegeben. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Wahrung des Bezugsrechtes. Jeder bisherige Aktionär erhielt pro gehaltene Namenaktie ein Bezugsrecht. Zehn Bezugsrechte berechtigten zum Bezug einer neuen Mobimo-Namenaktie zum Preis von CHF 245,00 je Aktie. Bis zum Ablauf der Bezugsrechtsperiode am 3. Mai 2022 wurden 96,8% der Bezugsrechte ausgeübt. Die verbleibenden 21 399 Aktien wurden zum Preis von je CHF 272,00 platziert. Das Aktienkapital hat sich damit nominal um CHF 2,2 Mio. erhöht. Der über den Nominalwert hinausgehende Betrag von total CHF 160,1 Mio. wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben. Die Kosten der Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 4,7 Mio. wurden den Kapitalreserven belastet und der daraus resultierende Steuereffekt von CHF 0,6 Mio. den Kapitalreserven gutgeschrieben. Insgesamt ergab sich damit eine Erhöhung von CHF 158,2 Mio.

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 wurde eine Dividende von CHF 10,00 pro Aktie beschlossen und am 20. April 2022 an die Aktionäre ausbezahlt.

Übrige Erläuterungen/ Weitere finanzielle Informationen

12. Steuern

Infolge einer im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage werden im Kanton Aargau die kantonalen Steuersätze in den kommenden Jahren schrittweise gesenkt. Aufgrund dessen reduzierten sich die latenten Steuerverpflichtungen auf den Anlageliegenschaften um CHF 2,7 Mio., was zu einer Minderung des Steueraufwandes des ersten Halbjahres führte.

13. Gewinn je Aktie/Net Asset Value

Der Gewinn je Aktie 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 2022	H1 2021
Gewinn je Aktie in CHF	9.22	12.54
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	9.22	12.54
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	5.68	10.08
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	5.68	10.08

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2022 ausgegebenen Bezugsrechte enthielten eine Bonuskomponente, da der Bezugspreis der neuen Aktien mit CHF 245.00 unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag. Für alle im Halbjahresbericht 2022 dargestellten Perioden wurde dementsprechend in Übereinstimmung mit IAS 33 die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Ermittlung des jeweiligen Gewinns je Aktie um den Effekt der Bonuskomponente der Bezugsrechte rückwirkend angepasst.

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

TCHF	H1 2022	H1 2021
EBITDA exkl. Neubewertung	51 196	97 176
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	49 825	95 457
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung	43 471	84 240
Gewinn exkl. Neubewertung	39 121	67 252

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

Der NAV je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	30.6.2022	31.12.2021
NAV je Aktie in CHF	252.35	250.74
NAV je Aktie verwässert in CHF	252.35	250.74

14. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Rahmen einer Umstrukturierung innerhalb des Konsolidierungskreises wurde die Immobiliengesellschaft Fadmatt AG, Küsnacht rückwirkend per 1. Januar 2022 in die Mobimo AG, Küsnacht fusioniert.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 29. Juli 2022 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2022 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Detailangaben zum Immobilienportfolio

Angaben zur Promotion

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Projektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ³	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	offen	8 313	1904
Dietikon, Schöneggstrasse	ZH	offen	11 989	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 445	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	9 300	
Köniz, Niederwangen, Papillonallee ⁴	BE	64 STWE	2 127	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	2 487	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	11 430	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	17 425	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	90 STWE	47 818	1904/1917
Uster, Brauereistrasse	ZH	offen	23 283	
10 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte			140 616	
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43	ZH	38 STWE	19 968	
Zürich, Letzigraben 114/116	ZH	36 WE	21 109	
2 Immobilien im Bau			41 077	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 ⁵	W	offen	24 170	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 ⁵	ZH	52 WE	17 407	1951
Lausanne, Avenue de Beaumont 76 ⁵	W	offen	10 073	1938
Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15 ⁵	W	offen	28 620	1962
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66 ⁵	W	offen	12 117	1902/1930
Meggen, Gottliebenrain 5/7	Z	36 STWE	136	
Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a ⁵	ZH	offen	41 772	1953/2011
Zürich, Katzenbachstrasse 239 ⁵	ZH	30 WE	8 588	1969
8 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte			142 883	
20 Promotionen (Liegenschaften)⁶			324 577	

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

² STWE: Stockwerkeigentum; WE: Wohneinheit.

³ Angaben per 30.6.2022.

⁴ An der Volksabstimmung im 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 abgeschlossen, der den Abschluss eines Baurechtsvertrags vorsieht.

⁵ Umwandlungsobjekte.

⁶ 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 (siehe Immobilienportfolio, Seite 6). 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	3 855	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2022	4 213	Nein
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	15 283	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Okt 2019	24 167	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Jan 2021	5 335	Nein
					110 386	
2022/2024	Bauprojekt	70'085	0/38	Feb 2018/Aug 2020	5 526	Nein
2022/2024	Bauprojekt	offen	0/1	Juli 2019	2 330	Nein
		70 085			7 856	
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	Feb 2021	2 190	Nein
offen	in Planung	offen	offen	März 2022	1 618	Nein
offen	in Planung	offen	offen	März 2021	1 406	Nein
2020/2022	im Verkauf	50 905	36/36	Juli 2017	5 207	Nein
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2021	11 895	Ja (unbedeutend)
offen	in Planung	offen	offen	März 2008	1 987	Nein
		50 905			52 362	
		120 990			170 604	

Projektbeschreibungen

Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26

Projektbeschreibung	In Dübendorf ist der Bau von 52 Wohnungen geplant. Aktuell vorgesehen ist, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rechtskraft der Baubewilligung ist 2021 erfolgt. Die TU-Submission soll bis Ende 2022 erfolgen. Die Bauzeit dauert voraussichtlich zwei Jahre.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43

Projektbeschreibung	In Horgen an ruhiger Lage mit grösstenteils Seesicht entstehen 38 Stockwerkeigentumseinheiten in drei Häusern, mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Überbauung wird im Minergie-Eco-Standard und mit einer Fotovoltaikanlage realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgte im Mai 2022. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2024 geplant.
Vermarktung	In den ersten drei Vermarktungsmonaten konnte für 70% der 38 Wohneinheiten eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Beurkundungen der Kaufverträge erfolgen ab August 2022.

Köniz, Niederwangen, Papillonallee

Projektbeschreibung	In Köniz, Niederwangen sind 64 Wohnungen im Stockwerkeigentum im Baurecht und damit im mittleren Preissegment geplant. Das Projekt umfasst zwei Gebäude mit einer Unterniveaugarage. Die Realisierung erfolgt nach den Anforderungen eines 2000-Watt-Areals und ist als Plus-Energie-Areal konzipiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Baugesuch wurde eingereicht, die Baubewilligung wird im dritten Quartal 2022 erwartet. Zurzeit läuft die TU-Submission mit TU-Vergabeziel Ende 2022.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Maur, Dorfacherstrasse

Projektbeschreibung	In Maur werden an Hanglage mit Sicht auf die Berge und den Greifensee ca. 20 Stockwerkeigentumseinheiten geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Aufgrund einer neuen Bauordnung überarbeitet Mobimo das Projekt grundlegend. Auf dieser Basis soll im Jahr 2023 ein neues Bauprojekt erstellt werden. Die Baubewilligung wird 2024 erwartet. Die Bauzeit dauert voraussichtlich rund zwei Jahre.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Merlischachen, Chappelmtatt-Strasse (Burgmatt)

Projektbeschreibung	In Merlischachen ist der Bau von 79 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung des angepassten Bauprojektes ist eine Beschwerde eingereicht worden. Das Beschwerdeverfahren läuft. Mobimo geht davon aus, dass die Fertigstellung 2026 erfolgen wird.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

Oberägeri, Lutisbachweg

Projektbeschreibung	In Oberägeri werden auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baubeginn soll im Frühling 2023 erfolgen und die Fertigstellung wird Ende 2025 erwartet.
Vermarktung	Der Vermarktungsstart erfolgt voraussichtlich Anfang 2023.

Zürich, Katzenbachstrasse 239

Projektbeschreibung	In Zürich Seebach werden 30 Wohnungen geplant. Das freistehende Gebäude mit Tiefgarage befindet sich in einem ruhigen Stadtteil. Die Überbauung wird im Minergie-Eco-Standard realisiert. Aktuell vorgesehen ist, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die TU-Vergabe erfolgt voraussichtlich im dritten Quartal 2022. Der Baustart ist auf Ende 2022 und das Bauende auf Mitte 2025 geplant.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

Zürich, Letzigraben 114/116

Projektbeschreibung	Im Westen der Stadt Zürich sind 36 Wohnungen geplant. Aktuell vorgesehen ist, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baubeginn ist Anfang 2022 erfolgt. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich zwei Jahre.
Vermarktung	Nach Festlegung der Verkaufsstrategie werden die Vermarktungsunterlagen vorbereitet.

Die übrigen, nicht aufgeführten Promotionen (Liegenschaften) befinden sich derzeit in einer frühen Projektphase oder sind bereits fertiggestellt, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.

Angaben zu den Geschäftliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	36 910	1975	2019	6,0	2 208
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	23 650	2012		5,1	1 214
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	82 080	2014		4,2	3 442
Biel, Zentralstrasse 42	BE	GH	12 290	1949	2010	3,7	450
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	24 010	2005		5,2	1 240
Cham, Brunnmatt 4/6/8	Z	GH/H	31 800	2012		7,4	2 361
Dierikon, Pilatusstrasse 2	Z	GH	9 380	1990	2007	8,2	770
Dübendorf, Sonnenthalstrasse 5	ZH	GH	28 600	1975	2000	6,3	1 811
Freiburg, Avenue de la Gare 13; Avenue de Tivoli 4	W	GH	20 870	1924	2009	3,9	807
Horgen, Seestrasse 80/82 ⁹	ZH	GH	14 330	1960/2010/2011	2000/2008	5,9	845
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	48 770	1956	2018	6,3	3 061
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 310	2007		5,0	318
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	46 180	1983/2002	2003	7,9	3 654
Kreuzlingen, Romanshornstrasse 126	O	BR	1 860	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	36 180	2019		5,1	1 844
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	20 080	2019		6,8	1 372
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	19 320	1986	2016	4,3	829
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	73 330	2019		5,3	3 853
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	41 680	2019		5,7	2 394
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	6 950	1986	2008	7,0	485
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	75 870	1962	2013	4,4	3 319
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	34 040	1961	2000	4,5	1 529
Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38 ¹⁰	W	GH/WH	101 840	1955/1958		3,7	3 726
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5 760	1905	2012	4,7	273
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	9 420	1905	2001	4,8	451
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	13 440	1911	1989	5,0	677
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	26 550	1900	2002	4,9	1 297
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	23 520	1904	2002	5,5	1 285
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ¹¹	37 140	1932	1992/2011	4,4	1 632
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	21 820	1884	2002	6,1	1 336
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 410	1915	2005	6,4	281
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	10 480	n/a		4,8	506
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	GH/H	23 770	2019		5,1	1 203
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	15 450	1963	1988	5,6	860
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	11 280	2017		4,7	534
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	9 120	1921	2009	4,1	378

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

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

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 30.6.2022 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
9,4	13 298	61,7	0,0	8,0	1,4	28,9	10,7	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 356	89,5	0,0	0,0	0,0	10,5	0,0	AE	Juni 2001	2 379	Nein
0,0	10 625	0,0	0,0	0,0	93,0	7,0	0,0	AE	Aug 2011	6 455	Nein
0,0	2 194	83,9	0,0	0,0	0,0	16,1	0,0	AE	Dez 2021	487	Nein
4,2	4 052	33,1	33,6	20,9	0,0	12,4	0,4	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
1,2	9 859	0,0	19,8	0,0	0,0	80,2	0,0	AE	Juli 2016	7 958	Nein
10,9	4 378	59,8	15,9	15,1	0,0	9,2	10,1	AE	Mai 2009	4 396	Nein
1,7	9 389	16,9	0,0	73,3	0,0	9,8	0,5	AE	März/Dez 1999	4 269	Ja (zu überprüfen)
0,0	3 783	73,8	0,0	0,0	5,2	21,0	0,0	AE	Dez 2021	1 322	Nein
0,3	2 215	74,0	0,0	18,5	0,0	7,5	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
1,1	16 521	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	1,4	AE	Nov 2005	10 542	Ja (unbedeutend)
0,0	1 348	0,0	66,5	0,0	0,0	33,5	0,0	AE	April 2007	6 993	Nein
1,5	17 791	8,3	89,6	0,0	0,0	2,1	2,0	AE	Nov 2006	25 529	Nein
0,0	2 214	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2006	2 214	Nein
16,0	7 729	52,5	12,1	0,0	32,9	2,5	18,5	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
54,6	4 840	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	64,7	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	137	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	1,5	AE	Feb 2004	5 073	Nein
5,0	13 519	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	6,0	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
15,0	9 477	34,9	0,0	0,8	0,0	64,3	17,9	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
11,2	6 374	0,6	0,0	55,5	0,0	43,9	7,1	AE	Feb 2004	5 678	Nein
0,0	8 072	96,3	0,0	0,0	0,0	3,7	0,0	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
0,0	4 783	63,6	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	AE	Nov 2009	630	Nein
2,8	14 805	64,9	18,9	0,0	8,3	7,9	3,7	AE	Dez 2017/ Nov 2020	3 341	Nein
0,0	923	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Nov 2009	519	Ja (unbedeutend)
0,0	1 498	63,9	7,7	0,0	0,0	28,4	0,0	AE	Nov 2009	550	Ja (unbedeutend)
0,0	1 677	75,6	24,4	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)
3,5	4 720	8,5	86,5	0,0	0,0	5,0	2,6	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
2,1	5 527	38,7	25,5	0,0	20,0	15,8	1,6	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
1,9	7 192	45,0	21,7	3,0	0,0	30,3	1,0	AE	Nov 2009	3 257	Ja (unbedeutend)
0,0	2 588	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	4 612	0,0	0,0	15,0	0,0	85,0	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)
2,5	2 087	20,7	39,5	0,0	0,0	39,8	2,2	AE	Nov 2009	1 386	Ja (unbedeutend)
0,0	2 191	53,3	19,7	0,0	0,0	27,0	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)

⁶ Leerstand per 30.6.2022 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 30.6.2022 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

⁹ Horgen, Seestrasse 80 und Horgen, Seestrasse 82 wurden zusammengeführt.

¹⁰ Lausanne, Place de la Gare 10; Rue du Petit-Chêne 38 und Lausanne, Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36 wurden zusammengeführt.

¹¹ Anteil Renditeobjekt.

Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Marktwert in TCHF ³	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % ⁴	Soll-Mietertrag in TCHF ⁵
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 350	1946	1998	5,4	510
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 220	1918	2004	7,5	242
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH	6 590	1912	2007	5,2	340
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	46 650	2013		4,9	2 268
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 880	n/a		4,2	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	GH	7 480	1948		7,9	588
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	7 960	1927	2009	4,3	344
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	14 220	2008		5,2	735
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 710	n/a		4,5	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH	18 430	2002		5,4	995
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	42 950	2007		5,9	2 524
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	22 430	2007		4,5	1 007
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	17 400	2008		4,9	859
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	41 300	2008	2020	4,9	2 025
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH	37 850	2008		4,5	1 708
Neuenburg, Rue du Seyon 12	W	GH	8 880	1970	2010	4,4	391
St. Gallen, Oberer Graben 16	O	GH	7 340	1965	2004	6,7	494
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	14 060	1974	2000	7,8	1 103
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH	15 960	1967	2000	6,4	1 023
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	9 330	1998		8,3	770
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70	ZH	BR	2 360	n/a		4,0	95
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72	ZH	GH	12 130	2008		5,1	622
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	19 030	1994	2002	7,8	1 487
Zug, Poststrasse 30	Z	GH	12 710	1970	2014	5,1	642
Zürich, Badenerstrasse 694	ZH	GH	19 770	1973	2002/2006	5,0	992
Zürich, Friedaustasse 17	ZH	GH	16 160	1968	2013	4,3	690
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	79 070	1976	1999/2020	5,4	4 236
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	69 510	1974	2001/2008	4,7	3 233
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	22 730	1972	2011	5,6	1 280
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	25 000	1897	1994	4,5	1 117
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 480	1963/1968/1985	1998	6,3	912
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	108 290	2011		5,2	5 664
68 Anlageobjekte Geschäftsliegenschaften			1 747 720			5,2	91 513
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	25 230	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974		2,3	569
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	60 820	1962		4,4	2 701
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 240	1963		3,0	38
St. Erhard, Längmatt ³	Z	GH	3 960	1979		11,3	446
4 Entwicklungsliegenschaften			91 250			4,1	3 754

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

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

³ Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

⁴ Soll-Mietertrag per 30.6.2022 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	2089	77,7	0,0	0,0	0,0	22,3	0,0	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 (unbedeutend)
0,0	1 113	27,0	0,0	0,0	25,2	47,8	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)
0,0	8017	18,9	0,0	0,0	0,0	81,1	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)
20,2	5 340	53,8	0,0	5,9	0,0	40,3	15,9	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)
25,8	9 896	52,2	13,9	0,0	0,0	33,9	37,5	AE	Nov 2009	4 150	Ja (unbedeutend)
0,0	3 399	87,0	12,1	0,0	0,0	0,9	0,0	AE	Nov 2009	1 441	Ja (unbedeutend)
0,5	2 310	72,3	17,1	0,0	0,0	10,6	1,0	AE	Nov 2009	993	Ja (unbedeutend)
0,0	5 884	86,8	7,0	0,0	0,0	6,2	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)
0,0	2 092	80,2	0,0	0,0	0,0	19,8	0,0	AE	Dez 2021	307	Nein
11,4	2 339	61,5	14,5	0,0	0,0	24,0	11,3	AE	Jan 2021	861	Nein
12,2	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	15,8	AE	Feb 2004	1 315	Nein
								STWE			
36,2	4 087	80,2	0,0	0,0	9,1	10,7	29,5	(867/1000)	Feb 2004	1 713	Nein
97,4	3 564	72,1	0,0	0,0	0,0	27,9	97,7	AE	Feb 2004	1 372	Nein
0,0	1 462	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Dez 2021	1 462	Nein
31,2	2 623	16,9	0,0	48,3	0,0	34,8	30,9	AE	Dez 2021	2 837	Nein
8,1	11 262	53,3	0,8	22,4	0,0	23,5	8,6	AE	Okt 1999	3 583	Nein
0,0	2 252	0,0	0,0	80,5	0,0	19,5	0,0	AE	Jan 2021	912	Nein
3,2	4 925	72,1	0,0	4,0	0,0	23,9	10,0	AE	Jan 2021	1 084	Nein
6,2	2 570	57,2	0,0	12,1	10,2	20,5	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
15,3	16 588	70,7	0,0	13,6	0,0	15,7	15,9	AE	Feb 2014	6 823	Nein
0,0	8 226	94,4	0,0	0,0	0,0	5,6	0,0	AE	Nov 1999	1 975	Nein
0,6	6 005	76,9	9,5	4,7	1,3	7,6	1,0	AE	Nov 1999	1 894	Ja (Tankstelle)
22,9	4 106	89,2	0,0	3,3	0,0	7,5	25,9	AE	März 2020	1 684	Nein
5,7	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	4,3	AE	März 2002	2 651	Nein
								STWE			
0,0	21 254	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	(546/1000)	Mai 2008	5 808	Nein
6,3	373 278	43,2	10,9	9,3	6,2	30,4	7,4			212 899	
									Juni 2001/ Okt 2006		
0,0	24 267	0,0	0,0	89,9	0,0	10,1	77,0	AE	Okt 2006	14 893	Ja (unbedeutend)
1,4	21 518	63,0	10,4	0,4	0,0	26,2	0,6	AE	Mai 2010	12 612	Ja (unbedeutend)
0,0	841	0,0	86,2	0,0	0,0	13,8	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (unbedeutend)
2,7	4 521	0,0	0,0	95,9	0,0	4,1	2,3	AE	Okt 2012	5 801	Nein
1,3	51 147	26,5	5,8	51,3	0,0	16,4	37,0			33 968	

⁶ Leerstand per 30.6.2022 in % vom Soll-Mietertrag.

⁷ Angaben per 30.6.2022 in % der total nutzbaren Fläche.

⁸ AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

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	28 630	2018		4,5	1 282
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	WH/GH	21 090	2018		3,9	814
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	26 280	2018		3,7	981
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	23 150	2018		3,7	863
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 800	2018		3,8	598
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	33 320	2013		3,5	1 178
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	56 910	1974 – 1975	2016/2017	3,1	1 760
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	26 300	1973/1980	1992/2007	3,7	966
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9 950	1973	2014	3,7	363
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	6 540	1951		3,3	215
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	15 300	1976	2005	3,6	545
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	11 980	1951	2005/2010/ 2011/2013	2,7	321
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	8 690	1900	2008/2010/ 2012/2014	2,8	239
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	4 870	1895	2012	4,2	203
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	6 570	1900	2014	3,7	243
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10 420	1951	2012	4,6	479
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	10 100	1969	2014	4,0	407
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	11 580	1923	2013	3,0	344
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	23 390	1965	2008	3,7	862
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	5 530	1905	2013	3,9	213
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	5 230	1950	2010	3,5	185
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	9 110	1956	2014	4,1	373
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	7 350	1915	2012	2,8	206
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11 980	1960	2010	3,7	446
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	13 520	1985	2012	4,0	541
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	15 230	2019		4,3	655
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	30 440	1895/1906/1907	2004	4,2	1 276
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	46 760	1925/1926	2019/2020	2,9	1 375
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	70 290	2011		3,5	2 462
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	6 200	1910/1963		3,5	216
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	92 870	2015		3,1	2 839
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	14 680	1963		3,3	484
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	42 710	1964	2012/2014	4,0	1 715
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	34 800	2008		3,1	1 091
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	67 440	2015		3,4	2 261
Rheinfelden, Rüttelweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	36 370	1972	2017	3,8	1 381
Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75	ZH	WH	11 810	1961	2000	4,9	578
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	30 690	1950/1972 – 1973	1990	2,9	886
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH ⁷	106 580	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,4	3 657
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84; Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH ⁸	28 510	1983/1984	2008	3,7	1 041
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	49 320	2015/2016		3,0	1 475
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	179 190	2018		2,8	5 066
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	83 240	2016		2,7	2 243
43 Anlageobjekte Wohnliegenschaften			1 350 720			3,4	45 331

¹ NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.
Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

² GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

³ Soll-Mietertrag per 30.6.2022 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
0,7	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	0,0	AE	Okt 2006	4056	Nein
6,1	5671	0	0	16	10	0	26	11,1	7,7	AE	Okt 2006	3813	Nein
0,0	3793	0	18	21	1	0	40	5,5	0,0	AE	Okt 2006	2110	Nein
3,2	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	4,2	AE	Okt 2006	2027	Nein
3,3	2665	0	12	8	2	0	22	16,3	12,5	AE	Okt 2006	1636	Nein
0,1	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5173	Nein
0,1	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	STWE (966/1000)	Aug 2018	17342	Nein
2,3	5232	0	8	18	28	0	54	5,9	1,7	AE	Okt 2007	11131	Nein
4,0	1342	1	7	7	3	5	23	0,0	2,8	AE	Nov 2015	230	Nein
9,5	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	6,2	AE	Nov 2015	228	Nein
2,0	1946	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
6,4	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	4,8	AE	Nov 2015	248	Nein
0,0	929	5	16	4	0	0	25	2,9	0,0	AE	Nov 2015	272	Nein
11,2	715	2	7	4	2	0	15	0,0	11,0	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1138	1	0	7	4	0	12	0,0	0,0	AE	Nov 2015	492	Nein
0,0	1314	20	10	0	0	0	30	0,0	0,0	AE	Nov 2015	241	Nein
3,0	1177	10	0	0	6	4	20	0,0	0,0	AE	Nov 2015	426	Nein
10,4	1520	0	4	15	6	0	25	1,4	8,2	AE	Nov 2015	351	Nein
0,0	2835	0	0	3	21	3	27	13,0	0,0	AE	Nov 2015	1157	Nein
0,0	743	1	2	4	1	1	9	6,5	0,0	AE	Nov 2015	188	Nein
0,0	696	0	8	6	1	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	234	Nein
0,0	1644	1	17	0	6	0	24	19,8	0,0	AE	Nov 2015	290	Nein
0,0	847	0	7	3	4	0	14	3,1	0,0	AE	Nov 2015	260	Nein
0,0	1938	0	0	14	12	1	27	4,1	0,0	AE	Nov 2015	439	Nein
0,5	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	1,4	AE	Nov 2015	437	Nein
3,2	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	3,2	AE	März 2005/ Feb 2013	1029	Nein
0,0	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	0,0	AE	Nov 2009	1710	Ja (unbedeutend)
0,2	7306	2	4	3	29	17	55	0,7	0,2	AE	April 2013	5246	Ja (unbedeutend)
0,5	5931	0	13	32	10	6	61	0,9	0,7	AE	Nov 2009	1995	Nein
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	Nov 2009/ April 2013	853	Nein
0,7	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,0	AE	Okt 2012	4743	Nein
4,0	2072	1	10	3	5	6	25	0,0	2,8	AE	Aug 2018	2469	Nein
0,2	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	0,0	AE	Nov 2015	930	Nein
1,6	3608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3840	Nein
0,9	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10551	Nein
0,8	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	0,0	AE	Sept 2006	14831	Nein
4,3	3489	6	12	16	11	3	48	1,6	4,7	AE	Aug 2018	5248	Nein
1,2	3742	0	20	18	15	0	53	4,1	0,0	AE	Aug 2018	4466	Nein
1,2	15179	21	46	48	61	15	191	1,2	0,0	AE	Aug 2018	32851	Nein
2,7	6035	0	0	0	18	26	44	0,3	1,9	AE	Aug 2018	9521	Nein
0,2	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	0,2	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,6	15682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,0	AE	April 2010	8190	Nein
0,5	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,0	AE	Sept 2006	5003	Ja (unbedeutend)
1,2	173221	120	519	704	531	125	1999	2,6	1,1			173645	

⁴ Leerstand per 30.6.2022 in % vom Soll-Mietertrag.

⁵ Angaben per 30.6.2022 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
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	WH/GH	14 030	1910
Lausanne, Rue de Genève 19/21	W	GH	18 790	1893/1902
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	ZH	WH/GH	100 520	
Zürich, Im Tiergarten 7	ZH	WH	36 580	1992
4 Anlageliegenschaften im Bau			169 920	

Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum ¹	Objektbeschreibung ²	Buchwert in TCHF ⁴	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 ⁴	ZH	GH	7 636	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH ⁵	2 223	1932
2 Liegenschaften⁶			9 859	

¹ W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 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 1 059 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 195.

Realisations- zeitraum	Total nutzbare Fläche in m ²	Eigentum ³	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche in m ²	Kataster der belasteten Standorte
2021/2022	2 034	AE	Nov 2015	484	Nein
2021/2023	7 186	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
2020/2023	11 754	AE	März 2015	6 276	Nein
2021/2023	5 957	AE	Feb 2014	4 708	Nein
	26 931			14 590	

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)
	2 678			5 468	

Projektbeschreibungen

Genf, Rue des Etuves 16 – 18

Projektbeschreibung	An zentraler Innenstadtlage, unweit des Bahnhofes Cornavin, sind hofseitige Gewerbeflächen mit dem ersten Obergeschoss verbunden worden, wodurch zwei grosszügige neue Maisonettewohnungen entstanden sind. Gassenseitig sind im ersten Obergeschoss nach einem strukturellen Eingriff drei neue Wohnungen erstellt worden.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Bauarbeiten sind abgeschlossen.
Vermarktung	Die Vermietung ist abgeschlossen.

Lausanne, Rue de Genève 19/21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon werden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) zu Gewerbe- und Freizeitgebäuden umgenutzt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im September 2021. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2023 geplant.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten wurden gestartet. Es bestehen unterschriebene Absichtserklärungen mit Interessenten.

Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)

Projektbeschreibung	Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg erstellt Mobimo eine Wohnsiedlung für das eigene Anlageportfolio. Die Überbauung wird nach dem SIA Effizienzpfad Energie 2040 und mit einer Fotovoltaikanlage realisiert. Auf einer Grundstücksfläche von 6 276 m ² entstehen in zwei Gebäuden mit einer Nutzfläche von 11 754 m ² total 157 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen von 864 m ² im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%).
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rohbauarbeiten wurden termingerecht abgeschlossen. Die Fassadenarbeiten und die Innenausbauarbeiten sind in Ausführung. Die Fertigstellung wird im zweiten Quartal 2023 erwartet.
Vermarktung	Die Vermarktung der Nutzung Wohnen beginnt im dritten Quartal 2022. Als Hauptmieter im Gewerbe- teil wird ein städtischer Kindergarten rund die Hälfte der Gewerbefläche belegen.

Zürich, Im Tiergarten 7

Projektbeschreibung	Im Tiergarten 7 in Zürich wird ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgewandelt. Dabei werden 59 Wohnungen realisiert. Die Arbeiten werden durch einen Totalunternehmer durchgeführt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rohbauarbeiten werden Ende 2022 abgeschlossen. Das Bauende ist auf Mitte 2023 terminiert.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist auf Anfang 2023 vorgesehen.

Die übrigen, nicht aufgeführten Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in einer frühen Projektphase, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.



Ernst & Young AG
Bahnhofstrasse 7
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, 29. Juli 2022

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 8 bis 42) der Mobimo Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 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
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Beatrice Bieri
(Qualified
Signature)

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 2022 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 2022 der insgesamt 119 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	68	CHF 1 747 720 000
Entwicklungsliegenschaften	4	CHF 91 250 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	43	CHF 1 350 720 000
Liegenschaften im Bau	4	CHF 169 920 000
Total Anlageliegenschaften	119	CHF 3 359 610 000

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: drei Milliarden dreihundertneunundfünfzig Millionen sechshundertzehntausend Schweizer Franken.

Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 16. Juni 2022 entschieden, den SNB-Leitzins sowie den Zins auf Sichtguthaben bei der SNB von $-0,75\%$ um einen halben Prozentpunkt auf $-0,25\%$ zu erhöhen. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekendarlehen massgeblich gestiegen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurden keine Liegenschaften gekauft oder veräussert.

Die Liegenschaft Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus (Baufeld 3), Aarau wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Entwicklungsliegenschaften überführt. Die Liegenschaft Aeschbachweg 6/8, Aarau wurde aus den Anlageliegenschaften Geschäft in die Anlageliegenschaften Wohnen überführt. Im Weiteren wurden die Liegenschaften Seestrasse 80 und 82, Horgen zusammengefasst. Ebenfalls wurde die Liegenschaft Place de la Gare 10, Rue du Petit-Chêne 38, Lausanne mit der Liegenschaft Chemin de Mornex 3, Rue du Petit-Chêne 36, Lausanne zusammengeführt.

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, 20. Juli 2022



Daniel Macht, MRICS
Managing Director



Nils Donner
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 Immobilien-transaktionen 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)	3,1%	4,0%	5,3%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,6%	3,5%	4,8%
Entwicklungliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	4,1%	4,3%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,6%	3,8%	5,0%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,7%	3,1%	4,2%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,2%	2,6%	3,7%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,2%	3,3%	4,3%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,7%	2,8%	3,8%
Total Anlageliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	2,7%	3,6%	5,5%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,2%	3,1%	5,0%

Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 30. Juni 2022. 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 Einspracherisiko 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 kommerziell genutzten Mietflächen 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 Gesamt-Lebensdauer 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 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 2022	H1 2021
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		TCHF	63 514	83 688
(i)	Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	-31 540	-19 914
(ii)	Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	0	0
(iii)	Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	1 608	-47 186
(iv)	Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	-354	10 972
(v)	Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi)	Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-11	-687
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii)	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	7 149	3 586
(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	40 365	30 458
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien			6 885 190	6 674 867
EPRA-Gewinn je Aktie¹		CHF	5.86	4.56

¹ Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im April 2022 ausgegebenen Bezugsrechte enthielten eine Bonuskomponente, da der Bezugspreis der neuen Aktien mit CHF 245.00 unterhalb des Marktpreises der bestehenden Aktien lag. In Übereinstimmung mit IAS 33 wurde die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien zur Ermittlung des jeweiligen Gewinns je Aktie um den Effekt der Bonuskomponente der Bezugsrechte rückwirkend angepasst.

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 30.6.2022	EPRA NTA 30.6.2022	EPRA NDV 30.6.2022
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS		TCHF	1 832 159	1 832 159	1 832 159
Zuzüglich/abzüglich					
i) Hybride Finanzinstrumente		TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV		TCHF	1 832 159	1 832 159	1 832 159
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) ¹		TCHF	14 361	14 361	14 361
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		TCHF	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften ²		TCHF	7 334	7 334	7 334
Verwässerter NAV zum Marktwert		TCHF	1 853 853	1 853 853	1 853 853
Abzüglich					
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften		TCHF	234 664	117 332	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten		TCHF	-1 575	-1 575	
vii) Goodwill aus latenten Steuern		TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS		TCHF		n/a	n/a
viii.b) Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS		TCHF		-5 429	
Zuzüglich					
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten		TCHF			46 866
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value		TCHF	0		
xi) Handänderungssteuer		TCHF	46 595	23 297	
NAV		TCHF	2 133 537	1 987 479	1 900 719
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			7 260 377	7 260 377	7 260 377
NAV je Aktie		CHF	293.86	273.74	261.79

¹ Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

² Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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 31.12.2021	EPRA NTA 31.12.2021	EPRA NDV 31.12.2021
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	TCHF	1 654 004	1 654 004	1 654 004
Zuzüglich/abzüglich				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
Verwässerter NAV	TCHF	1 654 004	1 654 004	1 654 004
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) ¹	TCHF	14 018	14 018	14 018
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften ²	TCHF	7 488	7 488	7 488
Verwässerter NAV zum Marktwert	TCHF	1 675 510	1 675 510	1 675 510
Abzüglich				
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	220 265	110 132	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	21 781	21 781	
vii) Goodwill aus latenten Steuern	TCHF	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		n/a	n/a
viii.b) Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS	TCHF		-5 653	
Zuzüglich				
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			-34 164
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi) Handänderungssteuer	TCHF	46 097	23 048	
NAV	TCHF	1 963 653	1 824 819	1 641 346
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		6 596 379	6 596 379	6 596 379
NAV je Aktie	CHF	297.69	276.64	248.83

¹ Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

² Basierend auf einer internen Ertragswertberechnung.

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

C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	Einheit	30.6.2022	31.12.2021
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 359 610	3 293 830
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	0
Promotionen	TCHF	324 577	295 064
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-329 892	-262 014
Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften	TCHF	3 354 295	3 326 881
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)	TCHF	3 354 295	3 326 881
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	136 613	136 208
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-18 497	-18 732
Annualisierter Netto-Mietertrag (A)	TCHF	118 116	117 476
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen ¹	TCHF	2 684	4 784
«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)	TCHF	120 800	122 260
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	%	3,5	3,5
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	%	3,6	3,7
D EPRA-Leerstandsquote	Einheit	30.06.2022	31.12.2021
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	6 354	6 673
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	136 844	138 828
EPRA-Leerstandsquote	%	4,6	4,8

¹ Die derzeitigen Mietvergünstigungen beinhalten ausschliesslich Staffelmieten.

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.

Impressum

Redaktion und Gesamtverantwortung:
Mobimo Holding AG

Inhaltliche und gestalterische Konzeption, Beratung und Realisation:
PETRANIX AG, Corporate and Financial Communications, Wollerau/Schweiz
www.PETRANIX.com

Fotos:
Markus Bertschi, Zürich (www.markusbertschi.com)

Coverbild:
Die Aeschbachhalle Aarau ist das Herz des Aeschbachquartiers und ein zunehmend beliebter Ort für Veranstaltungen.

Kontaktadressen

Mobimo Holding AG

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

Mobimo Management AG

Seestrasse 59
CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11
info@mobimo.ch

Mobimo Management SA

Rue de Genève 7
CH-1003 Lausanne
Tel. +41 21 341 12 12
info-lausanne@mobimo.ch

Kontakt für Investoren

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

Aktienregister

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



MOBIMO

Mobimo Holding AG

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