

MOBIMO

A photograph of a modern apartment building with a gravel path. A woman in a patterned dress is walking a dog, a man is walking a bicycle, and a woman is walking another bicycle. The scene is bright and sunny.

# Halbjahresbericht 2023

<b>Ergebnis</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	64,4	60,0	7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	9,0	3,8	134,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	-9,3	31,5	-129,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	50,8	81,4	-37,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	60,1	49,8	20,7
Gewinn	CHF Mio.	34,3	63,5	-46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	43,1	39,1	10,2
<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Eigenkapital	CHF Mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Eigenkapitalquote	%	47,2	49,4	-4,6
Eigenkapitalrendite <sup>1</sup>	%	3,7	7,9	-53,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung <sup>1</sup>	%	4,6	6,0	-23,3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 743,0	1 609,8	8,3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1,21	1,00	21,0
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5,3	5,3	0,0
Net Gearing	%	87,7	83,2	5,4
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Wert Gesamtportfolio <sup>2</sup>	CHF Mio.	3 708,4	3 700,2	0,2
Wert Anlageobjekte <sup>2</sup>	CHF Mio.	3 083,4	3 112,6	-0,9
Wert Entwicklungsobjekte <sup>3</sup>	CHF Mio.	625,0	587,6	6,4
Bruttorendite Anlageobjekte	%	4,5	4,4	2,3
Nettorendite Anlageobjekte	%	3,6	3,5	2,9
Leerstand Anlageobjekte	%	4,2	4,3	-2,3
Ø Diskontierungssatz für Neubewertung (nominal)	%	4,0	4,0	0,0
Ø Kapitalisierungssatz (real)	%	3,0	3,0	0,0
<b>EPRA</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
EPRA-Gewinn	CHF Mio.	40,6	40,4	0,7
EPRA-NAV je Aktie	CHF	302,19	293,86	2,8
EPRA-Mietertragswachstum like-for-like <sup>4</sup>	%	1,3	0,1	1 200,0
EPRA-Leerstandsquote	%	4,2	4,6	-8,7
<b>Mitarbeitende</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Mitarbeitende am Stichtag (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	157,5	160,0	-1,6
Davon Mitarbeitende am Stichtag Mobimo FM Service AG (Vollzeitäquivalente)	Anzahl	39,7	39,2	1,3
<b>Umwelt</b>	<b>Einheit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Energieintensität <sup>5</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	n/a	114,6	n/mf
Emissionsintensität <sup>5</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	n/a	14,6	n/mf
<b>Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>Veränderung in %</b>
Ausstehende Aktien <sup>6</sup>	Anzahl	7 257 459	7 260 377	-0,0
Nominalwert je Aktie	CHF	3,40	3,40	0,0
NAV je Aktie (verwässert)	CHF	256,70	252,35	1,7
Gewinn je Aktie	CHF	4,72	9,22	-48,8
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung	CHF	5,94	5,68	4,6
Ausschüttung je Aktie <sup>7</sup>	CHF	10,00	10,00	0,0
Börsenkurs der Aktie am 30.6.	CHF	241,00	232,00	3,9

<sup>1</sup> Im Halbjahr werden die Eigenkapitalrendite und die Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung jeweils annualisiert ausgewiesen.

<sup>2</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften sowie exkl. selbst genutzter Mieterausbauten und exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten.

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

<sup>4</sup> Der Wert ist bereinigt um Sondereffekte. Inkl. Sondereffekte 6,7%.

<sup>5</sup> Die Umweltkennzahlen werden im Vergleich zu den Finanzkennzahlen jeweils um ein halbes Jahr verschoben erhoben und rapportiert. Für das Geschäftsjahr 2023 liegen die entsprechenden Kennzahlen dementsprechend noch nicht vor.

<sup>6</sup> Anzahl ausgegebener Aktien 7 261 701 minus Bestand eigener Aktien 4 242 = Anzahl ausstehender Aktien 7 257 459.

<sup>7</sup> Ausschüttung von je CHF 10,00 je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 11. April 2023.

# Inhalt

---

## Lagebericht

Ausgewählte Kennzahlen 1. Halbjahr 2023	3
Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre	4
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

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 alle 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.

---

## Webguide

Online-Halbjahresabschluss	<a href="#">www.mobimo.ch &gt; Investoren &gt; Berichterstattung</a>
Führungsstruktur	<a href="#">www.mobimo.ch &gt; Über uns &gt; VR/GL</a>
Portfolio	<a href="#">www.mobimo.ch &gt; Immobilien &gt; Portfolio</a>
Aktie	<a href="#">www.mobimo.ch &gt; Investoren &gt; Aktie</a>

---

## Social Media



[Linkedin.com > Mobimo Management AG](#)



[Instagram > @mobimoimmo](#)

[Unsere Quartiere und Projekte](#)

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

[@mattenhof\\_luzernsued](#), [@seehallen](#)

# LAGEBERICHT



**3** Ausgewählte Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

**4** Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre

**6** Immobilienportfolio

# Ausgewählte Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

Mobimo baut im ersten Halbjahr 2023 den Erfolg aus Vermietung um 7,3% weiter aus. Mit der Fertigstellung der Liegenschaften in der Manegg, im Tiergarten sowie in Kürze Les Jumeaux werden im laufenden Jahr weitere Mieterträge hinzukommen.

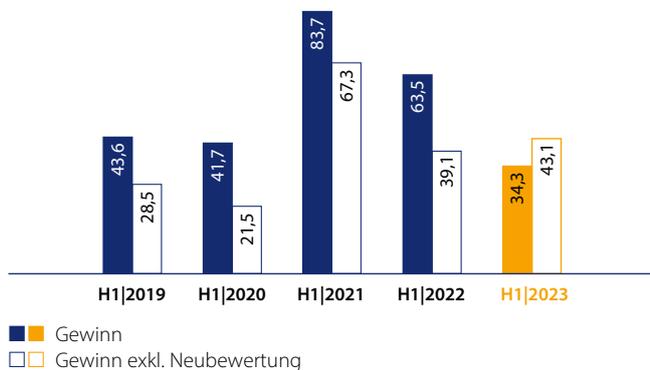
## Gewinn exkl. Neubewertung

CHF Mio.  
H1|2022: 39,1

# 43,1

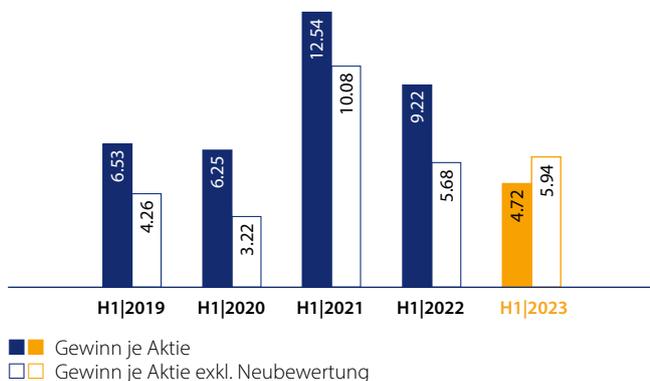
## Gewinn inkl. und exkl. Neubewertung

CHF Mio.



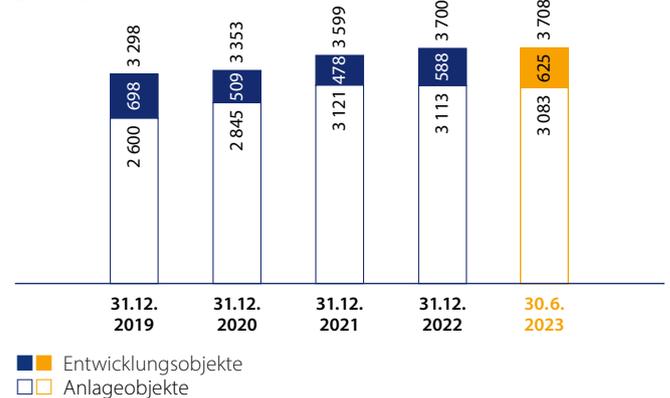
## Gewinn je Aktie inkl. und exkl. Neubewertung

CHF



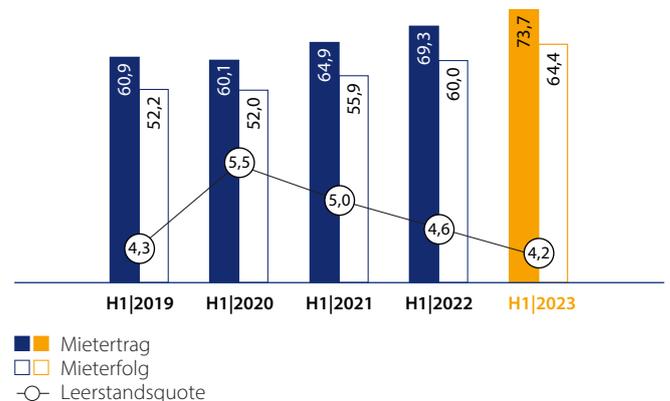
## Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.



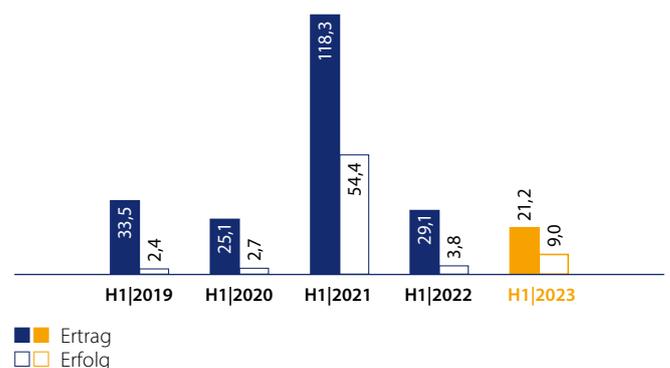
## Ertrag und Erfolg aus Vermietung und Leerstandsquote

CHF Mio./%



## 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](http://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.

# Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre



Peter Schaub,  
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Ducrey,  
CEO

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

«Auf Kurs, die Jahresziele zu erreichen»; so lässt sich die Performance von Mobimo für das erste Halbjahr 2023 umschreiben. Das solide operative Ergebnis ist das Resultat unserer Strategie, die Mieterträge sukzessive auszubauen und eine nachhaltige, langfristige Finanzierungspolitik zu verfolgen.

Unser Betriebsergebnis (EBIT) exklusive Neubewertung beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 60,1 Mio. (Vorjahr CHF 49,8 Mio.) bzw. auf CHF 50,8 Mio. (Vorjahr CHF 81,4 Mio.) inklusive Neubewertung. Dies führte zu einem Unternehmensgewinn exklusive Neubewertung in der Höhe von CHF 43,1 Mio. (Vorjahr CHF 39,1 Mio.) und von CHF 34,3 Mio. (Vorjahr CHF 63,5 Mio.) inklusive Neubewertung.

Dank der Qualität der Objekte im Portfolio konnte die Steigerung der Mieteinnahmen fortgesetzt werden. Und mit dem flexiblen Geschäftsmodell, das die ertrags sicheren Anlageimmobilien mit einer attraktiven Entwicklungspipeline ergänzt, konnte die Marktwertveränderung in engen Grenzen gehalten werden. Die durch unseren Bewerter beobachteten Transaktionspreise sind in die Schätzung der Marktwerte unseres Portfolios eingeflossen und führten in der Summe zu einer leichten Abwertung von insgesamt 0,27%.

### Höhere Mieteinnahmen und Fertigstellung der Liegenschaften im Bau

Der Erfolg aus Vermietung lag Ende Juni bei CHF 64,4 Mio. und damit um deutliche 7,3% über der Vergleichsperiode (CHF 60,0 Mio.).

Dieser erfreuliche Betrag zeugt von einer konsequent marktorientierten Bewirtschaftung sowohl laufender als auch neuer Mietverhältnisse, um die Mieteinnahmen von Mobimo weiter zu stärken. Die Steigerung im ersten Halbjahr baut auf einem Like-for-like-Wachstum von 1,3% auf und ist zudem geprägt durch Sondereffekte bei einzelnen Geschäftsmietverhältnissen.

Mit den Projekten Manegg und Tiergarten in Zürich konnte Mobimo im laufenden Jahr zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich abschliessen und insgesamt 216 Wohnungen bauen. Die im ersten Quartal 2023 fertiggestellte und vollvermietete Liegenschaft Zürich-Manegg hat in der Berichtsperiode bereits einen kleinen Beitrag zum Erfolg aus Vermietung geleistet. Zudem werden im zweiten Halbjahr die Erträge der ebenfalls vollvermieteten Wohnungen im Tiergarten und der Geschäftsliegenschaft Les Jumeaux in Lausanne erfolgswirksam hinzukommen.

Gleichzeitig hat Mobimo den Prozess der vertraglich möglichen Mietzinsanpassungen gestartet. Die vorwiegend indexierten Gewerbeten wurden der Teuerung angepasst und die am 1. Juni 2023 angekündigte Erhöhung des Referenzzinssatzes wird zusammen mit dem Teuerungs- und Kostenausgleich in die Wohnungsmieten neu eingerechnet bzw. an die Mieterschaft weitergegeben.

### Trendwende bei den Immobilienwerten

Nach einer starken Verlangsamung hat das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt in den letzten Monaten wieder zugenommen und daraus wurden vorwiegend im Gewerbe- und Bürobereich etwas tiefere Preise registriert. Dies führt zu einer leichten Abwertung des Portfolios von Mobimo um CHF 9,3 Mio. (Vorjahresperiode Aufwertung CHF 31,5 Mio.). Das breit diversifizierte Portfolio an guten Lagen sorgt jedoch dafür, dass Mobimo in der Summe gut dasteht. Einen weiterhin positiven Bewertungsbeitrag leisten die Bereiche Wohnen und Entwicklungen. Insbesondere die erfreulichen Aufwertungsgewinne der Anlageliegenschaften im Bau federn die Korrekturen im Bestand auf Gewerbe- und Büroflächen spürbar ab. Der Wert des Gesamtportfolios von Mobimo bleibt mit CHF 3,7 Mrd. per Stichtag konstant gegenüber dem Vorjahr (CHF 3,7 Mrd.).

### Gute Nachfrage bei unseren Wohneigentumsprojekten

Der Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf (Liegenschaften) beläuft sich auf CHF 9,0 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.). Im Projekt Aura in Horgen am Zürichsee konnten im ersten Halbjahr neun weitere Wohnungen im Stockwerkeigentum beurkundet werden. Damit sind 35 von 37 Einheiten verkauft. Der Bau der drei Gebäude kommt gut voran und die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant.

**Eckdaten der Ertragslage**

	Einheit	H1 2023	H1 2022	Veränderung in %
Erfolg aus Vermietung	CHF Mio.	64,4	60,0	7,3
Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	CHF Mio.	9,0	3,8	134,9
Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	-9,3	31,5	-129,6
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF Mio.	50,8	81,4	-37,5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	60,1	49,8	20,7
Finanzergebnis	CHF Mio.	-9,5	-7,8	20,8
Steueraufwand	CHF Mio.	-8,6	-11,5	-25,2
Gewinn	CHF Mio.	34,3	63,5	-46,1
Gewinn exkl. Neubewertung	CHF Mio.	43,1	39,1	10,2

In Oberägeri im Kanton Zug realisiert Mobimo an begehrter Hanglage zehn Gebäude mit insgesamt 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum. Die Vermarktung dieses Projekts «Edenblick» ist gegen Ende des ersten Halbjahrs vielversprechend gestartet. Per Stichtag sind bereits 29 Wohnungen im Stockwerkeigentum reserviert und der Start zur Realisierung des Projekts freigegeben. Dies unterstreicht, dass die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen an guten Lagen weiterhin ungebrochen ist.

**Erfolgreiche Emission einer ersten grünen Anleihe**

Die Zinswende hatte auch bei Mobimo einen Einfluss auf den Aufwand. Dank der Strategie der langfristigen Anbindung der Zinsen verändern sich die Zinskosten nur schrittweise. So ist der Finanzaufwand für das erste Halbjahr auf CHF 9,8 Mio. angestiegen (Vorjahr CHF 8,0 Mio.). Um den Refinanzierungsbedarf im laufenden Jahr abzudecken, wurde noch im April ein Green Bond von CHF 100 Mio. emittiert. Strategiekonform haben wir auch hier früh Sicherheit schaffen können, um den Ungewissheiten am Kapitalmarkt aus dem Weg zu gehen. Mit der Rückführung der auslaufenden Anleihe von CHF 155 Mio. im zweiten Halbjahr wird die momentan leicht erhöhte Liquidität wieder absorbiert. Die Bilanz von Mobimo weist eine solide Eigenkapitalquote von 47,2% aus. Der Loan-to-Value (LTV) ist mit 43,4% (Vorjahr 42,3%) ebenfalls auf einem guten Niveau.

**Konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie**

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells sowie integraler und verbindender Bestandteil der Strategie und Unternehmenskultur von Mobimo. Anfang Mai publizierte Mobimo den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI mit umfassenden Informationen zur Nachhaltigkeitsleistung entlang der Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (ESG). Im Weiteren wurde das Potenzial für zusätzliche Photovoltaikanlagen im gesamten Portfolio analysiert, um die Stromeigenproduktion zu erhöhen und entsprechende Nachrüstungen von Photovoltaikanlagen zu initiieren. Mobimo hat das Ziel, bis im Jahr 2030 weitere Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von rund 10 000 m<sup>2</sup> zu installieren.

**Eckdaten der Finanz- und Vermögenslage**

	Einheit	30.6.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	CHF Mio.	3 951,2	3 855,5	2,5
Anlagevermögen	CHF Mio.	3 437,0	3 456,0	-0,6
Umlaufvermögen	CHF Mio.	514,1	399,4	28,7
Eigenkapital	CHF Mio.	1 863,0	1 904,8	-2,2
Eigenkapitalrendite	%	3,7	7,9	-53,2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung	%	4,6	6,0	-23,3
Fremdkapital	CHF Mio.	2 088,2	1 950,7	7,0
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	348,6	400,0	-12,8
Langfristiges Fremdkapital	CHF Mio.	1 739,5	1 550,7	12,2
Eigenkapitalquote	%	47,2	49,4	-4,6

**Ausblick zweites Halbjahr**

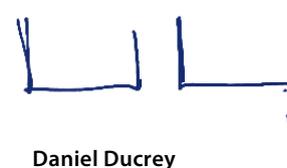
Nach dem guten operativen Resultat im ersten Halbjahr ist Mobimo auch für das zweite Halbjahr 2023 zuversichtlich, die Anfang Jahr kommunizierten Erwartungen 2023 zu erreichen. In einem herausfordernden Umfeld haben wir nicht nur die Kosten im Griff, sondern agieren mit Weitsicht. Die eingeschlagene Strategie bewährt sich und wir sind mit deren Umsetzung auf Kurs. Wir steigern den Mietertrag im Bestand sowie mit den neuen Projekten und wir sichern Entwicklungsgewinne mit dem Verkauf von Stockwerkeigentum und Projekten. Unser Eigenkapital schützen wir durch dosiertes Wachstum aus realisierten Gewinnen und Kapitalrecycling. Vor diesem Hintergrund sind wir grundsätzlich offen für Zu- und Verkäufe, handeln jedoch ohne Zeitdruck und prüfen Opportunitäten stets sorgfältig sowie gezielt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind bezüglich der weiteren Entwicklung des Portfolios, der Projekte und Mobimo generell zuversichtlich. Wir sind überzeugt, dass das Unternehmen gut aufgestellt ist, um gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen erfolgreich zu meistern und langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Wir danken unseren Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz. Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und Ihr Vertrauen in Mobimo.



**Peter Schaub**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Daniel Ducrey**  
CEO

# Immobilienportfolio

Mobimo ist in den bedeutenden Schweizer Wirtschaftsregionen präsent und besitzt ein breit diversifiziertes Portfolio in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Büro. Die ertragssicheren Anlageimmobilien werden dabei durch eine attraktive Entwicklungspipeline ergänzt.

## Gesamtwert des Immobilienportfolios

CHF Mio.  
31.12.2022: 3 700

**3 708**

## Liegenschaften (inkl. Promotion)

Anzahl  
31.12.2022: 136

**135**

## Anteil Anlageobjekte am Immobilienportfolio

%  
31.12.2022: 84

**83**

## Kennzahlen zum Portfolio

CHF Mio.	30.6.2023	%	31.12.2022	%
<b>Gesamtwert des Portfolios</b>	<b>3 708</b>	<b>100</b>	<b>3 700</b>	<b>100</b>
<b>Anlageobjekte<sup>1</sup></b>	<b>3 083</b>	<b>83</b>	<b>3 113</b>	<b>84</b>
Geschäftsliegenschaften <sup>2</sup>	1 705	46	1 726	47
Wohnliegenschaften	1 378	37	1 386	37
<b>Entwicklungsobjekte</b>	<b>625</b>	<b>17</b>	<b>588</b>	<b>16</b>
Geschäftsliegenschaften (Anlage)	134	3	125	3
Wohnliegenschaften (Anlage)	207	6	179	5
Geschäftsliegenschaften (Promotion)	33	1	32	1
Wohnliegenschaften (Promotion) <sup>3</sup>	251	7	251	7

<sup>1</sup> Inkl. zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften.

<sup>2</sup> Inkl. selbst genutzter Liegenschaften und ohne Mieterausbauten.

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

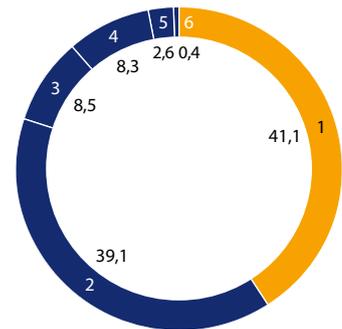
Unter [www.mobimo.ch](http://www.mobimo.ch) > Investoren > Investoren-Service > Glossar ist das Dokument «Erläuterungen zu den Alternativen Performancekennzahlen» abrufbar, das unter anderem Kennzahlen definiert, die nicht nach den Vorgaben von IFRS, EPRA, SIA-Norm (Norm des Schweizerischen Ingenieur-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

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

%

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

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



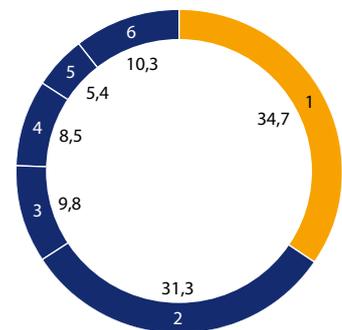
## Mietertrag Anlageobjekte nach Nutzungsart<sup>1</sup>

%

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

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

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

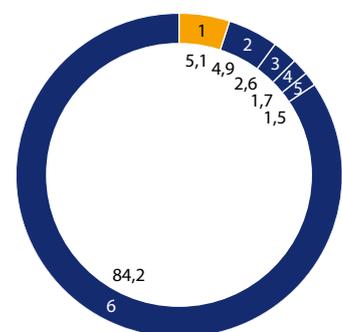


## Anteile der fünf wichtigsten Mieter<sup>1</sup>

%

- 1 Swisscom-Gruppe
- 2 SV Group
- 3 Senevita AG
- 4 Coop-Gruppe
- 5 Galderma S.A.
- 6 Übrige Mieter

<sup>1</sup> Ab dem 1. Juli 2023 wird die SV Group die Swisscom-Gruppe als grösste Mieterin ablösen. Für weitergehende Informationen siehe Erläuterung 5.



# FINANZBERICHT



**8** Konsolidierter Zwischenabschluss

**30** Detailangaben zum Immobilienportfolio

**43** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die Review

**44** Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**49** EPRA-Performance-Kennzahlen

# Konsolidierter Zwischenabschluss: Konsolidierte Erfolgsrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2023	H1 2022
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	5	73 736	69 339
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	21 203	29 093
Sonstige Erlöse		3 751	3 373
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>98 690</b>	<b>101 806</b>
Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	27 570	57 185
Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	6	-36 895	-25 645
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		<b>-9 325</b>	<b>31 540</b>
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		661	0
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	5	-9 347	-9 353
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)	7	-12 184	-25 253
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-21 531</b>	<b>-34 606</b>
Aktivierete Eigenleistungen		3 332	4 375
Personalaufwand		-14 603	-15 199
Betriebsaufwand		-4 076	-3 919
Verwaltungsaufwand		-1 018	-1 261
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)</b>		<b>52 130</b>	<b>82 736</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen		-870	-870
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		-445	-501
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>50 815</b>	<b>81 365</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		1 508	1 490
Finanzertrag		328	193
Finanzaufwand		-9 801	-8 036
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-9 472</b>	<b>-7 844</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>42 851</b>	<b>75 012</b>
Steueraufwand		-8 596	-11 497
<b>Gewinn</b>		<b>34 255</b>	<b>63 514</b>
Gewinn je Aktie in CHF	12	4.72	9.22
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	12	4.72	9.22

# Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2023	H1 2022
<b>Gewinn</b>		<b>34 255</b>	<b>63 514</b>
<b>Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Verkehrswertanpassungen Cashflow-Hedges		-4 041	23 355
Transfer in die Erfolgsrechnung		0	-5
Steuereffekte		644	-3 700
<b>Positionen, die nicht nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>			
Neubewertung Personalvorsorge		-306	3 164
Steuereffekte		53	-548
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-3 649</b>	<b>22 266</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>30 606</b>	<b>85 780</b>

# Konsolidierte Bilanz

TCHF	Erläuterungen	30.6.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		109 103	24 659
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 598	5 235
Forderungen aus Ertragssteuern		15 247	22 798
Sonstige Forderungen		612	230
Vertragsvermögenswerte		35 641	18 738
Promotion (Liegenschaften)	8	291 339	291 885
Aktive Rechnungsabgrenzung		25 700	24 072
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	6	31 910	11 820
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>514 149</b>	<b>399 438</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften			
> Geschäftsliegenschaften	6	1 664 300	1 716 700
> Wohnliegenschaften	6	1 377 940	1 374 490
> Entwicklungsliegenschaften	6	85 070	87 430
> Anlageliegenschaften im Bau	6	256 610	216 310
Sachanlagen			
> Selbst genutzte Liegenschaften		10 665	11 270
> Übrige Sachanlagen		5 094	5 136
Immaterielle Anlagen		4 494	4 803
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures		26 983	30 125
Finanzanlagen		2 683	2 654
Derivative Finanzinstrumente	9	1 505	5 281
Latente Steuerguthaben		1 681	1 840
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>3 437 026</b>	<b>3 456 040</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>3 951 175</b>	<b>3 855 478</b>

TCHF	Erläuterungen	30.6.2023	31.12.2022
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
	9	267 513	318 089
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9	310	105
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13 835	12 288
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		9 933	13 916
Sonstige Verbindlichkeiten		3 008	1 669
Vertragsverbindlichkeiten		0	779
Käuferanzahlungen		870	120
Passive Rechnungsabgrenzung		53 133	53 015
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>348 603</b>	<b>399 981</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	1 475 520	1 291 725
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9	9 204	9 568
Derivative Finanzinstrumente	9	265	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		254 560	249 434
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 739 549</b>	<b>1 550 727</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>2 088 152</b>	<b>1 950 708</b>
<b>Eigenkapital</b>			
	11		
Aktienkapital		24 690	24 690
Eigene Aktien		-991	-2 237
Kapitalreserven		256 555	292 894
Gewinnreserven		1 582 771	1 589 422
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 863 023</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>3 951 175</b>	<b>3 855 478</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

TCHF	Erläuterungen	H1 2023	H1 2022
Gewinn vor Steuern		42 851	75 012
Neubewertung Anlageliegenschaften netto	6	9 325	-31 540
Aktienbasierte Vergütungen		223	205
Effekt aus Linearisierung der Mieterträge		-202	-1 275
Abschreibung auf Sachanlagen und Amortisationen von Mietanreizen		1 969	1 959
Amortisationen und Wertminderungen auf immaterielle Anlagen		445	501
Gewinn aus Verkauf Anlageliegenschaften		-661	0
Gewinn aus Verkauf/Abgang Sachanlagen		-1	0
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1 508	-1 490
Finanzergebnis		9 472	7 844
Veränderungen			
> Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte		-16 911	35 211
> Promotion (Liegenschaften)		790	-29 254
> Sonstige Forderungen und aktive Rechnungsabgrenzung		497	6 226
> Personalvorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten		-306	54
> Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsverbindlichkeiten		742	444
> Käuferanzahlungen		1 394	900
> Sonstige Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzung		-604	6 516
Erhaltene/bezahlte Ertragssteuern		2 068	-3 276
<b>Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>		<b>49 582</b>	<b>68 036</b>
Aktivierete Eigenleistungen		-1 664	-1 015
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-29 062	-37 195
Investitionen in Sachanlagen		-333	-156
Investitionen in immaterielle Anlagen		-135	-276
Devestition Sachanlagen		9	0
Devestition Anlageliegenschaften abzüglich Verkaufskosten		12 375	0
Erhaltene Dividenden		2 324	1 337
Erhaltene Zinsen		111	25
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-16 375</b>	<b>-37 280</b>
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	9	293 358	271 486
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	9	-160 027	-379 930
Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten	9	-48	-130
Geldfluss aus Kapitalerhöhung	11	0	157 596
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11	-36 287	0
Bezahlte Dividende	11	-36 287	-66 002
Bezahlte Zinsen		-9 472	-8 186
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>51 236</b>	<b>-25 167</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>		<b>84 443</b>	<b>5 589</b>
Flüssige Mittel Anfang Periode		24 659	24 629
<b>Flüssige Mittel Ende Periode</b>		<b>109 103</b>	<b>30 219</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

TCHF	Erläuterungen	Aktien- kapital	Eigene Aktien	Kapital- reserven	Hedging- reserve	Übrige Gewinn- reserven	Total Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Bestand 1.1.2022</b>		<b>22 445</b>	<b>-1 410</b>	<b>136 788</b>	<b>-18 377</b>	<b>1 514 559</b>	<b>1 496 182</b>	<b>1 654 004</b>
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
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 650</b>	<b>2 616</b>	<b>22 266</b>	<b>22 266</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 650</b>	<b>66 130</b>	<b>85 780</b>	<b>85 780</b>
Dividende						-66 002	-66 002	-66 002
Kapitalerhöhung		2 245	2	155 925				158 172
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung			1 008	179		-982	-982	205
<b>Bestand 30.6.2022</b>		<b>24 690</b>	<b>-401</b>	<b>292 892</b>	<b>1 273</b>	<b>1 513 705</b>	<b>1 514 978</b>	<b>1 832 159</b>
<b>Bestand 1.1.2023</b>		<b>24 690</b>	<b>-2 237</b>	<b>292 894</b>	<b>4 412</b>	<b>1 585 011</b>	<b>1 589 422</b>	<b>1 904 770</b>
Gewinn H1						34 255	34 255	34 255
Cashflow-Hedges:								
> Verkehrswertanpassungen					-4 041		-4 041	-4 041
> Steuereffekte					644		644	644
Personalvorsorge:								
> Neubewertung						-306	-306	-306
> Steuereffekt						53	53	53
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 397</b>	<b>-252</b>	<b>-3 649</b>	<b>-3 649</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 397</b>	<b>34 003</b>	<b>30 606</b>	<b>30 606</b>
Dividende	11					-36 287	-36 287	-36 287
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	11			-36 287				-36 287
Aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung			1 246	-53		-970	-970	223
<b>Bestand 30.6.2023</b>		<b>24 690</b>	<b>-991</b>	<b>256 555</b>	<b>1 014</b>	<b>1 581 756</b>	<b>1 582 771</b>	<b>1 863 023</b>

# 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 2023 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 2023 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, die im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit der Konzernrechnung per 31. Dezember 2022 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 2023 geänderten Standards und Interpretationen den in der Konzernrechnung 2022 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 2022, die Verkehrswerte der Anlageliegenschaften, die Schätzung der Vertragserlöse, Projektfortschritte und Projektkosten von Entwicklungsdienstleistungen, der Verkaufserlöse und der Gesamtkosten von Promotionen sowie die Ertragssteuern.

**Angewendete neue Standards/Interpretationen**

Mobimo hat per 1. Januar 2023 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet:

- › IFRS 17 (inkl. Änderungen) – Versicherungsverträge,
- › Änderungen zu IAS 1 – Offenlegung von Rechnungslegungsmethoden,
- › Änderungen zu IAS 8 – Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen,
- › Änderungen zu IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen,
- › Änderungen zu IAS 12 – Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln.

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Zwischenabschluss 2023.

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

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

Standard/Interpretation			Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Mobimo
Änderungen zu IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	*	1.1.2024	Geschäftsjahr 2024
Änderungen zu IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	*	1.1.2024	Geschäftsjahr 2024
Änderungen zu IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	*	1.1.2024	Geschäftsjahr 2024

\* 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 2023

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	71 239	2 497	73 736		73 736
Erfolg aus Neubewertung	-24 720	15 395	-9 325		-9 325
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)		21 203	21 203		21 203
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	661		661		661
Sonstige Erlöse	3 739	12	3 751		3 751
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>50 919</b>	<b>39 106</b>	<b>90 026</b>		<b>90 026</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>29 129</b>	<b>22 258</b>	<b>51 387</b>	<b>-572</b>	<b>50 815</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 508
Finanzergebnis					-9 472
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>42 851</b>
Steuern					-8 596
<b>Gewinn</b>					<b>34 255</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)		291 339	291 339		291 339
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>		35 641	35 641		35 641
Anlageliegenschaften	3 159 220		3 159 220		3 159 220
Selbst genutzte Liegenschaften	10 665		10 665		10 665
Anlageliegenschaften im Bau		256 610	256 610		256 610
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>3 169 885</b>	<b>583 590</b>	<b>3 753 475</b>		<b>3 753 475</b>
Nicht zugeteilte Aktiven				197 700	197 700
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 951 175</b>
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-955	-359	-1 314		-1 314
Investitionen in Anlagevermögen	6 378	24 905	31 283	469	31 752

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

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen keine Vertragsverbindlichkeiten gegenüber.

## Segmentinformationen 1. Halbjahr 2022

TCHF	Immobilien	Entwicklung	Total Segmente	Überleitung	Total
<b>Segmenterfolgsrechnung</b>					
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
<b>Total Segmentertrag</b>	<b>73 309</b>	<b>60 037</b>	<b>133 346</b>		<b>133 346</b>
<b>Segmentergebnis EBIT<sup>1</sup></b>	<b>51 752</b>	<b>30 155</b>	<b>81 907</b>	<b>-542</b>	<b>81 365</b>
Anteiliges Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen					1 490
Finanzergebnis					-7 844
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>					<b>75 012</b>
Steuern					-11 497
<b>Gewinn</b>					<b>63 514</b>
<b>Segmentaktiven</b>					
Promotion (Liegenschaften)		324 577	324 577		324 577
Vertragsvermögenswerte <sup>2</sup>		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
<b>Total Segmentaktiven</b>	<b>3 201 910</b>	<b>496 502</b>	<b>3 698 413</b>		<b>3 698 413</b>
Nicht zugeweilte Aktiven				135 081	135 081
<b>Total Aktiven</b>					<b>3 833 494</b>
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-1 033	-338	-1 371		-1 371
Investitionen in Anlagevermögen	10 304	25 022	35 327	432	35 759

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

<sup>2</sup> Der Position Vertragsvermögenswerte stehen Vertragsverbindlichkeiten von TCHF 605 gegenüber.

## Anlageportfolio

### 5. Erfolg aus Vermietung Liegenschaften

Der Erfolg aus Vermietung verteilt sich wie folgt:

TCHF	H1 2023	H1 2022
Geschäftsliegenschaften	48 363	44 689
Wohnliegenschaften	23 827	22 890
<b>Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften</b>	<b>72 190</b>	<b>67 579</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion <sup>1</sup>	1 546	1 760
<b>Total Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>73 736</b>	<b>69 339</b>
Geschäftsliegenschaften	-6 179	-6 172
Debitorenverlust		
Geschäftsliegenschaften	-353	52
Wohnliegenschaften	-2 487	-3 025
Debitorenverlust Wohnliegenschaften	12	-18
<b>Aufwand Anlageliegenschaften</b>	<b>-9 006</b>	<b>-9 164</b>
Vermietete Liegenschaften Promotion <sup>1</sup>	-313	-191
Debitorenverlust Promotion	-28	2
<b>Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-9 347</b>	<b>-9 353</b>
<b>Erfolg aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>64 388</b>	<b>59 986</b>

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

Im Ertrag aus vermieteten Geschäftsliegenschaften sind CHF 1,4 Mio. aus einer Entschädigung des Mieters für den Verzicht auf den Rückbau der vorgenommenen Mieterausbauten enthalten und CHF 2,1 Mio. aus variablen Mietzinszahlungen als ergänzende, ergebnisabhängige Komponenten in Folge gewährter Mietzinsreduktionen.

Auf die fünf grössten Mieter entfallen folgende Anteile der Mieterträge:

%	30.6.2023	31.12.2022
Swisscom-Gruppe	5,1	5,1
SV Group	4,9	4,9
Senevita AG	2,6	2,6
Coop-Gruppe	1,7	1,7
Galderma S.A.	1,5	1,5
<b>Total</b>	<b>15,8</b>	<b>15,8</b>

Ab dem 1. Juli 2023 wird die SV Group die Swisscom-Gruppe als grösste Mieterin ablösen. Die Änderung ist hauptsächlich auf den Wegfall der Mieterträge der Liegenschaft Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus) zurückzuführen.

Aus unkündbaren Mietverträgen von Anlageliegenschaften resultieren zukünftig die folgenden Mieterträge. In den Geschäftsliegenschaften sind ebenfalls unkündbare Mietverträge aus Entwicklungsliegenschaften enthalten. Die künftigen Mieteinnahmen bei den Wohnliegenschaften stammen aus unkündbaren Geschäftsmietverträgen und aus Wohnmietverträgen mit Mindestvertragslaufzeit:

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	30.6.2023 Total
Innerhalb des 1. Jahres	76 503	4 630	4 451	85 584
Innerhalb des 2. Jahres	68 077	2 985	1 189	72 251
Innerhalb des 3. Jahres	58 642	1 851	1 197	61 690
Innerhalb des 4. Jahres	50 226	1 727	1 136	53 089
Innerhalb des 5. Jahres	38 855	1 238	1 067	41 161
Innerhalb des 6. Jahres und länger	267 083	1 686	5 010	273 779
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>559 386</b>	<b>14 118</b>	<b>14 049</b>	<b>587 553</b>

TCHF	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	31.12.2022 Total
Innerhalb des 1. Jahres	76 024	4 376	439	80 840
Innerhalb des 2. Jahres	67 485	2 676	686	70 847
Innerhalb des 3. Jahres	57 652	1 545	820	60 017
Innerhalb des 4. Jahres	50 211	1 071	820	52 103
Innerhalb des 5. Jahres	41 061	792	812	42 666
Innerhalb des 6. Jahres und länger	281 567	1 299	4 191	287 057
<b>Total zukünftige Mieteinnahmen aus unkündbaren Mietverträgen</b>	<b>574 001</b>	<b>11 759</b>	<b>7 769</b>	<b>593 529</b>

## 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	30.6.2023 Total
<b>Verkehrswert 1. Januar</b>	<b>1 716 700</b>	<b>1 386 310</b>	<b>87 430</b>	<b>216 310</b>	<b>3 406 750</b>
Davon zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	0	11 820	0	0	11 820
<b>Kumulierte Anlagekosten</b>					
Bestand 1. Januar	1 594 512	1 028 524	108 495	152 442	2 883 973
Zugänge aus Investitionen <sup>1</sup>	1 989	1 424	2 260	24 575	30 247
Aktivierung von Bauzinsen	0	0	0	331	331
Aktivierung/Amortisationen von Mietanreizen	-410	57	0	0	-353
Abgänge	0	-13 925	0	0	-13 925
Transfer zwischen Kategorien	759	0	-759	0	0
<b>Bestand 30. Juni</b>	<b>1 596 850</b>	<b>1 016 079</b>	<b>109 996</b>	<b>177 347</b>	<b>2 900 273</b>
<b>Kumulierte Neubewertung</b>					
Bestand 1. Januar	122 188	357 786	-21 065	63 868	522 777
Höherbewertungen <sup>2</sup>	4 280	7 799	0	15 490	27 570
Tieferbewertungen <sup>2</sup>	-27 589	-5 830	-3 380	-95	-36 895
Abgänge <sup>3</sup>	0	2 105	0	0	2 105
Transfer zwischen Kategorien	481	0	-481	0	0
<b>Kumulierte Neubewertung 30. Juni</b>	<b>99 360</b>	<b>361 861</b>	<b>-24 926</b>	<b>79 263</b>	<b>515 557</b>
<b>Verkehrswert 30. Juni</b>	<b>1 696 210</b>	<b>1 377 940</b>	<b>85 070</b>	<b>256 610</b>	<b>3 415 830</b>
Umgliederung an zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	-31 910	0	0	0	-31 910
<b>Verkehrswert exkl. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften 30. Juni</b>	<b>1 664 300</b>	<b>1 377 940</b>	<b>85 070</b>	<b>256 610</b>	<b>3 383 920</b>

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

<sup>2</sup> Entsprechen im Total den Erfolgsrechnungspositionen «Gewinne aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» bzw. «Verluste aus Neubewertung von Anlageliegenschaften» und stellen den unrealisierten Erfolg der Liegenschaften dar, die sich per 30. Juni 2023 im Bestand der Anlageliegenschaften befinden.

<sup>3</sup> In der Erfolgsrechnungsposition «Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften» als realisierter Erfolg enthalten.

### Bewegungen im ersten Halbjahr

Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine Liegenschaften erworben.

Unter Transfers ist die folgende Liegenschaft aufgeführt:

<u>von</u>	<u>nach</u>
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	
Entwicklungsliegenschaften	Geschäftsliegenschaften

Die bisher unter den Entwicklungsliegenschaften geführte Liegenschaft Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14 wird neu unter den Geschäftsliegenschaften geführt, da die Liegenschaft vermietet ist und aktuell keine Entwicklung mehr geplant ist.

### Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften

Die im Vorjahr unter den zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften ausgewiesene Wohnliegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59 wurde in der Berichtsperiode verkauft. Aus dem Verkauf der Liegenschaft zum Preis von CHF 12,5 Mio. resultierte ein Gewinn von rund CHF 0,7 Mio.

Für die Liegenschaft Cham, Brunnmatt 4/6/8 war der Verkaufsprozess per Bilanzstichtag weit fortgeschritten. Aufgrund dessen wurde die Liegenschaft per Bilanzstichtag als zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaft im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### Angaben zu den Bewertungen

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.

Gemäss JLL wird der Schweizer Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts des unabhängigen Schätzungsexperten von einer Reihe von Marktgegebenheiten (u.a. Kosteninflation, Veränderung der Fremdfinanzierungskosten und gedämpfte Stimmungslage von Käufern und Verkäufern) beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können.

Im Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weist JLL auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfiehlt eine regelmässige und frühzeitige Überprüfung der 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) 2023	Bandbreiten (gewichteter Durchschnitt) 2022
Geschäfts- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 1 696 2022: 1 717	Diskontierungssatz (nominal)	3,55% bis 5,70% (4,39%)	3,45% bis 5,70% (4,38%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,55% bis 4,70% (3,39%)	2,45% bis 4,70% (3,38%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 291)	CHF 30 bis CHF 442 (CHF 293)
		Strukturelle Leerstandsquote	2,00% bis 15,46% (5,94%)	2,00% bis 15,46% (5,96%)
Wohn- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 1 378 2022: 1 386	Diskontierungssatz (nominal)	3,15% bis 4,55% (3,47%)	3,15% bis 4,55% (3,48%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,15% bis 3,55% (2,47%)	2,15% bis 3,55% (2,48%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 180 bis CHF 394 (CHF 299)	CHF 157 bis CHF 394 (CHF 295)
		Strukturelle Leerstandsquote	1,00% bis 6,12% (2,49%)	1,00% bis 7,27% (2,60%)
Entwicklungs- liegenschaften Stufe 3 DCF	2023: 85 2022: 87	Diskontierungssatz (nominal)	4,50% bis 5,05% (4,66%)	4,50% bis 5,04% (4,66%)
		Kapitalisierungssatz (real)	3,50% bis 4,05% (3,66%)	3,50% bis 4,04% (3,66%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 91 bis CHF 179 (CHF 153)	CHF 90 bis CHF 401 (CHF 165)
		Strukturelle Leerstandsquote	5,33% bis 18,96% (9,39%)	5,00% bis 20,00% (9,56%)
Anlageliegenschaften im Bau Stufe 3 DCF	2023: 257 2022: 216	Diskontierungssatz (nominal)	3,50% bis 4,60% (3,73%)	3,50% bis 4,60% (3,71%)
		Kapitalisierungssatz (real)	2,50% bis 3,60% (2,73%)	2,50% bis 3,60% (2,71%)
		Erzielbare Marktmietpreise	CHF 200 bis CHF 430 (CHF 370)	CHF 200 bis CHF 390 (CHF 345)
		Strukturelle Leerstandsquote	3,50% bis 10,00% (4,36%)	3,50% bis 10,00% (4,50%)

Über alle Anlagekategorien beträgt der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz 3,98% per 30. Juni 2023 (per 31. Dezember 2022 3,98%), in der Bandbreite von 3,15% bis 5,70% (per 31. Dezember 2022 3,15% bis 5,70%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungssatz beträgt 2,98% (per 31. Dezember 2022 2,98%), in der Bandbreite von 2,15% bis 4,70% (per 31. Dezember 2022 2,15% bis 4,70%).

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 2023 um 9,8% bzw. um CHF 335 Mio. erhöhen. Bei einer generellen Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze um 0,25 Basispunkte würde sich der aktuelle Verkehrswert der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2023 um 8,2% bzw. um CHF 280 Mio. reduzieren.

Weitere Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

<b>Veränderung Diskontierungs-/ Kapitalisierungssatz in Basispunkten</b>	<b>Veränderung Fair Value in % 30.6.2023</b>	<b>Veränderung Fair Value in CHF Mio. 30.6.2023</b>	<b>Veränderung Fair Value in % 31.12.2022</b>	<b>Veränderung Fair Value in CHF Mio. 31.12.2022</b>
-40	16,7%	570	16,9%	575
-30	12,0%	410	12,1%	413
<b>-25</b>	<b>9,8%</b>	<b>335</b>	<b>9,9%</b>	<b>338</b>
-20	7,7%	263	7,8%	265
-10	3,7%	126	3,7%	127
+10	-3,4%	-118	-3,5%	-119
+20	-6,7%	-227	-6,7%	-229
<b>+25</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-280</b>	<b>-8,3%</b>	<b>-282</b>
+30	-9,7%	-330	-9,8%	-333
+40	-12,5%	-426	-12,6%	-430

Per 30. Juni 2023 bestehen insgesamt Verpflichtungen für zukünftige Entwicklungs- und Bauinvestitionen in Anlageliegenschaften im Betrag von CHF 31,4 Mio. (31. Dezember 2022 CHF 47,3 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 2022 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 2023	H1 2022
Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften)	1 709	22 118
Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	19 494	6 975
<b>Total Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>21 203</b>	<b>29 093</b>
Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften)	10	-20 590
Aufwand aus Verkauf Promotion (Liegenschaften)	-12 194	-5 916
Veränderungen von Wertberichtigungen	0	1 252
<b>Total direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>-12 184</b>	<b>-25 253</b>
<b>Erfolg aus Entwicklungen und Verkauf Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>9 019</b>	<b>3 840</b>

Der Ertrag aus Entwicklungen (Liegenschaften) umfasst die Erträge aus laufenden Projekten für Drittinvestoren (POC). Aufgrund der Auflösung von Abgrenzungen fertiggestellter Projekte resultiert im Aufwand aus Entwicklungen (Liegenschaften) für die Berichtsperiode insgesamt ein Ertrag von CHF 0,01 Mio.

Im Ertrag aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) ist der anteilige Umsatz des Projekts Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 enthalten. In der Berichtsperiode konnten neun Wohnungen beurkundet werden, womit nun 35 von insgesamt 37 Wohnungen beurkundet sind.

### 8. Promotion (Liegenschaften)

Der bilanzierte Bestand gliedert sich wie folgt:

TCHF	30.6.2023	31.12.2022
Bauland/Entwicklungsprojekte	101 492	149 514
Immobilien im Bau	52 527	6 850
Fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte	137 319	135 521
<b>Total Promotion (Liegenschaften)</b>	<b>291 339</b>	<b>291 885</b>
Davon Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	7 986	8 026
<b>Total Promotion (Liegenschaften) exkl. Vermögenswerten aus Nutzungsrechten</b>	<b>283 353</b>	<b>283 859</b>

Bei der bisher als Bauland geführten Liegenschaft Oberägeri, Lütisbachweg wurde im ersten Halbjahr 2023 mit dem Bau begonnen, weshalb sie neu unter den Immobilien im Bau geführt wird.

Beim sich im Bau befindlichen Stockwerkeigentumsprojekt Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43 konnten neun weitere Kaufverträge mit den Käufern beurkundet werden, welche nun ebenfalls unter den Vertragsvermögenswerten geführt werden. Es verbleiben zwei Wohnungen im Bestand (vgl. Erläuterung 7).

## Finanzierung

### 9. Finanz- und Leasingverbindlichkeiten sowie derivative Finanzinstrumente

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

TCHF	1.1.2023	Cash-wirksame-Veränderungen		Nicht Cash-wirksame-Veränderungen					30.6.2023
		Aufnahme	Rückzahlung	Aufnahme	Amortisation	Fair-Value-Veränderungen	Umgliederung	Abgänge	
Amortisationen von Festhypotheken, innert 12 Monaten fällig	1 174	240	-652	0	0	0	632	0	1 394
Hypotheken, innert 12 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig	161 984	100 000	-159 375	0	-124	0	8 662	0	111 148
Anleihen	154 931	0	0	0	41	0	0	0	154 972
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>318 089</b>	<b>100 240</b>	<b>-160 027</b>	<b>0</b>	<b>-83</b>	<b>0</b>	<b>9 294</b>	<b>0</b>	<b>267 513</b>
Hypotheken	497 635	93 410	0	0	-132	0	-9 294	0	581 619
Anleihen	794 090	99 708	0	0	103	0	0	0	893 901
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 291 725</b>	<b>193 118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>-9 294</b>	<b>0</b>	<b>1 475 520</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 609 814</b>	<b>293 358</b>	<b>-160 027</b>	<b>0</b>	<b>-112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 743 033</b>
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	105	0	-48	6	0	0	365	-117	310
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9 568	0	0	1	0	0	-365	0	9 204
<b>Total Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>9 673</b>	<b>0</b>	<b>-48</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-117</b>	<b>9 515</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting (Aktiven)	5 281	0	0	0	0	-3 776	0	0	1 505
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Aktiven)</b>	<b>5 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 776</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 505</b>
Zinssatz-Swaps mit Hedge Accounting (Passiven)	0	0	0	0	0	265	0	0	265
<b>Total langfristige derivative Finanzinstrumente (Passiven)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>265</b>

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 1.1.2023	Emissions- erlös netto	Amorti- sationen- Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 30.6.2023
0,875%-Anleihe, 2.10.2023	154 474	457	154 931	0	41	0	154 972
1,875%-Anleihe, 16.9.2024	149 452	454	149 906	0	18	0	149 924
0,75%-Anleihe, 20.3.2026	225 119	-54	225 065	0	-13	0	225 052
0,25%-Anleihe, 19.3.2027	199 400	171	199 571	0	51	0	199 621
0,25%-Anleihe, 23.3.2028	219 297	252	219 548	0	42	0	219 590
2,625%-Grüne Anleihe, 25.5.2029 (neu)	0	0	0	99 708	5	0	99 713
<b>Total Anleihen</b>	<b>947 741</b>	<b>1 279</b>	<b>949 021</b>	<b>99 708</b>	<b>144</b>	<b>0</b>	<b>1 048 872</b>

In der Berichtsperiode wurde erstmalig eine grüne Anleihe über CHF 100 Mio. aufgenommen. Die Anleihe hat einen Coupon von 2,625% und eine Laufzeit von sechs Jahren und dient der Finanzierung von nachhaltigen Projekten gemäss dem Green Bond Framework von Mobimo.

Eckwerte	Volumen	Laufzeit	Zinssatz	Effektiv- zinssatz	Kategorie	Valoren- nummer
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., erstmals 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., erstmals 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., erstmals 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., erstmals 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., erstmals am 23.3.2021	0,3015%	SIX Swiss Exchange	50607121
2,625%-Grüne Anleihe, 25.5.2029 (neu)	CHF 100 Mio.	6 Jahre, 25.5.2023 – 25.5.2029	2,625% p.a., zahlbar jährlich am 25.5., erstmals am 25.5.2024	2,6874%	SIX Swiss Exchange	123946477

Die Finanzverbindlichkeiten wiesen per Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten auf:

TCHF	30.6.2023	31.12.2022
Fällig innerhalb des 1. Jahres	267 513	318 089
Fällig innerhalb des 2. Jahres	202 557	169 681
Fällig innerhalb des 3. Jahres	335 953	127 489
Fällig innerhalb des 4. Jahres	242 810	264 421
Fällig innerhalb des 5. Jahres	219 830	228 247
Fällig innerhalb des 6. Jahres	103 611	223 225
Fällig innerhalb des 7. Jahres	240	0
Fällig innerhalb des 8. Jahres	40 240	0
Fällig innerhalb des 9. Jahres	17 680	57 500
Fällig innerhalb des 10. Jahres	209 098	117 662
Fällig innerhalb des 11. Jahres und länger	103 500	103 500
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 743 033</b>	<b>1 609 814</b>

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

TCHF	30.6.2023	31.12.2022
Bis zu 1 Jahr	167 513	218 089
Bis 2 Jahre	202 557	169 681
Bis 3 Jahre	335 953	127 489
Bis 4 Jahre	242 810	264 421
Bis 5 Jahre	219 830	228 247
Bis 6 Jahre	103 611	223 225
Bis 7 Jahre	240	0
Bis 8 Jahre	40 240	0
Bis 9 Jahre	17 680	57 500
Bis 10 Jahre	209 098	117 662
Mehr als 11 Jahre	203 500	203 500
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>1 743 033</b>	<b>1 609 814</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der gesamten Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2023 belief sich auf 1,21% (Gesamtjahr 2022 1,00%).

#### Leasingverbindlichkeiten

Die per Bilanzstichtag bestehenden Leasingverbindlichkeiten entfallen hauptsächlich auf Baurechtszinsen für die Liegenschaft Köniz, Niederwangen, Papillonallee 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 2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 683
Derivative Finanzinstrumente (Aktiven)	0	1 505	0
Derivative Finanzinstrumente (Passiven)	0	265	0
31. Dezember 2022	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzanlagen (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	0	0	2 654
Derivative Finanzinstrumente (Aktiven)	0	5 281	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:

<b>TCHF</b>	<b>Buchwert 30.6.2023</b>	<b>Fair Value 30.6.2023</b>	<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>Fair Value 31.12.2022</b>
Hypotheken (Stufe 2)	694 161	681 927	660 793	639 654
Anleihen (Stufe 1/2)	1 048 872	1 002 448	949 021	890 181
<b>Total</b>	<b>1 743 033</b>	<b>1 684 374</b>	<b>1 609 814</b>	<b>1 529 835</b>

Bei den festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten entspricht der Fair Value dem Zeitwert der zukünftigen 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 71 Basispunkten (31. Dezember 2022 zwischen 50 und 123 Basispunkten). Die per 30. Juni 2023 verwendeten Diskontierungssätze betragen zwischen 2,45% und 2,49% (31. Dezember 2022 zwischen 2,09% und 3,38%). Der Fair Value der Anleihen entspricht dem Börsenschlusskurs per Bilanzstichtag.

## 11. Eigenkapital

Per 30. Juni 2023 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 4 242 eigene Aktien per 30. Juni 2023 gehalten.

Zusammengefasst ergaben sich die folgenden Bewegungen im Aktienbestand:

<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Ausgegebene Aktien</b>	<b>Eigene Aktien</b>	<b>Ausstehende Aktien</b>
<b>Bestand 1.1.2022</b>	<b>6 601 547</b>	<b>-5 168</b>	<b>6 596 379</b>
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		3 844	3 844
Ausgabe Aktien aus genehmigtem Kapital	660 154		660 154
Rückkauf eigener Aktien		-8 000	-8 000
<b>Bestand 31.12.2022/1.1.2023</b>	<b>7 261 701</b>	<b>-9 324</b>	<b>7 252 377</b>
Abgabe an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (aktienbasierte Vergütungen)		5 082	5 082
<b>Bestand 30.6.2023</b>	<b>7 261 701</b>	<b>-4 242</b>	<b>7 257 459</b>

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2023 wurde eine Ausschüttung aus den Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen von insgesamt CHF 10.00 pro Aktie beschlossen und am 17. April 2023 an die Aktionäre ausbezahlt.

## Übrige Erläuterungen/ Weitere finanzielle Informationen

### 12. 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 2023	H1 2022
Gewinn je Aktie in CHF	4.72	9.22
Verwässerter Gewinn je Aktie in CHF	4.72	9.22
Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	5.94	5.68
Verwässerter Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung (und zurechenbare latente Steuern) in CHF	5.94	5.68

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

TCHF	H1 2023	H1 2022
EBITDA exkl. Neubewertung	61 455	51 196
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	60 140	49 825
Gewinn vor Steuern (EBT) exkl. Neubewertung	52 176	43 471
Gewinn exkl. Neubewertung	43 112	39 121

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

Der NAV je Aktie ist per Bilanzstichtag wie folgt:

	30.6.2023	31.12.2022
NAV je Aktie in CHF	256.70	262.64
NAV je Aktie verwässert in CHF	256.70	262.64

### 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der konsolidierte Zwischenabschluss wurde am 28. Juli 2023 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung genehmigt.

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2023 und dem Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Zwischenabschlusses eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven per 30. Juni 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Detailangaben zum Immobilienportfolio

## Angaben zu Promotion (Liegenschaften)

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Projektbeschreibung <sup>2</sup>	Buchwert in TCHF <sup>3</sup>	Baujahr
Arlesheim, Bruggweg 60	NW	offen	8 268	1904
Dietikon, Schöneggstrasse	ZH	29 STWE	12 814	
Herrenschwanden, Mettlenwaldweg 19	BE	offen	6 545	
Köniz, Hallmatt, Unders Juuch	BE	offen	8 000	
Köniz, Niederwangen, Papillonallee <sup>4</sup>	BE	64 STWE	3 027	
Langenthal, Kühlhausstrasse 8	BE	offen	2 569	
Maur, Dorfacherstrasse	ZH	offen	11 508	1959
Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)	Z	79 STWE	17 493	
Uster, Brauereistrasse	ZH	offen	23 283	
<b>9 Baulandeinheiten und Entwicklungsprojekte</b>			<b>93 507</b>	
Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43	ZH	37 STWE	1 477	
Oberägeri, Lutisbachweg	Z	90 STWE	51 050	
<b>2 Immobilien im Bau</b>			<b>52 527</b>	
Allaman, Chemin des Grangettes 2 <sup>5</sup>	W	offen	24 505	1991
Dübendorf, Birchlenstrasse 20 – 26 <sup>5</sup>	ZH	52 WE	18 777	1951
Lausanne, Avenue de Beaumont 76 <sup>5</sup>	W	19 STWE	10 661	1938
Lausanne, Avenue Marc-Dufour 15 <sup>5</sup>	W	offen	28 900	1962
Lausanne, Chemin de Montétan 11; Avenue de France 66 <sup>5</sup>	W	offen	12 269	1902/1930
Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 31/33; Zürichstrasse 64/64a <sup>5</sup>	ZH	offen	42 207	1953/2011
<b>6 fertig erstellte Immobilien und Umwandlungsobjekte</b>			<b>137 319</b>	
<b>17 Promotion (Liegenschaften)<sup>6</sup></b>			<b>283 353</b>	

<sup>1</sup> BE: Bern; NW: Nordwestschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

<sup>2</sup> STWE: Stockwerkeigentum; WE: Wohneinheiten.

<sup>3</sup> Angaben per 30.6.2023.

<sup>4</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten.

<sup>5</sup> Umwandlungsobjekte.

<sup>6</sup> 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 <sup>3</sup>	Verkaufs- volumen in TCHF	Verkaufsstand (beurkundeter Kaufvertrag) <sup>3</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	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	Sept 2022	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	Jan 2021	5 335	Nein
					<b>86 219</b>	
2022/2024	Bauprojekt	70 055	35/37	Feb 2018/Aug 2020	5 526	Nein
2023/2026	Bauprojekt	208 004	0/90	Okt 2019	24 167	Nein
		<b>278 059</b>			<b>29 693</b>	
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
offen	in Planung	offen	offen	Dez 2021	11 895	Ja (unbedeutend)
					<b>45 168</b>	
		<b>278 059</b>			<b>161 080</b>	

## Projektbeschreibungen

### Dietikon, Schöneeggstrasse

Projektbeschreibung	In Dietikon ist der Bau von 29 Wohnungen im Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baueingabe wurde im Mai 2023 eingereicht. Mit der Rechtskraft der Baubewilligung wird Anfang 2024 gerechnet. Der Baustart soll im Jahr 2025 erfolgen.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

### Dübendorf, Birchenstrasse 20 – 26

Projektbeschreibung	In Dübendorf ist der Bau von 52 Wohnungen geplant. Aktuell ist vorgesehen, das Gesamtprojekt an einen Drittinvestor zu verkaufen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Vorbereitungsarbeiten haben im zweiten Quartal 2023 gestartet. Baustart ist im Juli erfolgt.
Vermarktung	Aktuell läuft das Bieterverfahren für den Verkauf der Liegenschaft respektive des Projekts an einen Drittinvestor.

### Horgen, Allmendgütlistrasse 35/39/43

Projektbeschreibung	In Horgen an ruhiger Lage entstehen 37 Wohnungen im Stockwerkeigentum in drei Häusern. Die Überbauung wird im Minergie-ECO-Standard und mit einer Photovoltaikanlage realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Rohbauarbeiten sind in Ausführung. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2024 geplant.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 37 Einheiten 35 Wohneinheiten beurkundet.

### 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-Quartier konzipiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Die TU-Verhandlungen sind im Gange. Der Baustart soll im Jahr 2024 erfolgen.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach erfolgter TU-Vergabe begonnen.

**Lausanne, Avenue de Beaumont 76**

Projektbeschreibung	In einem ruhigen Wohnquartier, nahe des Kantonsspitals Lausanne, sind 19 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant. Das Projekt ist als Holzbau entwickelt und wird den Minergie-P-ECO-Standard erfüllen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung ist eine Beschwerde eingereicht worden. Der Baustart wird um ein Jahr verschoben und ist für das zweite Semester 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung wird Mitte 2026 erwartet.
Vermarktung	Mit der Vermarktung wird nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung begonnen.

**Merlischachen, Chappelmatt-Strasse (Burgmatt)**

Projektbeschreibung	In Merlischachen ist der Bau von 79 Wohnungen im Stockwerkeigentum geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Gegen die Baubewilligung des angepassten Bauprojekts 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 sind auf einem Grundstück an bevorzugter Hanglage mit Sicht auf den Ägerisee 90 Wohneinheiten im Stockwerkeigentum in zehn Häusern geplant.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baubeginn ist im Mai 2023 erfolgt. Die Fertigstellung wird Anfang 2026 erwartet.
Vermarktung	Per Stichtag waren von den 90 Einheiten 29 reserviert.

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

## Angaben zu den Geschäftsliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschriftung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF <sup>4</sup>
Aarau, Bahnhofstrasse 102 (Relais 102)	NW	GH	36 490	1975	2019	6,3	2 288
Aarau, Industriestrasse 20 (Polygon)	NW	GH	24 860	2012		5,0	1 243
Affoltern am Albis, Obstgartenstrasse 9; Alte Obfelderstrasse 27/29	ZH	GH/WH	82 600	2014		4,2	3 505
Biel, Zentralstrasse 42	BE	GH	11 590	1949	2010	3,9	450
Brugg, Bahnhofstrasse 11	NW	GH	22 270	2005		5,7	1 276
Cham, Brunnmatt 4/6/8 <sup>9</sup>	Z	GH/H	31 910	2012		6,5	2 064
Dübendorf, Sonnentalsstrasse 5	ZH	GH	28 590	1975	2000	6,6	1 882
Freiburg, Avenue de la Gare 13; Avenue de Tivoli 4	W	GH/WH	19 770	1924	2009	4,1	808
Horgen, Seestrasse 80/82	ZH	GH	13 800	1960/2010/2011	2008	6,0	834
Horgen, Seestrasse 93 (Seehallen)	ZH	GH	48 500	1956	2018	6,5	3 138
Kreuzlingen, Lengwilerstrasse 2	O	GH	6 230	2007		5,3	330
Kreuzlingen, Leubernstrasse 3; Bottighoferstrasse 1	O	GH	35 690	1983/2002	2003	9,9	3 523
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 126	O	BR	1 850	n/a		4,3	80
Kriens, Am Mattenhof 4, 4a	Z	GH/WH	35 950	2019		5,3	1 908
Kriens, Am Mattenhof 8	Z	GH/WH	18 780	2019		7,3	1 369
Kriens, Am Mattenhof 10, Parking	Z	P	20 450	1986	2016	4,7	953
Kriens, Am Mattenhof 12/14	Z	GH/WH	73 120	2019		5,4	3 956
Kriens, Am Mattenhof 16, 16a	Z	GH/H	42 320	2019		5,8	2 438
Kriens, Sternmatt 6	Z	GH	6 980	1986	2008	7,3	508
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon)	W	GH	75 280	1962	2013	4,4	3 319
Lausanne, Place de la Gare 4	W	GH	33 330	1961	2016	4,7	1 551
Lausanne, Place de la Gare 10; Chemin de Mornex 3; Rue du Petit-Chêne 36/38	W	GH/WH	100 850	1955/1958		3,8	3 790
Lausanne, Place de l'Europe 6	W	GH/H	5 630	1905	2012	5,0	281
Lausanne, Place de l'Europe 7	W	GH	9 250	1905	2001	5,0	462
Lausanne, Place de l'Europe 8	W	GH	12 820	1911	1989	5,4	688
Lausanne, Place de l'Europe 9	W	GH	25 580	1900	2002	5,2	1 340
Lausanne, Rue de Genève 2/4/6/8	W	GH	22 340	1904	2002	5,9	1 322
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH <sup>9</sup> /WH	36 520	1932	2011	4,6	1 674
Lausanne, Rue de Genève 17	W	GH	21 160	1884	2002	6,6	1 395
Lausanne, Rue de Genève 23	W	GH	4 280	1915	2005	7,1	304
Lausanne, Rue de Genève 31 (Parking du Centre)	W	BR	10 270	n/a		5,0	519
Lausanne, Rue de la Vigie 3	W	GH/H	23 110	2019		5,2	1 203
Lausanne, Rue de la Vigie 5	W	GH	14 730	1963	2015	6,0	882
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 1/3/5	W	GH	11 560	2017		5,3	617
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 6	W	GH	9 030	1921	2009	4,3	391
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 8/10	W	GH	9 350	1946	1998	5,7	530
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 12	W	GH	3 040	1918	2004	8,0	243
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 14	W	GH	1 280	1963		3,0	39
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 16	W	GH/WH	6 390	1912	2007	5,4	346

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

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

<sup>2</sup> BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; P: Parkhaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2023 in % vom Marktwert.

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

Leerstand in % <sup>5</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
7,8	13 220	62,4	0,0	8,1	1,4	28,1	8,8	AE	März 2004	5 675	Nein
0,0	4 375	89,1	0,0	0,5	0,0	10,4	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
7,8	4 054	33,1	33,7	20,9	0,0	12,3	4,9	STWE (773/1000)	Juni 2006	2 726	Nein
4,5	9 853	0,0	19,6	0,0	0,0	80,4	3,4	AE	Juli 2016	7 958	Nein
14,6	9 389	16,9	0,0	73,3	0,0	9,8	15,1	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
2,1	2 215	74,0	0,0	18,5	0,0	7,5	0,0	AE	Nov 2005	3 483	Nein
4,6	16 521	16,6	0,0	65,3	0,0	18,1	4,8	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
32,9	16 441	10,7	86,0	0,0	0,0	3,3	41,0	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
12,2	7 734	52,4	12,3	0,0	32,9	2,4	14,8	AE	März 2005/ Feb 2013	3 139	Nein
55,7	4 840	53,1	11,7	0,0	29,0	6,2	68,1	AE	März 2005/ Feb 2013	1 796	Nein
0,0	130	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Feb 2004	5 073	Nein
0,4	13 518	55,2	8,9	0,0	32,4	3,5	1,2	AE	März 2005/ Feb 2013	4 799	Nein
11,5	9 477	34,9	0,0	0,8	0,0	64,3	13,7	AE	März 2005/ Feb 2013	3 683	Nein
3,7	6 378	0,6	0,0	55,5	0,0	43,9	3,7	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	4 784	63,6	0,0	0,0	0,0	36,4	0,0	AE	Nov 2009	630	Nein
0,9	14 805	64,9	18,9	0,0	8,3	7,9	2,1	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	1 476	64,8	7,8	0,0	0,0	27,4	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)
0,0	4 720	8,5	86,5	0,0	0,0	5,0	0,0	AE	Nov 2009	3 181	Ja (unbedeutend)
0,0	5 527	38,7	25,5	0,0	20,0	15,8	0,0	AE	Nov 2009	2 636	Ja (unbedeutend)
0,0	7 222	45,0	21,6	2,9	0,0	30,5	0,0	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)
0,0	2 087	20,7	39,5	0,0	0,0	39,8	0,0	AE	Nov 2009	1 386	Ja (unbedeutend)
0,0	2 188	53,2	19,7	0,0	0,0	27,1	0,0	AE	Nov 2009	750	Ja (unbedeutend)
0,0	2 089	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	841	0,0	86,2	0,0	0,0	13,8	0,0	AE	Nov 2009	662	Ja (unbedeutend)
0,0	1 113	27,0	0,0	0,0	25,2	47,8	0,0	AE	Nov 2009	763	Ja (unbedeutend)

<sup>5</sup> Leerstand per 30.6.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>6</sup> Angaben per 30.6.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>7</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>8</sup> Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaft.

<sup>9</sup> Anteil Renditeobjekt.

## Angaben zu den Geschäftliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in CHF <sup>3</sup>	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in CHF <sup>4</sup>
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 20 – 24	W	GH	45 920	2013		5,1	2 356
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 26	W	BR	1 790	n/a		4,4	79
Lausanne, Rue des Côtes-de-Montbenon 28/30	W	GH	7 440	1948		7,8	583
Lausanne, Rue du Port-Franc 9	W	GH	8 030	1927	2009	4,6	372
Lausanne, Rue du Port-Franc 11	W	GH	13 850	2008		5,4	754
Lausanne, Rue du Port-Franc 16 (Flonplex)	W	BR	4 470	n/a		4,7	210
Lausanne, Rue du Port-Franc 17	W	GH/WH	17 760	2002		5,7	1 020
Lausanne, Rue du Port-Franc 20; Rue de Genève 33	W	GH	42 780	2007		4,4	1 877
Lausanne, Rue du Port-Franc 22; Rue de la Vigie 1	W	GH	22 160	2007		4,6	1 020
Lausanne, Voie du Chariot 3	W	GH	17 630	2008		5,0	881
Lausanne, Voie du Chariot 4/6	W	GH	41 370	2008	2020	4,9	2 039
Lausanne, Voie du Chariot 5/7	W	GH/WH	37 410	2008		4,7	1 758
Neuenburg, Rue du Seyon 12	W	GH	8 340	1970	2010	4,7	391
St. Gallen, Oberer Graben 16	O	GH	7 260	1965	2004	6,7	487
St. Gallen, Schochengasse 6	O	GH	13 450	1974	2000	8,4	1 124
St. Gallen, Wassergasse 42/44	O	GH/WH	16 200	1967	2000	6,2	1 009
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 70	ZH	BR	2 340	n/a		4,1	95
Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 72	ZH	GH	11 920	2008		5,4	639
Winterthur, Industriestrasse 26	ZH	GH	18 880	1994	2002	8,0	1 518
Zug, Poststrasse 30	Z	GH	12 280	1970	2014	5,4	662
Zürich, Badenerstrasse 694	ZH	GH	19 520	1973	2006	5,8	1 130
Zürich, Friedaustasse 17	ZH	GH/WH	15 900	1968	2013	4,4	699
Zürich, Friesenbergstrasse 75	ZH	GH	78 450	1976	2020	5,5	4 341
Zürich, Hardturmstrasse 3/3a/3b (Mobimo-Hochhaus)	ZH	GH	66 320	1974	2008	4,9	3 245
Zürich, Rautistrasse 12	ZH	GH	22 660	1972	2011	5,7	1 295
Zürich, Seestrasse 356	ZH	GH	24 640	1897	1994	4,7	1 167
Zürich, Thurgauerstrasse 23; Siewerdstrasse 25	ZH	GH	14 450	1963/1968/1985	1998	6,5	933
Zürich, Turbinenstrasse 20 (Mobimo Tower Hotel)	ZH	H	105 440	2011		5,4	5 669
<b>67 Anlageobjekte Geschäftliegenschaften</b>			<b>1 696 210</b>			<b>5,4</b>	<b>90 806</b>
Aarau, Industriestrasse 28; Torfeldstrasse Parkhaus	NW	GH	25 310	1905/1916/1929/ 1943/1954/1974		3,3	824
Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6	W	GH	59 760	1962		4,7	2 837
<b>2 Entwicklungliegenschaften</b>			<b>85 070</b>			<b>4,3</b>	<b>3 661</b>

<sup>1</sup> NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; Z: Zentralschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

<sup>2</sup> BR: Baurecht; GH: Geschäftshaus; H: Hotel; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2023 in % vom Marktwert.

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

Leerstand in % <sup>5</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in % <sup>6</sup>	Anteil Verkauf in % <sup>6</sup>	Anteil Gewerbe in % <sup>6</sup>	Anteil Wohnungen in % <sup>6</sup>	Übrige Nutzungen in % <sup>6</sup>	Leerfläche in % <sup>6</sup>	Eigentum <sup>7</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
0,0	8 017	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)
6,4	5 195	55,8	0,0	6,1	0,0	38,1	2,4	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)
2,3	2 559	48,1	9,5	0,0	20,9	21,5	2,6	AE	Nov 2009	1 096	Ja (unbedeutend)
1,8	9 896	52,2	13,9	0,0	0,0	33,9	1,6	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)
0,0	2 310	72,3	17,1	0,0	0,0	10,6	0,0	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
7,9	2 290	62,8	14,8	0,0	0,0	22,4	10,3	AE	Jan 2021	861	Nein
1,0	4 458	95,4	0,0	0,0	0,0	4,6	1,7	AE	Feb 2004	1 315	Nein
								STWE			
18,0	4 129	79,4	0,0	0,0	9,0	11,6	8,8	(867/1000)	Feb 2004	1 713	Nein
0,0	1 462	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	AE	Dez 2021	1 462	Nein
54,6	2 695	22,2	0,0	46,7	0,0	31,1	53,3	AE	Dez 2021	2 837	Nein
3,6	11 262	53,3	0,9	22,4	0,0	23,4	3,1	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
1,4	4 838	73,4	0,0	4,1	0,0	22,5	4,6	AE	Jan 2021	1 084	Nein
5,8	2 570	57,2	0,0	12,1	10,2	20,5	12,6	AE	Okt 1998	869	Nein
13,9	16 570	70,8	0,0	13,6	0,0	15,6	14,8	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)
30,9	4 117	88,9	0,0	3,3	0,0	7,8	30,4	AE	März 2020	1 684	Nein
1,4	3 902	59,1	6,8	6,9	0,0	27,2	0,3	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
<b>5,6</b>	<b>364 596</b>	<b>42,9</b>	<b>10,7</b>	<b>9,3</b>	<b>6,4</b>	<b>30,7</b>	<b>6,6</b>			<b>207 793</b>	
									Juni 2001/ Okt 2006		
2,9	24 267	0,0	0,0	87,9	0,0	12,1	75,5	AE		14 893	Ja (unbedeutend)
5,9	21 518	63,0	10,4	0,4	0,0	26,2	2,8	AE	Mai 2010	n/a <sup>8</sup>	Ja (unbedeutend)
<b>5,3</b>	<b>45 785</b>	<b>29,6</b>	<b>4,9</b>	<b>46,7</b>	<b>0,0</b>	<b>18,8</b>	<b>41,3</b>			<b>14 893</b>	

<sup>5</sup> Leerstand per 30.6.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>6</sup> Angaben per 30.6.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>7</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>8</sup> Entwicklung auf der im Anlagebestand enthaltenen Grundstücksfläche von Lausanne, Avenue d'Ouchy 4 – 6 (Horizon).

## Angaben zu den Wohnliegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschriftung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF	Baujahr	Renovationsjahr	Bruttorendite in % <sup>3</sup>	Soll-Mietertrag in TCHF
Aarau, Aeschbachweg 2	NW	WH/GH	28 400	2018		4,6	1 303
Aarau, Aeschbachweg 6/8	NW	WH/GH	21 190	2018		4,9	1 039
Aarau, Aeschbachweg 12	NW	WH/GH	26 610	2018		3,7	994
Aarau, Buchserstrasse 9/11	NW	WH/GH	23 210	2018		3,8	893
Aarau, Buchserstrasse 15	NW	WH/GH	15 620	2018		3,9	607
Affoltern am Albis, Alte Obfelderstrasse 31 – 35	ZH	WH	34 400	2013		3,5	1 207
Au, Alte Landstrasse 93 – 99	ZH	WH	58 860	1974 – 1975	2017	3,1	1 808
Bergdietikon, Baltenschwilerstrasse 3/5/7/9/11/13/15/17	NW	WH	26 120	1973/1980	2007	3,8	988
Carouge, Rue de la Fontenette 13	W	WH	9 910	1973	2018	3,7	369
Genf, Boulevard de la Cluse 18	W	WH	7 580	1951		2,4	180
Genf, Rue Chandieu 5	W	WH	15 400	1976	2005	3,7	564
Genf, Rue de la Canonnière 11	W	WH	12 620	1951	2022	3,4	429
Genf, Rue de la Ferme 6	W	WH	9 710	1900	2022	3,3	322
Genf, Rue de la Poterie 34	W	WH	4 860	1895	2021	4,0	196
Genf, Rue de l'Ecole-de-Médecine 3	W	WH	6 550	1900	2022	3,7	245
Genf, Rue de Malatrex 30	W	WH	10 410	1951	2012	4,6	483
Genf, Rue de Vermont 9	W	WH	10 040	1969	2014	4,1	414
Genf, Rue des Confessions 9	W	WH	11 380	1923	2022	3,1	351
Genf, Rue des Cordiers 5	W	WH	23 330	1965	2008	3,8	886
Genf, Rue des Etuves 16 – 18	W	WH/GH	16 160	1910	2022	3,4	544
Genf, Rue des Photographes 12	W	WH	5 550	1905	2013	3,9	215
Genf, Rue Dr-Alfred-Vincent 23	W	WH	5 270	1950	2022	3,7	195
Genf, Rue du 31 Décembre 35	W	WH	9 090	1956	2014	4,1	377
Genf, Rue Henri-Blanvalet 14	W	WH	7 770	1915	2022	3,6	279
Genf, Rue Schaub 3	W	WH	11 860	1960	2010	3,8	447
Genf, Rue Zurlinden 6	W	WH	13 420	1985	2012	4,1	547
Kriens, Am Mattenhof 6	Z	WH/GH	15 460	2019		4,3	665
Lausanne, Avenue d'Ouchy 70/76; Place de la Navigation 2	W	WH/GH	28 010	1895/1906/1907	2004	4,5	1 266
Lausanne, Avenue Edouard Dapples 9/13/15/15a	W	WH	46 780	1925/1926	2020	3,0	1 382
Lausanne, Rue Beau-Séjour 8	W	WH	73 010	2011		3,5	2 525
Lausanne, Rue des Fontenailles 1	W	WH	6 490	1910/1963		3,4	218
Lausanne, Rue Voltaire 2 – 12	W	WH	92 280	2015		3,1	2 861
Oberengstringen, Zürcherstrasse 1a, 1b, 3, 5	ZH	WH	14 760	1963		3,4	495
Onex, Avenue des Grandes Communes 21/23/25	W	WH	42 820	1964	2014	4,1	1 740
Opfikon-Glattbrugg, Farmanstrasse 47/49	ZH	WH	34 920	2008		3,2	1 101
Regensdorf, Schulstrasse 95/97/99/101/103/105	ZH	WH	71 510	2015		3,3	2 344
Rheinfelden, Rütteliweg 8; Spitalhalde 40	NW	WH	35 880	1972	2017	3,9	1 391
Thalwil, Freiestrasse 23 – 37	ZH	WH	30 820	1950/1972 – 73	1990	3,0	931
Urdorf, In der Fadmatt 1 – 63; Uitikonstrasse 22, 24	ZH	WH <sup>7</sup>	105 610	1964 – 68/ 1991/1997	2017	3,5	3 737
Winterthur, Stockenerstrasse 54 – 84;							
Landvogt-Waser-Strasse 95 – 109	ZH	WH <sup>8</sup>	29 150	1983/1984	2008	3,7	1 071
Winterthur, Wartstrasse 158 – 162; Blumenaustrasse 20, 22	ZH	WH	49 500	2015/2016		3,0	1 507
Zürich, Hohlstrasse 481 – 485b; Albulastrasse 34 – 40	ZH	WH/GH	191 500	2018		2,8	5 332
Zürich, Letzigraben 134 – 136	ZH	WH	84 120	2016		2,7	2 282
<b>43 Anlageobjekte Wohnliegenschaften</b>			<b>1 377 940</b>			<b>3,4</b>	<b>46 727</b>

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

<sup>2</sup> GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag per 30.6.2023 in % vom Marktwert.

Leerstand in % <sup>4</sup>	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	1 – 1 ½- Zimmer- Wohnungen	2 – 2 ½- Zimmer- Wohnungen	3 – 3 ½- Zimmer- Wohnungen	4 – 4 ½- Zimmer- Wohnungen	5 – (und mehr) Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzungen in % <sup>5</sup>	Leerfläche in % <sup>5</sup>	Eigentum <sup>6</sup>	Erwerbsdatum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
1,9	4090	0	28	21	0	0	49	0,6	0,0	AE	Okt 2006	4056	Nein
0,3	5655	0	0	16	10	0	26	10,8	0,3	AE	Okt 2006	3813	Nein
0,3	3798	0	18	21	1	0	40	5,7	0,7	AE	Okt 2006	2110	Nein
11,2	3523	3	9	12	3	3	30	1,2	10,6	AE	Okt 2006	2027	Nein
3,0	2665	0	12	8	2	0	22	16,3	11,9	AE	Okt 2006	1636	Nein
0,1	4706	0	1	15	26	0	42	0,8	0,0	AE	Aug 2011	5173	Nein
										STWE (966/1000)			
0,1	6922	0	21	47	21	0	89	0,5	0,0	AE	Aug 2018	17342	Nein
1,0	5233	0	8	18	28	0	54	5,9	0,1	AE	Okt 2007	11131	Nein
0,0	1342	1	7	7	3	5	23	0,0	0,0	AE	Nov 2015	230	Nein
0,0	1012	0	14	5	2	0	21	0,0	0,0	AE	Nov 2015	228	Nein
1,7	1946	0	0	12	12	2	26	0,0	0,0	AE	Nov 2015	315	Nein
0,0	1316	1	14	12	1	0	28	0,0	0,0	AE	Nov 2015	248	Nein
0,0	929	4	17	4	0	0	25	2,9	0,0	AE	Nov 2015	272	Nein
0,0	715	2	7	4	2	0	15	0,0	0,0	AE	Nov 2015	242	Nein
0,0	1162	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
0,0	1595	0	4	15	6	0	25	1,4	0,0	AE	Nov 2015	351	Nein
3,0	2835	0	0	3	21	3	27	13,0	2,3	AE	Nov 2015	1157	Nein
0,0	2034	1	0	17	1	3	22	0,4	0,0	AE	Nov 2015	484	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	3,0	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
0,4	1802	0	3	4	8	0	15	18,1	0,0	AE	Nov 2015	437	Nein
										März 2005/ Feb 2013			
0,0	2681	0	0	28	0	0	28	6,8	0,0	AE	Feb 2013	1029	Nein
8,7	5002	0	2	5	6	15	28	9,0	8,4	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)
1,0	5931	0	13	32	10	6	61	0,9	0,7	AE	Nov 2009	1995	Nein
										Nov 2009/ April 2013			
0,0	1100	1	0	0	4	4	9	0,0	0,0	AE	April 2013	853	Nein
1,8	8663	7	21	41	21	8	98	0,6	0,9	AE	Okt 2012	4743	Nein
11,9	2072	1	10	3	5	6	25	0,0	9,8	AE	Aug 2018	2469	Nein
1,9	6372	0	0	54	52	0	106	0,0	1,0	AE	Nov 2015	930	Nein
1,8	3608	1	13	15	10	0	39	0,4	0,0	AE	Dez 2010	3840	Nein
1,0	8716	0	16	50	30	0	96	0,0	0,0	AE	Juni 2007	10551	Nein
2,7	5520	8	30	0	46	0	84	0,5	1,4	AE	Sept 2006	14831	Nein
6,2	3742	0	20	18	15	0	53	4,1	4,7	AE	Aug 2018	4466	Nein
1,7	15179	21	46	48	61	15	191	1,2	0,4	AE	Aug 2018	32851	Nein
0,3	6035	0	0	0	18	26	44	0,3	0,0	AE	Aug 2018	9521	Nein
0,2	5632	0	8	24	15	6	53	3,7	0,0	AE	Aug 2018	6831	Nein
0,6	15682	28	85	75	13	0	201	0,1	0,5	AE	April 2010	8190	Nein
0,6	6975	0	33	34	5	0	72	2,2	0,4	AE	Sept 2006	5003	Ja (unbedeutend)
<b>1,6</b>	<b>171855</b>	<b>114</b>	<b>508</b>	<b>705</b>	<b>521</b>	<b>125</b>	<b>1973</b>	<b>2,6</b>	<b>1,2</b>			<b>168881</b>	

<sup>4</sup> Leerstand per 30.6.2023 in % vom Soll-Mietertrag.

<sup>5</sup> Angaben per 30.6.2023 in % der total nutzbaren Fläche.

<sup>6</sup> AE: Alleineigentum; STWE: Stockwerkeigentum.

<sup>7</sup> Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser.

<sup>8</sup> Doppel- und Einfamilienhäuser.

## Angaben zu den Anlageliegenschaften im Bau

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Marktwert in TCHF	Baujahr
Lausanne, Rue de Genève 19/21	W	GH	35 330	1893/1902
Lausen, Hauptstrasse	NW	WH	11 300	
St. Gallen, Wassergasse 50/52	O	GH	13 790	1998
Zürich, Allmendstrasse 90/92/94/96/98/100/102/104 (Manegg)	ZH	WH/GH	137 700	
Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten)	ZH	WH	58 490	1992
<b>5 Anlageliegenschaften im Bau</b>			<b>256 610</b>	

## Angaben zu den selbst genutzten Liegenschaften

Ort, Adresse	Wirtschaftsraum <sup>1</sup>	Objektbeschreibung <sup>2</sup>	Buchwert in TCHF <sup>4</sup>	Baujahr
Küsnacht, Seestrasse 59 <sup>4</sup>	ZH	GH	7 194	2006
Lausanne, Rue de Genève 7	W	GH <sup>5</sup>	2 019	1932
<b>2 Liegenschaften<sup>6</sup></b>			<b>9 213</b>	

<sup>1</sup> NW: Nordwestschweiz; O: Ostschweiz; W: Westschweiz; ZH: Zürich.

Wirtschaftsraumbezogene Auswertungen sind auf der Seite 6 aufgeführt.

<sup>2</sup> GH: Geschäftshaus; WH: Wohnhaus.

<sup>3</sup> AE: Alleineigentum.

<sup>4</sup> Exkl. Vermögenswert aus Nutzungsrechten bzw. ohne die unter den selbst genutzten Liegenschaften bilanzierten Mieterausbauten in einer zugemieteten Liegenschaft in Küsnacht.

<sup>5</sup> Anteil selbst genutzt.

<sup>6</sup> Der Soll-Mietertrag der selbst genutzten Liegenschaften beträgt im Wirtschaftsraum Zürich TCHF 1 094 und im Wirtschaftsraum Westschweiz TCHF 198.

Realisations- zeitraum	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
2021/2023	7 186	AE	Nov 2009	3 122	Ja (unbedeutend)
2023/2025	4 076	AE	Dez 2022	4 813	Nein
2022/2023	3 414	AE	Feb 2004	1 372	Nein
2020/2023	11 935	AE	März 2015	6 276	Nein
2021/2023	5 978	AE	Feb 2014	4 708	Nein
	<b>32 589</b>			<b>20 291</b>	

Renovations- jahr	Total nutzbare Fläche in m <sup>2</sup>	Eigentum <sup>3</sup>	Erwerbs- datum	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Kataster der belasteten Standorte
	2 046	AE	Sept 2002	2 125	Nein
2011	632	AE	Nov 2009	3 343	Ja (unbedeutend)
	<b>2 678</b>			<b>5 468</b>	

## Projektbeschreibungen

### Lausanne, Rue de Genève 19/21

Projektbeschreibung	Im Lausanner Quartier du Flon wurden die beiden Gebäude der Rue de Genève 19 und 21 (auch «Les Jumeaux» genannt) umfassend erneuert und sind für Gewerbe- und Freizeitnutzung vorgesehen.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung ist erfolgt. Im zweiten Semester 2023 erfolgen die mieterseitigen Ausbauten.
Vermarktung	Die Vermietungsaktivitäten sind im Gange. Per Stichtag sind mehr als 67% der Flächen vermietet, für weitere 15% werden die Verträge finalisiert.

### Lausen, Hauptstrasse

Projektbeschreibung	Auf dem Scholer-Areal unmittelbar am Bahnhof von Lausen wird eine Arealüberbauung mit insgesamt sechs Neubauten und einem Umbau realisiert. Das Areal steht im Zeichen einer Mehrgenerationen-Siedlung und beinhaltet auch ein Alters- und Pflegeheim. Mobimo realisiert zwei Wohnbauten mit 65 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Wohnungen sind für das altersgerechte Wohnen konzipiert und erfüllen den Standard LEA Bronze und werden im Minergie-Standard erstellt.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart ist erfolgt. Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 vorgesehen.
Vermarktung	Der Start der Vermietungsaktivitäten ist im Jahr 2025 vorgesehen.

### St. Gallen, Wassergasse 50/52

Projektbeschreibung	Die Liegenschaft wird von einer Büronutzung in ein Service-Apartment-Haus mit 94 1-Zimmer-Apartments umgenutzt. Acht Gemeinschaftsküchen runden das Co-Living-Angebot ab. Im Untergeschoss sind Lagerflächen für Self-Storage konzipiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung erfolgt im Juli 2023.
Vermarktung	Die Mietverträge mit dem Betreiber für das Co-Living und dem Betreiber für das Self-Storage sind abgeschlossen.

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

Projektbeschreibung	Im städtischen Entwicklungsgebiet Obere Allmend Manegg erstellte Mobimo eine Wohnsiedlung für das eigene Anlageportfolio. Die Überbauung wurde nach dem SIA-Effizienzpfad Energie 2040 und mit einer Photovoltaikanlage realisiert. Es entstanden zwei Gebäude mit 157 Mietwohnungen sowie Gewerbeflächen von 848 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss (Wohnanteil 93%, Geschäftsanteil 7%).
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung ist erfolgt.
Vermarktung	Sämtliche Wohnungen und Gewerbeflächen sind vermietet.

### Zürich, Talwiesenstrasse 123 (Tiergarten)

Projektbeschreibung	Im Tiergarten in Zürich wurde ein Geschäftshaus in ein Wohnhaus umgenutzt. Es wurden 59 Wohnungen realisiert.
Projektstand/ geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung ist erfolgt.
Vermarktung	Per August sind alle 59 Wohnungen vermietet.

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  
www.ey.com/de\_ch

An den Verwaltungsrat der  
Mobimo Holding AG, Luzern

Luzern, 28. Juli 2023

## Bericht über die Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses



### Einleitung

Wir haben eine Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierte Eigenkapitalveränderungsrechnung und Anhang, Seiten 8 bis 42) der Mobimo Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierte 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 Regulations AG erstellt wurde.

Ernst & Young AG

**Rico Fehr**  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

**Katharina Gautschi**  
Zugelassene Revisionsexpertin

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG

## Auftrag

Im Auftrag der Mobimo Holding AG wurden zum Zweck ihrer Rechnungslegung die durch die Konzerngesellschaften der Mobimo-Gruppe («Mobimo») gehaltenen Anlageliegenschaften von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 30. Juni 2023 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 2023 der insgesamt 117 Anlageliegenschaften (inkl. Entwicklungsliegenschaften und Liegenschaften im Bau), welche sich im Eigentum von Mobimo befinden, wie folgt ein:

Anlageklasse	Anzahl	Marktwert
Bestandesliegenschaften Geschäft	67	CHF 1 696 210 000
Entwicklungsliegenschaften	2	CHF 85 070 000
Bestandesliegenschaften Wohnen	43	CHF 1 377 940 000
Liegenschaften im Bau	5	CHF 256 610 000
<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>117</b>	<b>CHF 3 415 830 000</b>

Das totale Bewertungsergebnis der Anlageliegenschaften in Worten: drei Milliarden vierhundertfünfzehn Millionen achthundertdreissigtausend Schweizer Franken.

### Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

#### Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

#### Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

#### Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

### Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Kriegs, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 wurde die Liegenschaft Schaffhausen, Hochstrasse 59, 69 – 75 verkauft. Die Liegenschaft Rue Côtes-de-Montbenon 14 in Lausanne wurde von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften übertragen.

### 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 Honorarsätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG  
Zürich, 10. Juli 2023



**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 Immobilientransaktionen verifiziert.

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

Anlageklasse	Inputfaktoren	Minimum	Gewichteter Durchschnitt	Maximum
Bestandesliegenschaften Geschäft	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,55%	4,39%	5,70%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,55%	3,39%	4,70%
Entwicklungliegenschaften	Diskontierungszinssatz (nominal)	4,50%	4,66%	5,05%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	3,50%	3,66%	4,05%
Bestandesliegenschaften Wohnen	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,15%	3,47%	4,55%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,15%	2,47%	3,55%
Liegenschaften im Bau	Diskontierungszinssatz (nominal)	3,50%	3,73%	4,60%
	Kapitalisierungszinssatz (real)	2,50%	2,73%	3,60%
<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>Diskontierungszinssatz (nominal)</b>	<b>3,15%</b>	<b>3,98%</b>	<b>5,70%</b>
	<b>Kapitalisierungszinssatz (real)</b>	<b>2,15%</b>	<b>2,98%</b>	<b>4,70%</b>

### Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 30. Juni 2023. 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 Mietpreisdatenbanken 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 quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen 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 unterstellt JLL in Jahr zwei eine erhöhte Teuerung von 2,0% pro Jahr. Ab Jahr drei bis Jahr zehn wie auch im Exitjahr wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1,0% ausgegangen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Inflation aktuell deutlich erhöht ist und laut den Prognosen noch ein weiteres Jahr erhöht bleiben dürfte. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK-Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen 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. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Koppelung von 100% an die Teuerungsraten unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

**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 Wiedervermietungszenarien 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 ist Partnerin der Indexfamilie FTSE EPRA/NAREIT, in welche die Aktie der Mobimo Holding AG am 20. Juni 2011 aufgenommen wurde. Im Vergleich zu den unten aufgeführten Kennzahlen gemäss EPRA können die sonst von Mobimo publizierten Kennzahlen betreffend NAV, Net initial yield

und Leerstandsquoten abweichen, da Mobimo beispielsweise die Marktwerte von Promotionen, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und bei den Berechnungen auf die effektiven Mieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns je Aktie berücksichtigt Mobimo jedoch auch Gewinne aus dem Verkauf von Promotionen und Anlageliegenschaften. Weiter sind die im Segment der Entwicklung zugewiesenen Neubewertungen aus den Anlageliegenschaften im Bau (siehe Seite 16) aus EPRA-Sicht dem Immobiliensegment anzurechnen.

<b>A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>
<b>Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung</b>	<b>TCHF</b>	<b>34 255</b>	<b>63 514</b>
(i) Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	TCHF	9 325	-31 540
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften und zu Marktwerten geführten Finanzanlagen	TCHF	-661	0
(iii) Erfolg aus Verkauf Promotion (Liegenschaften) und Entwicklungsdienstleistungen bereinigt	TCHF	-3 638	1 608
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufe	TCHF	1 861	-354
(v) Negativer Goodwill/Wertberichtigung des Goodwills	TCHF	n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten	TCHF	-29	-11
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	TCHF	n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	TCHF	-464	7 149
(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
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>TCHF</b>	<b>40 649</b>	<b>40 365</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien		7 256 063	6 885 190
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>5.60</b>	<b>5.86</b>

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

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

<b>B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen</b>		<b>Einheit</b>	<b>EPRA NRV 30.6.2023</b>	<b>EPRA NTA 30.6.2023</b>	<b>EPRA NDV 30.6.2023</b>
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 863 023</b>	<b>1 863 023</b>	<b>1 863 023</b>
<b>Zuzüglich/abzüglich</b>					
i)	Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 863 023</b>	<b>1 863 023</b>	<b>1 863 023</b>
<b>Zuzüglich</b>					
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) <sup>1</sup>	TCHF	14 767	14 767	14 767
iii)	Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv)	Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften <sup>2</sup>	TCHF	16 806	16 806	16 806
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>		<b>TCHF</b>	<b>1 894 597</b>	<b>1 894 597</b>	<b>1 894 597</b>
<b>Abzüglich</b>					
v)	Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	252 879	126 440	
vi)	Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	-1 014	-1 014	
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		-4 494	
<b>Zuzüglich</b>					
ix)	Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			51 135
x)	Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi)	Handänderungssteuer	TCHF	46 694	23 347	
<b>NAV</b>		<b>TCHF</b>	<b>2 193 156</b>	<b>2 038 875</b>	<b>1 945 733</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)			7 257 459	7 257 459	7 257 459
<b>NAV je Aktie</b>		<b>CHF</b>	<b>302.19</b>	<b>280.94</b>	<b>268.10</b>

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

<sup>2</sup> 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](http://www.epra.com) massgebend.

<b>B EPRA-Net-Asset-Value-Kennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>EPRA NRV 31.12.2022</b>	<b>EPRA NTA 31.12.2022</b>	<b>EPRA NDV 31.12.2022</b>
<b>Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Zuzüglich/abzüglich</b>				
i) Hybride Finanzinstrumente	TCHF	n/a	n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>	<b>1 904 770</b>
<b>Zuzüglich</b>				
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) <sup>1</sup>	TCHF	14 709	14 709	14 709
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	TCHF	n/a	n/a	n/a
iv) Bewertungsdifferenz auf Promotionsliegenschaften <sup>2</sup>	TCHF	10 081	10 081	10 081
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 929 559</b>	<b>1 929 559</b>	<b>1 929 559</b>
<b>Abzüglich</b>				
v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften	TCHF	239 301	119 651	
vi) Marktwert von Finanzinstrumenten	TCHF	-5 281	-5 281	
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		-4 803	
<b>Zuzüglich</b>				
ix) Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten	TCHF			69 440
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Fair Value	TCHF	0		
xi) Handänderungssteuer	TCHF	46 764	23 382	
<b>NAV</b>	<b>TCHF</b>	<b>2 210 343</b>	<b>2 062 507</b>	<b>1 998 999</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		7 252 377	7 252 377	7 252 377
<b>NAV je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>304.78</b>	<b>284.39</b>	<b>275.63</b>

<sup>1</sup> Basierend auf der Bewertung des externen Liegenschaftenschätzers.

<sup>2</sup> 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](http://www.epra.com) massgebend.

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

<b>C EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Anlageliegenschaften – Eigentum	TCHF	3 415 830	3 406 750
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	TCHF	0	0
Promotionen	TCHF	283 353	283 859
Abzüglich Entwicklungen (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	TCHF	-540 768	-502 219
<b>Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>TCHF</b>	<b>3 158 415</b>	<b>3 188 390</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten	TCHF	0	0
<b>Angepasster Wert fertig gestellter Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>TCHF</b>	<b>3 158 415</b>	<b>3 188 390</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	TCHF	137 540	132 812
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	TCHF	-23 307	-23 649
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag (A)</b>	<b>TCHF</b>	<b>114 233</b>	<b>109 163</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen <sup>1</sup>	TCHF	1 170	3 138
<b>«Topped-up»-Netto-Mietertrag (C)</b>	<b>TCHF</b>	<b>115 403</b>	<b>112 301</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)</b>	<b>%</b>	<b>3,6</b>	<b>3,4</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)</b>	<b>%</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>
<b>D EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.6.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	TCHF	5 996	5 829
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	TCHF	141 777	136 534
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>%</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>

<sup>1</sup> Die derzeitigen Mietvergünstigungen beinhalten im Wesentlichen Staffelmieten.

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

F EPRA LTV-Kennzahl	Einheit	H1 2023 Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherr- schende Anteile	H1 2023 Total
<b>Zuzüglich</b>						
Kredite von Finanzinstituten	CHF Mio.	694	n/a	n/a	n/a	694
Handelspapiere	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Anleihen	CHF Mio.	1 049	n/a	n/a	n/a	1 049
Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Nettoverbindlichkeiten	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Selbst genutzte Liegenschaften (Schuld)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Abzüglich</b>						
Flüssige Mittel	CHF Mio.	-109	n/a	n/a	n/a	-109
<b>Nettofinanzschulden (a)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>1 634</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 634</b>
Selbst genutzte Liegenschaften	CHF Mio.	24	n/a	n/a	n/a	24
Anlageobjekte zum beizulegenden Zeitwert	CHF Mio.	3 074	n/a	n/a	n/a	3 074
Promotionen	CHF Mio.	298	n/a	n/a	n/a	298
Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	342	n/a	n/a	n/a	342
Immaterielle Anlagen	CHF Mio.	4	n/a	n/a	n/a	4
Nettoforderungen	CHF Mio.	24	n/a	n/a	n/a	24
Finanzanlagen	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Vermögenswerte gesamt (b)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>3 766</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>3 766</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>%</b>	<b>43,4</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>43,4</b>
<b>Überleitung der Nettoforderungen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF Mio.	5	n/a	n/a	n/a	5
Sonstige Forderungen	CHF Mio.	1	n/a	n/a	n/a	1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF Mio.	-14	n/a	n/a	n/a	-14
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF Mio.	-3	n/a	n/a	n/a	-3
Vertragsvermögenswerte	CHF Mio.	36	n/a	n/a	n/a	36
Vertragsverbindlichkeiten	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Nettoforderungen</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>24</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>24</b>

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

## Finanzbericht

EPRA-Performance-Kennzahlen

F EPRA LTV-Kennzahl	Einheit	2022 Gemäss IFRS	Anteil an Joint Ventures	Anteil an materiellen assoziierten Unternehmen	Nicht beherr- schende Anteile	2022 Total
<b>Zuzüglich</b>						
Kredite von Finanzinstituten	CHF Mio.	661	n/a	n/a	n/a	661
Handelspapiere	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Hybride Wertpapiere (inklusive Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Anleihen	CHF Mio.	949	n/a	n/a	n/a	949
Fremdwährungsderivate (Termingeschäfte, Swaps, Optionen und Forwards)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Nettoverbindlichkeiten	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Selbst genutzte Liegenschaften (Schuld)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Kontokorrentkonten (Eigenkapitalcharakter)	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Abzüglich</b>						
Flüssige Mittel	CHF Mio.	-25	n/a	n/a	n/a	-25
<b>Nettofinanzschulden (a)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>1 585</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 585</b>
Selbst genutzte Liegenschaften	CHF Mio.	24	n/a	n/a	n/a	24
Anlageobjekte zum beizulegenden Zeitwert	CHF Mio.	3 103	n/a	n/a	n/a	3 103
Promotionen	CHF Mio.	298	n/a	n/a	n/a	298
Entwicklungsliegenschaften	CHF Mio.	304	n/a	n/a	n/a	304
Immaterielle Anlagen	CHF Mio.	5	n/a	n/a	n/a	5
Nettoforderungen	CHF Mio.	9	n/a	n/a	n/a	9
Finanzanlagen	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
<b>Vermögenswerte gesamt (b)</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>3 743</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>3 743</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>%</b>	<b>42,3</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>42,3</b>
<b>Überleitung der Nettoforderungen</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF Mio.	5	n/a	n/a	n/a	5
Sonstige Forderungen	CHF Mio.	0	n/a	n/a	n/a	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF Mio.	-12	n/a	n/a	n/a	-12
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF Mio.	-2	n/a	n/a	n/a	-2
Vertragsvermögenswerte	CHF Mio.	19	n/a	n/a	n/a	19
Vertragsverbindlichkeiten	CHF Mio.	-1	n/a	n/a	n/a	-1
<b>Nettoforderungen</b>	<b>CHF Mio.</b>	<b>9</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>9</b>

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

# Weitere Informationen

## Publikationsübersicht

### Geschäftsbericht



### Halbjahresbericht



### Nachhaltigkeitsbericht



Mobimo publiziert halbjährlich Informationen zum Geschäftsverlauf. Der Bericht zum Jahres- und Halbjahresabschluss ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich, wobei der französische Bericht jeweils eine Kurzversion ist. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache. Verbindlich ist in jedem Fall die deutsche Originalversion.

Aus ökologischen Gründen verzichtet Mobimo auf den Druck des Halbjahresberichts.

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

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

Coverbild:  
Die Überbauung in Zürich-Manegg liegt direkt an einem Naherholungsgebiet mit Ausblick ins Grüne und auf die Sihl.

## Kontaktadressen

### Mobimo Holding AG

Rütligasse 1  
CH-6000 Luzern 7  
Tel. +41 41 249 49 80  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management AG

Seestrasse 59  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 397 11 11  
[info@mobimo.ch](mailto:info@mobimo.ch)

### Mobimo Management SA

Rue de Genève 7  
CH-1003 Lausanne  
Tel. +41 21 341 12 12  
[info-lausanne@mobimo.ch](mailto:info-lausanne@mobimo.ch)

### Kontakt für Investoren

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

### Aktienregister

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

# MOBIMO

**Mobimo Holding AG**

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